

Séance du 16 octobre 2019 / Zitting van 16 oktober 2019  
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

---

Uniquement pour avis de la CC :

- 1) - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.924-2019 (art.177)  
Situation : Place Guy d'Arezzo 7  
Demandeur : TELENET GROUP sa – Monsieur John PORTER  
(Installer un relais de télécommunication mobile Telenet et Proximus en toiture d'un bâtiment existant)
  - 2) - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.741-2019  
Situation : Rue Egide Van Ophem 22  
Demandeur : Monsieur Sébastien STEVENS  
(Remplacer 6 châssis)  
(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur à 1932 à l'inventaire transitoire - art.333 du CoBAT)
  - 3) - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.640-2019  
Situation : Vieille rue du Moulin 27  
Demandeur : Monsieur Thomas PREVOST  
(Remplacer des châssis - changer de couleur)  
(Le bien est situé dans une zone de protection d'un bien classé – art.237 du CoBAT)
- 
- 4) 169/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.527-2019  
Situation : Rue Langeveld 34  
Demandeur : Atelier Fabrice Samyn sprl – M. Fabrice Samyn  
(Diviser la maison en deux logements, aménager une partie de l'atelier en logement au rez-de-chaussée, abaisser le niveau de la cour arrière, démolir et reconstruire la dalle couvrant le futur logement au rez-de-chaussée et isoler la toiture, poser des verrières, remplacer les châssis PVC par des châssis en bois au rez-de-chaussée, remplacer la porte de l'atelier par une porte sectionnelle)
  - 5) 167/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.711-2019  
Situation : Rue Rittweger 29  
Demandeur : M. et Mme Quentin MAGES et Florence MOLLE  
(Construire 2 lucarnes en toiture et mettre en conformité des aménagements divers)
  - 6) 168/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.602-2019  
Situation : Montagne de Saint-Job 56  
Demandeur : M. et Mme Cédric HAUTAIN-NELIS et Charlotta ODLIND  
(Agrandir et rénover une maison uni-familiale)
  - 7) 166/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.482-2019  
Situation : Avenue Coghen 77  
Demandeur : COGHEN 77 sa – Monsieur Marc Charles  
(Modifier le permis d'urbanisme n°16-43649-2017 pour transformer une maison uni-familiale avec bureau en un immeuble de 4 logements)

---

Avis reporté de la CC du 25/09/2019 - Uniquement pour avis de la CC :

- 8) 151/19 – Demande de certificat d'urbanisme n°2019/1  
Situation : Rue de Stalle 140  
Demandeur : SOFINSTALLE sa - Monsieur Jean Boghossian  
(Construire un immeuble d'affectation mixte comprenant des espaces commerciaux, de coworking et une galerie d'art, ainsi qu'un ensemble de 15 logements et 22 emplacements de stationnement couverts)
-

- 9) 164/19 – Demande de permis d’urbanisme n°16-44.652-2019  
Situation : Chaussée de Waterloo 836-840  
Demandeur : MATEXI PROJECTS sa – Monsieur Luc Waregem  
(Démolir deux bâtiments existants et reconstruire côté voirie un immeuble de 20 appartements avec rez commercial et sous-sol affecté au parking et construire un centre de sport et de bien-être dans la zone arrière)
- 10) 165/19 – Demande de permis d’urbanisme n°16-44.517-2019  
Situation : Chaussée de Neerstalle 495 / Rue des Polders 11  
Demandeur : Association Socio-Culturelle Ucquoise asbl –  
Monsieur Ahmed Ben Messaoud  
(Aménager une mosquée au sein du n°495 chaussée de Neerstalle et construire une habitation uni-familiale le long de la rue des Polders)
- 

Avis reporté de la CC du 02/10/2019 - Uniquement pour avis de la CC :

- 11) 157/19 – Demande de permis d’urbanisme n°16-44.818-2019 (art.177)  
Situation : Chaussée de La Hulpe 51-53 et 61  
Demandeur : BRUXELLES ENVIRONNEMENT –  
M. Frédéric Fontaine et Mme Barbara Dewulf  
(Aménager une aire de jeux d’ampleur régionale de 9428m<sup>2</sup>)
- 

Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 16/10/2019**  
**objet n° 01**

**Dossier 16-44924-2019 - Article 177**

**Demandeur : S.A. TELENET GROUP - Monsieur John PORTER**

**Situation : Place Guy d'Arezzo 7**

**Objet : Installer un relais de télécommunication mobile Telenet et Proximus en toiture d'un bâtiment existant**

**AVIS**

**Considérant qu'en ce qui concerne le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44924-2019 introduite le 24/07/2019 par la S.A. Telenet Group et visant à installer un relais de télécommunication mobile Telenet et Proximus en toiture d'un bâtiment existant sur le bien sis Place Guy d'Arezzo, 7;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement;

**Considérant que l'avis de la Commission de concertation est requis pour le motif suivant :**

- application de la prescription particulière n°21 du PRAS, portant sur la ZICHEE;

**Considérant que la chronologie est la suivante :**

24/07/2019 : dépôt de la demande auprès de URBAN.Brussels;

16/09/2019 : accusé de réception d'un dossier complet et notification de la demande d'avis au Collège des Bourgmestres et Echevins et de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité (avis de Commission de Concertation);

16/10/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

**Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaitre ce qui suit :**

- L'immeuble sur lequel porte la demande occupe la parcelle de coin que forme la place Guy d'Arezzo avec la rue Camille Lemonnier;
- De gabarit R+ 5 + étage en recul, il comprend deux appartements par niveaux et une ancienne conciergerie au rez-de-chaussée, à l'arrière du bâtiment;
- L'immeuble occupe la quasi-totalité du terrain et présente un gabarit relativement présent dans le paysage de la place Guy d'Arezzo;
- Le bien compte des installations de téléphonie mobile (armoires techniques et des antennes sur 1 mât) à l'angle extérieur de l'immeuble;

**Considérant que la demande telle qu'introduite propose les actes et travaux suivants :**

- Dans le cadre du développement des réseaux de téléphonie mobile, l'installation de 4 groupements d'antennes à polarisation croisée sur mâts en toiture du bâtiment et sur les rives de l'ensemble;

**Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations générales suivantes :**

- Le projet se développe en bordure du bâtiment et sera relativement visible au niveau de la place Guy d'Arezzo, du fait de la hauteur du gabarit;
- Le projet nuit à la lisibilité de l'ensemble et aux qualités urbaines et patrimoniales de la place Guy d'Arezzo;

**Considérant qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation requis par la procédure, le projet suscite les observations suivantes :**

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, de par leur implantation, leur hauteur et leur aspect peu esthétique, le projet d'implantation des antennes ne répond pas aux objectifs de la ZICHEE dans laquelle l'immeuble et l'ensemble de la place Guy d'Arezzo s'inscrivent,

**Avis DEFAVORABLE** unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 16/10/2019**  
**objet n° 02**

**Dossier 16-44741-2019**

**Demandeur : Monsieur Sébastien STEVENS**

**Situation : Rue Egide Van Ophem 22**

**Objet : remplacer 6 châssis**

**AVIS**

**Considérant qu'en ce qui concerne le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44741-2019 introduite le 20/06/2019 par Monsieur Sébastien Stevens et visant à remplacer 6 châssis sur le bien sis rue Egide Van Ophem, 22;  
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone de forte mixité;

**Considérant que l'avis de la Commission de concertation est requis pour le motif suivant :**

- application de l'article 333 du CoBAT : demande portant sur un monument ou un ensemble qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 et considérés de ce fait comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier;

**Considérant que la chronologie est la suivante :**

20/06/2019 : dépôt de la demande;

09/09/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

16/10/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

**Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaitre ce qui suit :**

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé de maisons unifamiliales et d'immeubles mixtes dont les affectations varient entre services, commerces et appartements;
- La maison concernée par la demande se situe dans la rue Egide van Ophem dans le tronçon compris entre la rue François Verlvoet et l'avenue Ilya Prigogine;
- La maison n°22 sur laquelle porte la demande date de 1930 (16-5356-1930) et ses châssis et la porte d'entrée en façade avant ont été remplacés sans autorisation préalable. Ceux-ci présentent des divisions proches des divisions originelles et sont de teinte noire;
- Celle-ci a fait l'objet d'un permis délivré pour la mise en conformité des travaux exécutés en façade arrière (PU n°16-43371-2017);

**Considérant que la demande telle qu'introduite propose les actes et travaux suivants :**

- Le remplacement de 6 châssis en bois par des châssis en aluminium de teinte noire et présentant des divisions différentes des châssis d'origine de 1930;

**Considérant qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation requis par la procédure, le projet suscite les observations suivantes :**

- Le remplacement des châssis par des menuiseries plus performants est une démarche écologique à encourager;
- Cependant, la proposition telle que présentée appauvrit la façade avant en ne présentant pas une division respectueuse des maisons du début du siècle passé et en particulier, de la situation existante de droit (permis d'urbanisme d'origine);
- Il y a lieu de prévoir une typologie conforme aux divisions d'origine pour les châssis situés en façade avant;
- La teinte foncée peut se concevoir car celle-ci offre un contraste intéressant avec cette façade en brique peinte en blanc;
- L'aluminium peut également s'envisager comme matériau pour ces nouveaux châssis, moyennant d'opter pour des profils fins mettant en évidence les divisions d'origine;

**Considérant que la demande doit se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :**

- Prévoir des châssis en façade avant respectant les divisions d'origine et veiller à respecter notamment le double cadre caractéristique des châssis du début du siècle passé (adapter les profils en aluminium à cette typologie de châssis – présenter les détails techniques);
- Fournir les plans modifiés à l'échelle 1/50<sup>ème</sup>;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que des détails de présentation;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 - alinéa 2 191 - alinéa 2 du CoBAT est d'application;

Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT;

**Avis FAVORABLE** unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 16/10/2019**  
**objet n° 03**

**Dossier 16-44640-2019**

**Demandeur : Monsieur Thomas PREVOST**

**Situation : Vieille rue du Moulin 27**

**Objet : Remplacer des châssis - changer de couleur**

**AVIS**

**Considérant qu'en ce qui concerne le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44640-2019 introduite le 23/04/2019 par Monsieur Thomas Prevost et visant à remplacer des châssis - changer de couleur sur le bien sis Vieille rue du Moulin 27;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle;

Considérant que la demande se situe au sein du permis de lotir (PL) n° 199 octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date du 18-09-1969 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et se conforme à ce permis de lotir;

Vu les explications données en séance par le demandeur, et la présentation du devis pour les menuiseries extérieures permettant de juger de l'esthétique et des matériaux envisagés ;

**Considérant que l'avis de la Commission de concertation est requis pour le motif suivant :**

- application de l'article 237 du CoBAT demande portant sur un bien situé en zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci);

**Considérant que la chronologie est la suivante :**

23/04/2019 : dépôt de la demande;

22/07/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

03/09/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

16/10/2019: séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis rendu par l'instance consultée en cours de procédure, à savoir :

- l'avis de la CRMS, sollicité le 03/09/2019 et non réceptionné à ce jour;

**Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaitre ce qui suit :**

- La maison d'habitation mitoyenne sur laquelle porte la demande est implantée le long de la Vieille rue du Moulin, non loin de l'avenue Hoche;
- Les constructions sont implantées en recul par rapport à la voirie;
- La maison présente un gabarit R+2+Toiture à versants et date de 1972;
- Elle présente des châssis en aluminium;
- La maison mitoyenne n°25 présente des châssis en aluminium de ton gris anthracite autorisé au sein du permis n°16-35136-2001;

**Considérant que la demande telle qu'introduite propose les actes et travaux suivants :**

- Le remplacement des châssis par des châssis en PVC de ton gris anthracite;

**Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations générales suivantes :**

- Le remplacement de vieux châssis par des nouveaux est une démarche écologique et économique à encourager;
- Les voisins de droite n°25 ayant obtenu un permis pour la mise en place de châssis de teinte foncée, la transformation demandée peut s'envisager car celle-ci s'intègre dans le cadre bâti environnant immédiat;
- L'option du PVC ne constitue pas une démarche durable, d'autant plus que la façade principale de l'immeuble est caractérisée par l'important développement des vitrages des châssis;

**Considérant qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation requis par la procédure, le projet suscite les observations suivantes :**

- Le projet ne modifie pas les perspectives vers le plateau Avijl, de manière conséquente vu la typologie de cet ensemble d'immeubles;

Considérant que, vu la nomenclature de cette façade, du développement des vitrages, les profils et teinte des châssis existants;

Considérant les ouvertures importantes et leur lecture atténuée par la teinte gris aluminium des châssis existants;

Considérant que l'emploi du PVC est inadapté pour ce type de façade, notamment du fait que les profils de châssis nécessaires pour encadrer les vitrages seront relativement épais;

Considérant qu'il s'indique de conserver les matériaux, profils et teinte de la situation existante caractéristiques de ce type de façade, tout en envisageant de renforcer les performances techniques des châssis;

Considérant que, telle que présentée, la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux,

**Avis DEFAVORABLE** unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 16/10/2019**  
**objet n°04**

**Dossier 16-44527-2019 - Enquête n° 169/19**

**Demandeur : S.P.R.L. Atelier Fabrice Samyn c/o Monsieur Fabrice Samyn**

**Situation : Rue Langeveld 34**

**Objet : diviser la maison en deux logements, aménager une partie de l'atelier en logement au rez-de-chaussée, abaisser le niveau de la cour arrière, démolir et reconstruire la dalle couvrant le futur logement au rez-de-chaussée et isoler la toiture, poser des verrières, remplacer les châssis PVC par des châssis en bois au rez-de-chaussée et remplacer la porte de l'atelier par une porte sectionnelle**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44527-2019 introduite le 01/03/2019 par la S.P.R.L. Atelier Fabrice Samyn c/o Monsieur Fabrice Samyn et visant à diviser la maison en deux logements, aménager une partie de l'atelier en logement au rez-de-chaussée, abaisser le niveau de la cour arrière, démolir et reconstruire la dalle couvrant le futur logement au rez-de-chaussée et isoler la toiture, poser des verrières, remplacer les châssis PVC par des châssis en bois au rez-de-chaussée et remplacer la porte de l'atelier par une porte sectionnelle sur le bien sis rue Langeveld, 34;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation;

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°51 - Quartier Floride/Langeveld - A.R. du 15/04/1988 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en destination;

**Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour le motif suivant :**

○ motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux en intérieur d'îlot,

○ motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :

demande régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°9 qui prescrit « Les constructions existantes dans la zone de jardins, uniquement celles affectées à l'habitation à l'entrée en vigueur du plan d'aménagement, peuvent faire l'objet de travaux de transformation, à la condition que ceux-ci n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20% du volume bâti existant à l'entrée en vigueur du plan d'aménagement », en ce qu'une partie de l'atelier est destiné à un logement;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/09 au 01/10/2019 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation,

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

01/03/2019 : dépôt de la demande,

17/04/2019 et 22/07/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet,

31/07/2019 : accusé de réception d'un dossier complet,

17/09 au 01/10/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite,

16/10/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 10/05/2019 et joint à la demande;

**Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :**

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel, bâti en ordre fermé et ouvert,



- L'immeuble n°34 sur lequel porte la demande, bâti en 1925 (PU n°1650) et transformé en 1956 (PU 19221 ayant transformé la toiture de l'atelier de gauche en toiture plate) comprend une maison à l'avant et un atelier à l'arrière qui s'étend profondément,
- Le permis d'urbanisme n°16-39959-2003 portant uniquement sur la partie droite de l'atelier, située le long de la servitude de passage, a été délivré par le Gouvernement y autorisant une affectation de logement. Ce permis d'urbanisme est périmé, n'ayant jamais été mis en œuvre,
- L'atelier est construit à l'arrière de la maison en deux travées, la seconde construite sur le côté droit est plus profonde. Son accès se fait par la travée de droite, en recul,
- Les toitures de ce double atelier sont plates,
- Le long de la façade latérale de l'atelier, un chemin donne accès à des parcelles de fond,
- Le jardin est orienté au Nord et est plus haut que le niveau de l'atelier, enterrant une partie de la façade arrière,

**Considérant que la demande telle qu'introduite propose les actes et travaux suivants :**

- diviser la maison en deux logements, le logement existant aux étages de la maison est maintenu, le second logement est situé dans la travée gauche du rez-de-chaussée en aménageant la partie arrière de l'atelier en logement,
- démolir des annexes, abaisser le niveau de la cour arrière pour dégager la façade arrière,
- démolir et reconstruire la dalle couvrant le futur logement au rez-de-chaussée et isoler la toiture, poser des verrières,
- remplacer les châssis PVC par des châssis en bois au rez-de-chaussée, remplacer la porte de l'atelier par une porte sectionnelle;

**Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations particulières suivantes :**

- en matière de programme :
  - aux étages de la maison le logement existant est aménagé en duplex,
  - le second logement est aménagé à l'arrière du rez-de-chaussée, dans la travée de gauche. Le garage à l'avant est maintenu,
  - maintenir un atelier dans la partie de droite du rez-de-chaussée,
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - nouvelle cheminée en façade arrière de l'annexe du bâtiment principal,
  - la création d'une cour afin de dégager la façade arrière et permettre des baies jusqu'au sol, ce qui permet de largement ouvrir les espaces vers l'extérieur et d'augmenter la luminosité naturelle,
  - l'isolation la façade arrière et de la toiture plate de l'atelier,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - une cour basse est créée par la démolition d'annexes,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la travée de droite est en recul par rapport à l'alignement, la zone de recul est destinée au stationnement de 2 véhicules, la grande porte de garage est remplacée par une porte sectionnelle vitrée,
  - la maison sur la travée de gauche dispose d'un garage,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - le bâti est amélioré par le remplacement des châssis en PVC par des châssis bois, la porte en aluminium de l'atelier est remplacée par une porte sectionnelle vitrée en aluminium, le renforcement de l'isolation thermique et le placement de verrières;

**Considérant qu'au regard des motifs de mesures particulières de publicité, le projet a suscité les observations suivantes :**

En ce qui concerne les motifs d'enquête :

- la demande intervient en intérieur de l'îlot (profondeur définie par le PPAS) en réaffectant une partie de l'atelier en logement. La prescription particulière du PRAS 2.5.1° précise que *seul les actes et travaux relatifs au logement ... peuvent porter atteinte à l'intérieur de l'îlot*, le projet est dès lors conforme au PRAS,
- la zone de bâtisse du PPAS est profonde de 10 + 4 mètres, comprenant le garage existant et une zone de stockage dans la travée de gauche. Le logement est donc situé entièrement en zone de jardin du PPAS, ce qui n'est pas conforme aux données essentielles du PPAS, et que la dérogation ne peut dès lors être acceptée d'autant que le logement pourrait être situé dans la zone adaptée à cette affectation,

- la localisation du logement à l'avant de l'immeuble impose la création d'un patio à l'arrière de celui-ci d'une profondeur d'au moins 5 mètres afin de respecter les règles d'habitabilité en terme d'éclairage naturel et d'augmenter la qualité du logement par un espace extérieur très calme. Ce patio permettrait également d'éclairer l'atelier situé à l'arrière,
- non-respect de l'article n°9 qui prescrit « *Les constructions existantes dans la zone de jardin, uniquement celles affectées à l'habitation à l'entrée en vigueur du plan d'aménagement, peuvent faire l'objet de travaux de transformation, à la condition que ceux-ci n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20% du volume bâti existant à l'entrée en vigueur du plan d'aménagement* », en ce qu'une partie de l'atelier est destiné à un logement attenant à l'atelier d'artiste,
- la transformation porte également sur l'isolation des toitures, la démolition des annexes, la création d'une terrasse extérieure au droit des annexes démolies, le dégagement de la façade arrière et la création de lanterneaux en toiture;

**Considérant que la demande doit se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :**

- situer le logement dans la zone de bâtisse du PPAS en respectant les règles d'habitabilité du RRU (éclairage naturel) par la création d'un patio,
- délimiter clairement les différentes affectations logement/atelier;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme pourrait être conservé,
- d'être accessoires en ce que le logement du rez-de-chaussée doit être déplacé,
- supprimer la dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le logement du rez-de-chaussée ne peut être situé en dehors de la zone de bâtisse du PPAS,

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191, alinéa 2 du CoBAT est d'application;

Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT;

**Considérant qu'il s'indique en conséquence :**

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater les modifications, en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel les modifications sont apportées à la demande, et le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui l'impose;

Considérant que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers,

**Avis FAVORABLE** unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 16/10/2019**  
**objet n° 05**

**Dossier 16-44711-2019 - Enquête n° 167/19**

**Demandeur : Monsieur et Madame Quentin MAGES et Florence MOLLE**

**Situation : Rue Rittweger 29**

**Objet : construire 2 lucarnes en toiture et mettre en conformité des aménagements divers**

**AVIS**

**Considérant qu'en ce qui concerne le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44711-2019 introduite le 06/06/2019 par Monsieur et Madame Quentin Mages et Florence Molle et visant à construire 2 lucarnes en toiture et mettre en conformité des aménagements divers sur le bien sis rue Rittweger, 29;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement;

**Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour les motifs suivants :**

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique ;
- non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit "2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde; - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde", en ce que la lucarne arrière dépasse les deux profils mitoyens;
- non-respect de l'article n°6 - Hauteur lucarne qui prescrit "§ 2. Le profil de la toiture visé au § 1 peut être dépassé de 2 mètres maximum pour permettre la construction de lucarnes.", en ce que la lucarne arrière dépasse de plus de 2m le profil de la toiture;

**Considérant que l'avis de la Commission de concertation est requis pour le motif suivant :**

- application de la prescription particulière n°21 du PRAS, portant sur la ZICHEE;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/09/2019 au 01/10/2019 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Les voisins soutiennent le projet;

**Considérant que la chronologie est la suivante :**

06/06/2019 : dépôt de la demande;

31/07/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

17/09/2019 au 01/10/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

16/10/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

**Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaitre ce qui suit :**

- Le bâti existant est relativement homogène du point de vue des gabarits, des formes de toiture et des teintes des matériaux (alternance de teintes plus claires ou plus foncées);
- La maison unifamiliale sur laquelle porte la demande (n°29) :
  - est située le long de la rue Rittweger, dans le tronçon compris entre la rue de Stalle et la chaussée d'Alseberg;
  - présente, entre mitoyens, un gabarit R+1+Toiture à versants;
  - a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme en 2010 (PU n°16-39554-2010) pour la mise en conformité d'une extension en façade arrière au rez-de-chaussée;
- Les deux maisons mitoyennes présentent le même gabarit R+1+T à versants et accueillent des grandes lucarnes en façade avant implantées dans le plan de la façade; En façade arrière, elles présentent également des extensions en toiture dans le plan de leurs façades;

**Considérant que la demande telle qu'introduite propose les actes et travaux suivants :**

- La construction d'une lucarne en façade avant implantée dans le plan de la façade;

- La construction d'une lucarne en façade arrière implantée en débordement du plan de la façade;
- La mise en conformité des aménagements intérieurs divers, à savoir :
  - La démolition de la salle de bain au rez-de-chaussée afin d'agrandir la cuisine;
  - La mise en pce d'une grande baie vitrée donnant sur le jardin et l'aménagement d'un lanterneau sur la toiture de l'extension;
  - L'aménagement d'un WC séparé invité au rez-de-chaussée et d'une salle-de-bain au 1<sup>er</sup> étage;

**Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations générales suivantes :**

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette petite habitation de par :
  - L'aménagement d'une cuisine spacieuse et lumineuse au rez-de-chaussée en contact avec le jardin;
  - L'aménagement d'un WC invité accessible depuis le hall d'entrée;
  - La création de 2 chambres supplémentaires sous toit avec des dimensions permettant des meilleures possibilités d'aménagements;

**Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations particulières suivantes :**

- en matière de programme :
  - La maison de 162m<sup>2</sup> se voit agrandie de 3m<sup>2</sup> afin de pouvoir y aménager 2 chambres enfants sous toit, ce qui est une amélioration nette par rapport à la situation existante;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - Les lucarnes proposées présentent des largeurs inférieures au 2/3 de la largeur de la façade et répondent sur ce point au règlement Régional d'urbanisme en la matière;
  - Cependant la lucarne en façade avant déroge à l'article 6 du Titre I du RRU en terme de dépassement en hauteur de 2m de la projection du plan de la toiture ;

**Considérant qu'au regard du motif de mesures particulières de publicité, le projet suscite les observations suivantes :**

- L'aménagement de la chambre ne peut justifier un dépassement d'un mètre du plan de la façade et d'autant plus le contexte bâti environnant de lucarnes au droit du plan de la façade;
- Considérant que le recul de la lucarne n'est pas susceptible de grever l'aménagement de la chambre;
- Considérant que ce recul permet la suppression des dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU, il y a lieu de supprimer le dépassement;

**Considérant qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation requis par la procédure, le projet suscite les observations suivantes :**

- Etant donné le contexte et la présente de grandes lucarnes implantées dans le plan des façades des maisons mitoyennes et de nombreuses maisons dans cette rue, la lucarne en façade avant peut s'envisager car celle-ci s'inscrit de manière similaire à celles présentes à proximité immédiate;

**Considérant que la demande doit se conformer à la condition suivante pour répondre au bon aménagement des lieux :**

- Maintenir la profondeur de la lucarne au droit du plan de la façade arrière ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme peut être conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de positionnement de lucarne ;
- supprimer les dérogations de la demande telle qu'introduite en ce que le recul de la lucarne ne doit plus dépasser en profondeur et que la hauteur de la lucarne ne doit plus dépasser au-delà de 2m la projection du plan de la toiture ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191, alinéa 2 du CoBAT est d'application;

Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT;

**Considérant qu'il s'indique en conséquence :**

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater les modifications, en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel les modifications sont apportées à la demande, et le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui l'impose;

Considérant que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers,

**Avis FAVORABLE** unanime en présence du représentant d'Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme à la condition émise ci-dessus.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 16/10/2019**  
**objet n° 06**

**Dossier 16-44602-2019 - Enquête n° 168/19**

**Demandeur : Monsieur Cedric Hautain-Nelis et Madame Charlotta Odlind**

**Situation : Montagne de Saint-Job 56**

**Objet : agrandir et rénover une maison unifamiliale**

**AVIS**

**Considérant qu'en ce qui concerne le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44602-2019 introduite le 08/04/2019 par Monsieur Cédric Hautain-Nelis et Madame Charlotta Odlind et visant à agrandir et rénover une maison unifamiliale sur le bien sis Montagne de Saint-Job 56;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation et en ZICHEE;

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°56 Quartier Saint-Job - Carloo (A.R. du 08/02/1989) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

**Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour les motifs suivants :**

○ motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :

demande régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :

○ application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :

○ non-respect de l'article n°III.2.1 Zones de cours et jardins qui prescrit " Une construction annexe aux activités de jardinage est autorisée pour autant que sa surface au sol soit inférieure à 6 m<sup>2</sup>", en ce que la parcelle comporte un chalet de jardin d'environ 9m<sup>2</sup> sans l'obtention préalable d'une demande de permis d'urbanisme;

○ non-respect de l'article n°IV.2.2.A.2 Bâtiments annexes qui prescrit "les constructions annexes doivent être recouvertes d'une toiture inclinée ", en ce que le projet prévoit une annexe à toiture plate;

○ non-respect de l'article n°IV.3 Travaux de transformations qui prescrit "les bâtiments principaux existants dont les dimensions dépassent les limites extrêmes autorisées ou gabarits minimums fixés, peuvent faire l'objet de travaux confortatifs pour autant que le volume ne soit pas augmenté", en ce que le projet prévoit une augmentation de volume dans un bâtiment dépassant en situation existante la profondeur de 10m autorisée;

○ non-respect de l'article n°IV.4.1.6 Aspect des toitures qui prescrit "les lucarnes ont un maximum d'1,60m de large", en ce que les deux lucarnes dépassent cette largeur;

○ application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :

○ non-respect de l'article n°6 - hauteur de toiture du Titre I du RRU qui prescrit "dans la profondeur maximale autorisée par l'article 4, un dépassement de plus de trois mètres par rapport au profil mitoyen le plus bas est autorisé, sans néanmoins dépasser le profil mitoyen le plus haut", en ce que l'annexe dépasse les deux hauteurs de référence;

Considérant que la demande déroge également à l'article 4 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, cette dérogation n'étant pas soumise aux mesures particulières de publicité;

Considérant que l'immeuble sur lequel porte la demande, dont la construction est antérieure au 1er janvier 1932, ne constitue pas pour autant un monument au sens de l'article 206, 1°, a) du CoBAT,

Considérant que la façade a été fortement modifiée au cours du temps, suite à des permis successifs et qu'elle comporte actuellement uniquement des caractéristiques des années 60,

Qu'en conséquence, l'avis de la Commission de concertation dont question l'article 207, §1er, alinéa 3 n'est pas requis;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/09/2019 au 01/10/2019 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

08/04/2019 : dépôt de la demande;

14/06/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

31/07/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

17/09/2019 au 01/10/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

16/10/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

**Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :**

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre semi-ouvert, formé essentiellement de maisons unifamiliales;
- Dans ce quartier, la Montagne de Saint-Job est une rue ancienne du quartier de Saint-Job, bâtie principalement de maisons mitoyennes sur parcellaire étroit et de petites venelles se développant en intérieur d'îlot;
- La maison sur laquelle porte la demande :
  - Est ancienne et semble dater de la fin du XIX<sup>e</sup> siècle;
  - Elle est bâtie à l'alignement, en mitoyenneté avec un gabarit R+1+toiture à versants;
  - Elle a été fortement modifiée au cours du temps, d'abord suite à l'obtention de la demande de permis d'urbanisme n° 16-6939-1932 pour des modifications en façade, afin de créer des baies plus correspondantes à du logement (anciennement commerce ou café) et ensuite suite à l'obtention de la demande de permis d'urbanisme n° 16-23618-1964 également pour des modifications au niveau de la façade avant;
  - La façade est actuellement en briques de ton rouge-brun avec un jeu de briques plus foncées;
  - Les menuiseries sont en bois de teinte foncée et la porte d'entrée est également en bois de teinte rouge-brun;
- Les plans de la situation existante se présentent comme suit :
  - Sous-sol : un local chaufferie et une buanderie;
  - Rez-de-chaussée :
    - L'entrée se fait sur un hall qui dessert d'une part le séjour et d'autre part un couloir menant à l'escalier;
    - Le séjour, situé en façade avant, est en communication avec une cuisine;
    - Des locaux de rangements et WC sont accessibles via la cuisine et situés dans une petite annexe;
    - Une terrasse, en contrebas par rapport au niveau du jardin, est accessible via la cuisine, la petite annexe et le hall;
    - La terrasse est séparée du jardin via deux murets bas;
  - 1<sup>er</sup> étage : le palier dessert 3 chambres et une salle-de-bain;
  - Combles : le palier dessert un espace de débarras, une salle-de-douche et 2 chambres;
- La maison de droite (n°58) est de même gabarit mais plus basse, le corps principal de bâti est de même profondeur et elle comporte une annexe en façade arrière. Sa façade est en briques plus anciennes et de teinte rouge-brun;
- La maison de gauche (n°54) est également de même gabarit mais aussi plus petite, le corps de bâti principal est de même profondeur. Elle comporte également une annexe en façade arrière. Sa façade est en enduit de teinte beige-rose et elle comporte un soubassement en moellons;
- Le solde de la parcelle est, en dehors de la terrasse, est entièrement en pleine terre et fortement plantée, elle comporte cependant un chalet de jardin d'environ 9m<sup>2</sup>;

**Considérant que la demande telle qu'introduite propose les actes et travaux suivants :**

- Le réaménagement d'une maison unifamiliale existante avec des modifications structurelles et non structurelles;
- La démolition de la petite annexe existante en façade arrière;
- La démolition des murets de jardins;
- La construction d'une annexe en façade arrière, au rez-de-chaussée, avec toiture plate végétalisée;
- La rehausse des mitoyens de droite (50cm) et de gauche (77cm);
- La construction de deux lucarnes, en façade avant et en façade arrière;
- La modification de la baie de la porte d'entrée avec un agrandissement en hauteur;
- La modification d'une baie en façade arrière avec rehausse de l'allège;
- La mise en peinture de la façade avant en blanc;
- Le remplacement de toutes les menuiseries existantes par du bois de teinte claire;
- L'enduisage de la façade arrière avec une peinture blanche;

**Considérant que la demande telle qu'introduite se caractérise comme suit :**

- Le programme prévoit la rénovation d'une maison unifamiliale existante ainsi que son extension en profondeur, au niveau du rez-de-chaussée et en hauteur, via la construction de deux lucarnes;
- Au regard de la situation existante de fait, la demande devrait également porter sur la mise en conformité de la cabane de jardin;
- Les plans de la situation projetée se présentent comme suit :
  - Sous-sol : inchangé :
  - Rez-de-chaussée :
    - L'entrée se fait sur un hall comportant un local vélo, un WC, l'accès vers l'escalier et la cuisine ainsi que l'accès vers un bureau à usage privatif;
    - La cuisine / salle-à-manger est installée au niveau de la nouvelle annexe et s'ouvre largement sur le jardin;
    - Une terrasse est accessible depuis la cuisine;
    - Le bureau, situé en façade avant, communique avec une pièce centrale occupée par le séjour;
  - 1<sup>er</sup> étage : l'une des chambres situées en façade avant, est scindée en deux afin de constituer un dressing comme espace tampon entre le hall et le solde de la chambre maintenue;
  - Combles : le palier dessert deux chambres, une salle-de-douche et un espace de bureau privatif;

**Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations particulières suivantes :**

- en matière de programme :
  - le programme de maison unifamiliale est maintenu;
  - le projet prévoit l'augmentation du nombre de chambres et d'espace polyvalent servant de bureaux à usage privatif;
  - le réaménagement du rez-de-chaussée, avec une ouverture plus importante au sein de l'espace permet une plus grande amenée de lumière dans tous ces espaces;
  - la disposition permet de constituer différentes zones distinctes qui proposent une communication aisée entre elles;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la demande doit également porter sur la mise en conformité d'une cabane de jardin;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - hormis la constitution de la terrasse, le solde de la parcelle est maintenue en l'état, fortement verdurisée et plantée;
  - la terrasse est implantée plus en intérieur d'îlot, permettant de ce fait une zone verdurisée et plantée le long de la façade arrière en communication avec les pièces de vie;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la maison unifamiliale existante ne comporte pas de garage et le projet prévoit au niveau du hall d'entrée un espace fermé pour le stockage de plusieurs vélos;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - la mise en peinture de la façade avant et les modifications au niveau des menuiseries, participent à embellir cette façade fortement modifiée pendant les années 60, suite à l'octroi d'une demande de permis d'urbanisme (n°16-23618-1964);
  - la modification de la baie d'entrée afin de constituer un linteau vitré peut être envisagé, pour autant que les proportions de la façade restent cohérentes;
  - considérant les améliorations apportées au niveau des baies et des divisions des menuiseries et de la mise en peinture, la façade avant propose une nouvelle cohérence esthétique et intégrée au sein du contexte bâti;
  - la pose de panneaux photovoltaïques en façade avant répond aux dispositions du PPAS;
  - le projet prévoit également la pose d'une citerne de récupération des eaux pluviales d'une capacité de 1500l;
  - l'eau stockée est réutilisée pour l'arrosage du jardin;

**Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité, le projet a suscité les observations suivantes :**

- En ce qui concerne le motif d'enquêtes :
  - application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogation à un ppas) et dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) :
    - Considérant que la profondeur reste comprise dans les profondeurs des annexes des bâtiments mitoyens et considérant les rehausses de 50cm à droite et 77cm à gauche, ce dépassement de la hauteur n'est pas susceptible de porter nuisance au voisinage;

- D'autant plus en considérant la hauteur sous-plafond proposée de 2,88m, pour la nouvelle annexe, qui correspond techniquement à la hauteur existante sous plafond existante
- La dérogation peut dès lors être envisagée;
- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - article III.2.1 :
    - au regard de la profondeur et de la surface disponible de la parcelle, le chalet de jardin existant, peut être mis en conformité pour autant que cet dernier soit déplacé afin de garantir un recul suffisant par rapport aux limites mitoyennes (que sa hauteur ne dépasse pas le plan incliné à 45°, mesure prise à 1,50m au droit de la limite mitoyenne);
  - article IV.2.2.A.2 :
    - le projet prévoit une toiture plate ce qui permet un apport lumineux plus important au niveau des pièces d'habitations;
    - cette toiture plate permet également la constitution d'une toiture verte extensive, permettant de temporiser le rejet des eaux pluviales au niveau des égout et apportant également une finition esthétique;
    - l'utilisation d'une toiture en pente aggraverai la dérogation à la hauteur et serait plus susceptible de porter des nuisances en matière de perte d'ensoleillement au niveau des voisins mitoyens;
    - dès lors, cette dérogation peut être envisagée;
  - article IV.3 :
    - considérant l'urbanisation et la constitution d'annexes au-delà des prescrits pour l'ensemble des bâtiments dans ce tronçon de la Vieille rue du Moulin;
    - considérant également que cette extension en profondeur, au rez-de-chaussée, bien que dépassant les 3m prévu par le PPAS au niveau d'un bâtiment dépasse la profondeur maximale autorisée d'environ 85cm, elle reste comprise dans les profils de construction, en terme de profondeur des deux maisons mitoyennes;
    - l'augmentation en volume par la construction des deux lucarnes, n'est pas impactante au niveau des nuisances pour le voisinage;
    - il y a également lieu de considérer que cet ensemble de maisons a été modifié au cours du temps, que des annexes se sont construites et que l'augmentation de volume projetée s'insère de manière cohérente dans le contexte bâti;
  - article IV.4.1.6 :
    - considérant les seuils à atteindre au niveau des performances énergétiques, la largeur maximale d'1,60m ne peut garantir un éclairage suffisant ou un gain d'espace intérieur;
    - dès lors que ces lucarnes répondent au prescrits du Règlement Régional d'Urbanisme, leur construction peut être envisagée;
    - cependant, considérant l'étroitesse de la Montagne de Saint-Job et l'importance de la lucarne prévue en façade avant, il y a lieu de la prévoir en recul d'au moins 60cm;
    - ce recul diminuera l'impact visuel depuis l'espace public et permettra de maintenir la cohérence et la proportionnalité de la façade existante;

**Considérant que la demande doit se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :**

- déplacer la cabane de jardin afin de garantir un recul suffisant par rapport aux limites mitoyennes (que sa hauteur ne dépasse pas le plan incliné à 45°, mesure prise à 1,50m au droit de la limite mitoyenne);
- reculer la lucarne en façade avant d'au moins 60cm par rapport au plan de la façade avant ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que d'un recul d'une lucarne par rapport à la façade avant et de la position de la cabane de jardin;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la lucarne ne peut impacter autant l'espace public et doit permettre de maintenir la lisibilité de la façade avant;
- de minimiser une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la cabane de jardin doit être déplacée;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 - alinéa 2 du CoBAT est d'application;



Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indicer et de dater les modifications en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel les modifications sont apportées à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence;

Considérant que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers,

**Avis FAVORABLE** non unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

Urban-D.U. s'abstient.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 16/10/2019**  
**objet n° 07**

**Dossier 16-44482-2019 - Enquête n° 166/19**

**Demandeur : S.A. Coghen77 - Monsieur Marc Charles**

**Situation : Avenue Coghen 77**

**Objet : modifier le permis d'urbanisme n°16-43649-2017 pour transformer une maison unifamiliale avec bureau en un immeuble de 4 logements**

**AVIS**

**Considérant qu'en ce qui concerne le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44482-2019 introduite le 06/02/2019 par la S.A. COGHEN 77 c/o Monsieur Marc Charles et visant à modifier le permis d'urbanisme n°16-43649-2017 pour transformer une maison unifamiliale avec bureau en un immeuble de 4 logements sur le bien sis avenue Coghen 77;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation;

**Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour le motif suivant :**

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :

demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°6 - hauteur de la toiture qui prescrit "ne pas dépasser de plus de trois mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas", en ce que le profil tel que prévu dépasse le profil mitoyen le plus bas de plus de 3m sans pour autant dépasser le profil mitoyen le plus haut;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/09/2019 au 01/10/2019 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

06/02/2019 : dépôt de la demande;

19/03/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

31/07/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

17/09/2019 au 01/10/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

16/10/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 06/06/2019 et joint à la demande;

**Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :**

- Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement résidentiel, mais comprend également un équipement scolaire de grande échelle (Collège Saint-Pierre);
- Dans ce quartier, l'avenue est bâtie en ordre continu, implanté en recul par des maisons unifamiliales ou des immeubles à appartements;
- La maison sur laquelle porte la demande :
  - est également implantée en recul par rapport à l'alignement sur une parcelle longue et étroite;
  - a fait l'objet de plusieurs permis d'urbanisme, dont :
    - le permis d'urbanisme n°16-16953-1953 pour la construction d'une maison,
    - le permis d'urbanisme n°16-31263-1991 pour un changement d'affectation;
    - le permis d'urbanisme n°16-43649-2017 et qui doit par la présente demande être modifié;
  - présentait un gabarit R+3+Toiture plate avant l'octroi de la demande de permis d'urbanisme de 1991 et un gabarit R+3+un étage en recul avec toiture en pente;
  - a une façade qui ne présente aucun intérêt particulier, mis à part un mur en brique de verre au rez-de-chaussée et un éléments courbe en façade arrière;
  - l'enseigne publicitaire pour les bureaux est actuellement présente au-dessus de l'entrée de l'immeuble et sera supprimée conformément au dernier permis d'urbanisme;

- Le plan de la situation existante de droit (suite au permis d'urbanisme n°16-43649-2017) se présente comme suit :
  - Sous-sol enterré:
    - hall commun avec escalier et ascenseur et accès à 4 caves, ce qui permet d'en attribuer une par logement, et un local compteur;
    - le niveau bas du duplex du rez-de-chaussée (logement 1) :
      - l'escalier vers le niveau haut du duplex;
      - un espace bureau menant à une buanderie;
      - depuis cet espace, un accès vers une chambre avec dressing et salle-de-bain;
      - la chambre s'ouvre sur une courette basse qui rejoint le niveau du jardin via un escalier;
  - Rez-de-chaussée :
    - l'entrée de l'immeuble en retrait par rapport à la façade donne accès à un hall commun comportant un ascenseur et un escalier;
    - le hall commun donne également accès à un local poubelles, un local vélo;
    - l'entrée du logement 1 en duplex sur rez-de-chaussée et sous-sol :
      - l'entrée sur un hall avec vestiaire et WC et donnant d'une part sur une chambre, côté rue et d'autre part le salon avec cuisine ouverte;
      - la chambre possède une salle de douche;
      - depuis le salon, en façade arrière, un escalier vers le bureau et la chambre en sous-sol sont créés;
      - le salon s'ouvre sur une terrasse en communication avec le jardin;
  - 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages : un escalier, un ascenseur et le palier menant aux logements 2 et 3 :
    - un hall d'entrée avec vestiaire, WC et buanderie, menant à une salle-de-bain et deux chambres en façade avant ainsi qu'à un grand living avec cuisine ouverte en façade arrière;
    - le living du 1<sup>er</sup> étage s'ouvre sur une terrasse avec un escalier;
    - le living du 2<sup>ème</sup> étage bénéficie d'un balcon;
  - 3<sup>ème</sup> étage : un escalier, un ascenseur et le palier menant au niveau bas du logement 4 en duplex :
    - un hall d'entrée avec l'escalier privatisé vers le niveau supérieur du duplex, un WC et un vestiaire;
    - ce hall mène également à deux chambres, l'une en façade avant et l'autre en façade arrière;
    - chacune des chambres possède une salle-de-bain privative avec WC et dressing;
    - la chambre, située en façade arrière, dispose d'une terrasse;
  - 4<sup>ème</sup> étage : niveau haut du logement 4 en duplex :
    - palier menant à l'espace living avec séjour, cuisine ouverte, salle à manger et buanderie;
    - une terrasse est accessible au niveau de la façade avant;
- La maison de droite (n°75) est une maison unifamiliale de gabarit R+2+Toiture à versants. Elle est moins profonde et plus basse. Elle présente des caractéristiques patrimoniales;
- La maison de gauche (n°77a) est un immeuble à appartements de gabarit R+4 et 5<sup>ème</sup> étage en recul avec toiture plate. Elle est légèrement moins profonde et plus haute;

**Considérant que la demande telle qu'introduite se caractérise comme suit :**

- Le programme prévoit de modifier de manière significative le permis d'urbanisme obtenu n°16-43649-2017 avec des modifications en façades avant et arrière ainsi qu'en toiture;
- Les plans de la situation projetée se présentent comme suit :
  - Sous-sol :
    - Outre des modifications de cloisonnement, l'accès aux locaux techniques et de caves ainsi que l'escalier et l'ascenseur communs, reste inchangé;
    - Le niveau bas du duplex (logement 1), lui, est modifié :
      - L'escalier depuis le séjour mène à un hall de nuit qui dessert un WC, une buanderie et deux chambres;
      - L'une des chambres est aménagée à la place du bureau et possède une salle-de-douche privative;
      - L'autre chambre dispose d'une salle-de-bain privative;
      - Les deux chambres disposent d'un accès vers la courette qui reste inchangée;
  - Rez-de-chaussée :
    - Le garage est restitué, tel qu'à l'origine du bâtiment et ce en lieu et place de l'une des chambres projetée dans le dernier permis d'urbanisme;

- Les locaux communs, y compris l'escalier et l'ascenseur, restent inchangés;
- L'entrée du duplex (logement 1) :
  - L'entrée se fait sur un hall réaménagé et qui dessert un WC avec vestiaire et l'espace de vie;
  - À l'entrée de cet espace de vie, l'escalier menant au niveau bas du duplex;
  - L'espace de vie se compose d'un séjour, d'une cuisine ouverte et d'un espace salle-à-manger;
  - La terrasse est accessible via cette salle-à-manger et elle rejoint le niveau du jardin via quelques marches;
- 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages : logement 2 et logement 3:
  - L'entrée se fait sur un hall qui dessert 2 chambres, situées en façade avant, une salle-de-bain, un WC, un local buanderie et l'espace de vie, situé en façade arrière;
  - Le logement 2 dispose d'une terrasse et le logement 3 d'un balcon, tous deux, situés en façade arrière;
- 3<sup>ème</sup> étage : le niveau bas du logement 4 :
  - L'accès reste inchangé et l'ascenseur est prolongé et garanti un accès privatisé aux deux niveaux de ce logement;
  - Le hall de nuit dessert trois chambres, deux en façade avant et une en façade arrière, un WC, une buanderie et une salle-de-bain;
  - La chambre, située en façade avant, dispose d'un dressing et d'une salle-de-bain privative;
- 4<sup>ème</sup> étage : le nouveau niveau haut du logement 4 :
  - Un nouvel escalier mène à l'espace de vie, qui se compose d'un espace de séjour, une zone de cuisine et un espace de salle-à-manger;
  - La toiture plate en façade avant est rendue inaccessible et offre une finition esthétique de galets;
  - Une terrasse est créée au niveau de l'étage en recul;
  - L'ascenseur dessert également ce niveau;

**Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations générales suivantes :**

- La modification projetée du permis d'urbanisme précédemment obtenu, constitue une amélioration des qualités habitables et des circulations et hormis la dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, ne soulève aucune objection;

**Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations particulières suivantes :**

- en matière de programme :
  - la répartition des espaces est de meilleure qualité, les circulations sont rationalisées;
  - les différents logements sont confortables et présentes des superficies cohérentes par rapports aux réglementations en vigueur;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la terrasse créée au dernier étage respecte le Code civil en matière de servitudes de vues en observant un recul d'1,90m par rapport à la mitoyenneté de droite;
  - concernant le claustra existant le long de la mitoyenneté de droite (n°75), une demande du propriétaire est jointe au dossier, précisant la volonté de supprimer la partie la plus éloignée de la façade afin d'augmenter l'apport de lumière sur sa parcelle mais de maintenir un écran en remplaçant l'existant par un nouvel écran translucide afin de laisser filtrer la lumière sans pour autant constituer une servitude de vue;
  - cette demande peut être intégrée, dans la mesure ou dans l'éventualité d'un changement de propriétaire, si des modifications devaient être apportées, ces dernières devront répondre au Code civil en matière de servitudes de vues et en cas d'une demande de suppression de ce claustra, la terrasse du n°77 devra, soit observer un recul d'1,90m, soit faire l'objet d'un nouvel accord entre propriétaires. Dans l'éventualité où cette demande est actée par notaire, l'accord sera établi pour les constructions et non plus propre aux propriétaires actuels;
  - la hauteur de la toiture est abaissée, en raison de la constitution d'une toiture plate au lieu d'une toiture à versants précédemment projetée, bien qu'elle présente, malgré tout, des dérogations à la hauteur en raison d'un dépassement de plus de 3m de la projection de la toiture du bâtiment mitoyen de droite (n°75);
  - la gaine d'ascenseur étant rehaussée pour desservir tous les niveau, dépasse du profil de la nouvelle toiture mais reste cependant comprise dans le profil de toiture précédemment octroyé;
  - le nouvel étage avec toiture plate s'intègre de manière plus harmonieuse dans le contexte bâti et est moins massif que la rehausse octroyée dans le projet précédent;

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la zone de recul est totalement minéralisée, aménagement conforme au permis d'urbanisme n° 16-31263-1991 et dont la situation a été pérennisée avec l'obtention du dernier permis d'urbanisme;
  - cependant, considérant le contexte bâti environnant et la volonté, suivant les déclarations du demandeur en séance, d'améliorer une situation existante, un aménagement paysager doit être proposé au niveau de la zone de recul;
  - la situation du jardin reste inchangée;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la restitution du garage, en plus du maintien d'un local vélo, améliore nettement la situation pour cet immeuble de 4 logements qui n'avait aucun espace de parking prévu;
  - d'autant plus qu'il s'agit d'une ancienne situation de droit;
  - et la disposition d'un garage à cet endroit est préférable qu'une chambre, étant donné qu'elle était située en rez-de-chaussée et aurait pu souffrir de problèmes de sécurité et d'aération;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - les modifications apportées au niveau des façades, ne soulèvent aucune objection :
    - La nouvelle porte de garage est prévue dans la même teinte que les châssis, gris-vert (RAL 7023) et de ce fait s'harmonise avec l'ensemble de la façade;
    - La tonalité et les matériaux octroyés dans le permis précédent restent inchangés (aluminium de teinte gris-vert - RAL 7023);
    - Le trumeau à démolir, en façade arrière, au 2<sup>ème</sup> étage, n'amoindrit pas les qualités architecturales de cette façade;
  - le nouvel étage, avec son nouvel aménagement et sa toiture plate, reste plus cohérent par rapport à la typologie de l'immeuble;
  - le matériau prévu pour le bardage, du zinc de couleur vert lichen, peut aussi s'envisager au regard de ce qui est proposé pour les châssis et la teinte de la brique de la façade existante;

**Considérant qu'au regard du différent motif de mesures particulières de publicité, le projet a suscité les observations suivantes :**

- dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) :
  - la dérogation est due à la nouvelle forme de la toiture, plate au lieu de versants;
  - considérant que le niveau de cette nouvelle toiture reste largement inférieure au profil du mitoyen de gauche et qu'elle ne dépasse le profil mitoyen de droite que de 4,90m, au point le plus défavorable;
  - considérant que la rehausse de mitoyen à prévoir pour la constitution de ce nouvel étage, n'induit aucune nuisance pour le voisin mitoyen de droite étant donné que l'ombre ne portera qu'au niveau de la toiture et qu'elle n'induit aucune prise de vue ou sentiment d'enclavement;
  - d'autant plus qu'au regard de ce qui avait été octroyé, le dépassement est inférieur à 2m et ne modifie en rien les éventuelles nuisances;
  - la dérogation peut, dès lors, s'envisager;

**Considérant que la demande doit se conformer à la condition suivante pour répondre au bon aménagement des lieux :**

- proposer un aménagement paysager au niveau de la zone de recul ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que d'aménagement paysager ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce considérant le chantier au niveau de la zone de recul, celle-ci doit être réaménagée conformément aux dispositions régionales ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 - alinéa 2 du CoBAT est d'application;

Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT;

Considérant que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers,

**Avis FAVORABLE** unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme à la condition émise ci-dessus.

La dérogation au RRU, article 6, est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 16/10/2019**  
**objet n° 08**

**Dossier CU n°2019/1 - Enquête n° 151/2019**

**Demandeur : SOFINSTALLE sa - Monsieur Jean Boghossian**

**Situation : Rue de Stalle 140**

**Objet : construire un immeuble d'affectation mixte comprenant des espaces commerciaux, de coworking, et une galerie d'art, ainsi qu'un ensemble de 15 logements et 22 emplacements de stationnement couverts**

**AVIS**

**Considérant qu'en ce qui concerne le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de certificat d'urbanisme n° 2019/1 introduite le 24/04/2019 par la S.A. SOFINSTALLE - c/o Monsieur Jean Boghossian, et visant à construire un immeuble d'affectation mixte comprenant des espaces commerciaux, de coworking, et une galerie d'art, ainsi qu'un ensemble de 15 logements et 22 emplacements de stationnement couverts sur le bien sis rue de Stalle 140;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone de forte mixité, le long d'un espace structurant;

**Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour les motifs suivants :**

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.5 du plan régional d'affectation du sol, en matière de construction sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup>;
- application de la prescription particulière n°4.1 du plan régional d'affectation du sol, en matière de création de plus de 1000 m<sup>2</sup> de bureaux;
- application de la prescription particulière n°4.2.3 du plan régional d'affectation du sol, en matière de création de plus de 200 m<sup>2</sup> de commerce, hors liseré de noyau commercial;
- application de la prescription particulière n°4.2.3 du plan régional d'affectation du sol, en matière de création de plus de 200 m<sup>2</sup> de grand commerce spécialisé, hors liseré de noyau commercial;
- application de la prescription particulière n°4.5.1 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/08/2019 au 10/09/2019 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Des habitants de la rue du Wagon n° 18 font les observations suivantes :*
  - *Dans le descriptif il est fait référence à la jonction entre Calvevoet et la rue du Wagon comme étant un fait accompli. Cette information est trompeuse et remet en question la véracité des informations reprises dans les documents consultables par les citoyens. A ce jour la jonction n'est qu'un projet qui n'a même pas encore été soumis à enquête publique dont le bien-fondé est très douteux. De ce fait, il remet en question toutes les informations relatives à ce projet et demande si cette demande est légitime en sachant qu'elle contient au minimum une information importante incorrecte. Au minimum l'enquête devrait être annulée et republiée avec les corrections nécessaires;*
  - *Le projet n'a que 22 places de parking, cela est beaucoup trop peu au vu du nombre d'habitants et de travailleurs que le site accueillera. On peut s'attendre à min 100 travailleurs, 30 habitants sans compter les personnes venant visiter l'espace galerie. Même si on compte sur l'utilisation massive des transports en commun le projet devra à son avis être revu, et pour être acceptable, compter minimum 50 places de parking en sous-sol;*
  - *Les photos montrent une zone verte entre le bâtiment et le haut de la rue, mais en fait cela est pure illustration car à sa connaissance il n'y a pas d'engagement écrit d'aménager cette partie du site. À nouveau, cela démontre que les informations partagées ne reflètent pas la future réalité. Il faudrait corriger les choses et imposer soit une correction de l'enquête (voir ci-avant) ou une confirmation irrévocable que cette partie du site sera bien aménagée comme dans les illustrations actuelles;*

- *Le projet comprend divers types d'allocations des espaces, il désire savoir comment il est possible de garantir que cette allocation soit bien respectée.*
- *Un habitant de la rue du Wagon n° 10 fait les observations suivantes :*
  - *La jonction verte entre la gare de Calevoet et la rue de Stalle est décrite comme étant un fait accompli. A l'heure actuelle cette jonction n'est pas effective;*
  - *La jonction verte, si elle se réalise, ne sera pas une liaison écologique et paysagère car elle comportera un important développement de voirie, ainsi que la destruction dans et le long du talus du chemin de fer, d'un écosystème faisant partie du maillage vert;*
  - *Le projet prévoit 22 emplacements de parking pour les bureaux, les commerces et les logements, ce qui est insuffisant vu la saturation du stationnement en voirie dans le quartier. Le projet ne tient pas compte de plusieurs projets de grande envergure dans l'environnement proche. Ce manque d'offre de stationnement aura un impact sur la rentabilité des commerces prévus;*
  - *La demande est évasive quant au type de commerces qui s'installeront sur le site;*
- *Le Comité de Quartier « Ophem & C° » fait les observations suivantes :*
  - *Souhaite que le projet rende pérenne l'aménagement d'une partie de la parcelle en parc. Qu'il soit davantage arboré et comprenne un étang afin de pouvoir récolter les eaux de pluie du site;*
  - *L'implantation du bâtiment devrait mieux tenir compte du passage des bues et de la place réservée aux piétons (rue du Wagon). Afin de ne pas entraver ces flux, il devrait être décalé vers le parc projeté;*
  - *Le puits de l'Ukkelbeek doit être examiné afin de limiter le risque d'inondations au niveau de ce carrefour;*
- *Un riverain fait les observations suivantes :*
  - *Le projet est trop imposant au regard de la typologie du quartier et dégrade le cadre de vie des habitants;*
  - *L'intérêt du projet pose question. Le quartier dispose de suffisamment de commerces de proximité. La fonction de co-working est peu indiquée alors que les bureaux des alentours restent inoccupés. A ce titre, plusieurs immeubles de bureaux font l'objet de transformations en logements, ...*
  - *Il y a lieu de s'occuper des bâtiments vides existants avant d'envisager d'implanter de nouvelles constructions;*
  - *Le quartier est saturé de nouveaux logements et cette densité tend à dégrader le cadre de vie des habitants;*
  - *Les flux de circulations générés par le projet seront problématiques pour les voiries du quartier;*
  - *Quelles seraient les heures d'ouverture et les nuisances pour les riverains concernant l'installation du « presse café » ?;*

**Considérant que la chronologie est la suivante :**

24/04/2019 : dépôt de la demande;

26/06/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

27/08/2019 au 10/09/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/09/2019 : séance publique de la Commission de concertation et avis reporté dans l'attente de pouvoir examiner des aspects juridiques et de faisabilité du projet;

16/10/2019 : nouvelle séance de la Commission de concertation;

**Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :**

- *Le terrain comprend le complexe des bureaux dits "Schlumberger", un petit immeuble de bureau à l'angle de la rue de Stalle et de la rue du Wagon et un espace vert à l'angle de la rue de Stalle et de l'avenue Guillaume Herinckx;*
- *La parcelle concernée est bordée d'une part, par la parcelle G139 F3 appartenant également au maître de l'ouvrage, et d'autre part, par les voiries rue de Stalle au Nord, avenue Guillaume Herinckx à l'Est et rue du Wagon à l'Ouest. La parcelle a une surface au sol totale de 3950 m<sup>2</sup> selon le relevé topographique;*
- *La parcelle est également indirectement voisine du chemin de fer qui longe la rue du Wagon;*
- *Enfin, sur son périmètre est aménagé un parc verdoyant, à l'angle de la rue de Stalle et de l'avenue Guillaume Herinckx;*
- *L'arrière du terrain (intérieur d'îlot) a fait l'objet d'un PU pour la construction d'une centaine de logements;*
- *Le PU 37408 a porté sur la régularisation du changement d'affectation des immeubles de l'entreprise "Schlumberger" pour un total de 13.118.84m<sup>2</sup> et la réalisation d'un parking à l'air libre :*
  - *bureau : 9905,54m<sup>2</sup>,*
  - *activité de production de bien immatériel : 3104m<sup>2</sup>,*
  - *HoReCa : 109,30m<sup>2</sup>,*

- 150 emplacements à l'air libre,
- espace vert pour un total de 1173m<sup>2</sup> réparti en deux entités de superficie supérieure à 500m<sup>2</sup>,
- Le site est accessible depuis la rue du Wagon (quasi dans le carrefour) et depuis l'avenue Guillaume Herinckx;
- La rue du Wagon bénéficie d'un statut de voirie régionale;

**Considérant que la demande telle qu'introduite propose les actes et travaux suivants :**

- Le maître de l'ouvrage est propriétaire de la parcelle située rue de Stalle 140, ainsi que de la parcelle voisine numérotée 142 rue de Stalle;

**Considérant que la demande telle qu'introduite se caractérise comme suit :**

- Le projet opte pour la construction d'un nouvel immeuble sur la parcelle cadastrale du numéro 140 rue de Stalle, en démolissant le tronçon de voirie privée et la zone de parking existants, tout en maintenant intacte la partie de parcelle aménagée en parc;
- L'objectif du projet est de construire un ensemble de logements et commodités de commerces, espaces de coworking et une galerie d'art. L'immeuble comprendra également des parkings souterrains pour les logements et les espaces de coworking :
  - 15 logements (3 appartements 1 chambre, 7 appartements 2 chambres, 5 appartements 3 chambres);
  - 3.346 m<sup>2</sup> de bureaux;
  - 908 m<sup>2</sup> de commerces (dont la galerie d'art);
  - 837 m<sup>2</sup> de grand commerce spécialisé (presse café);
  - 22 emplacements de stationnement couverts;

**Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations générales suivantes :**

- Le projet tend à renforcer la mixité de la zone en proposant une variété d'activités;
- Le projet s'inscrit dans le développement économique de cette partie de la rue de Stalle, et du développement de logements à la jonction de la rue du Wagon;
- Le projet s'inscrit en transition entre un ensemble de bureaux (et de logements en amont), et la rue de Stalle, axe structurant, tout en maintenant une zone paysagère qualitative;
- Le projet propose une volumétrie dynamique et progressive du côté du talus du chemin de fer et de la rue du Wagon, afin de mieux s'intégrer aux perspectives urbaines de la rue de Stalle;
- Le projet prévoit la revalorisation d'un site aux atouts importants : il se développe le long de la rue de Stalle, fort desservie en transports en commun, ainsi que le long du chemin de fer et de l'accès direct aux gares d'Uccle Calevoet et Uccle Stalle;
- Il se positionne à l'entrée de la rue du Wagon qui depuis peu dessert un nouveau quartier résidentiel. Enfin, il est fortement verdurisé et est donc un atout pour l'embellissement de l'ensemble du quartier;

**Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations particulières suivantes :**

- en matière de programme : Le projet se veut mixte, en apportant sur le site une diversité de fonctions qui équilibreront leur activité tout au long de la journée :
  - Le rez-de-chaussée sera principalement dédié aux fonctions directement bénéfiques au quartier et ses habitants :
    - Commerces de proximité le long de la rue du Wagon au profit entre autre des riverains du clos Schlumberger, galerie d'art au centre de la parcelle accessible depuis le parc et l'avenue Guillaume Herinckx, et un commerce de type Presse Café se développant sur deux niveaux face aux arches du pont du chemin de fer;
    - Toutes ces fonctions de proximité sont accessibles directement depuis les rues qui entourent le bâtiment, sans passer par l'atrium central de l'immeuble, pour permettre un accès direct par tous les riverains du quartier;
    - Le Presse Café en duplex sur le rez-de-chaussée et le premier étage, prend place à l'intersection des transports en commun et des flux principaux en voirie. Mais il dialoguera également avec la fonction de coworking située aux étages du bâtiment, puisqu'outre la restauration légère il pourra proposer des espaces de librairie et de bibliothèque ainsi que des espaces de réunion polyvalents;
  - Aux premier et deuxième étages s'étendent les espaces de coworking, profitant de la facilité d'accès du site et de vues vers les abords verdurisés direct du projet. Les espaces de coworking s'articulent autour de l'atrium central ou toutes les fonctions se rencontrent et dialoguent;



- Aux troisième, quatrième et cinquième étages s'implantent 15 logements qui profitent des grandes terrasses verdurisées que permet la volumétrie du projet. Ils sont desservis par une circulation verticale indépendante des espaces de coworking, depuis l'atrium central partagé avec ces derniers;
- Au sous-sol se retrouvent les parkings, caves et espaces techniques nécessaires aux fonctions d'habitation et de coworking. L'accès au parking se fait depuis la rue du Wagon, de manière à ne pas modifier la densité de circulation dans l'avenue Guillaume Herinckx et ne pas perturber le flux rue de Stalle;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - La volumétrie du projet s'inspire directement de son contexte - le bâtiment est conçu de recul successif alternant une série de jardins suspendus - allant d'un R+2 du côté de l'avenue Guillaume Herinckx - d'un R+3 sur l'angle de la rue de Stalle et de la rue du Wagon et faisant face à la bute du chemin de fer du côté de la rue du Wagon un R+5 en son centre;
  - Avant tout, elle fait la part belle au parc verdoyant se situant sur la parcelle. Tout en le gardant intact et en s'implantant uniquement sur la zone de la parcelle déjà construite (par des voiries et parking), elle propose, coté parc une façade peu élevée (R+2), très ouverte et orientée de manière panoramique vers la frondaison des arbres;
  - L'angle Nord-Ouest de la parcelle fait face aux arches imposantes du Viaduc ferroviaire, à l'entrée de la rue du Wagon. La volumétrie générale du bâtiment s'inspire de l'harmonie des courbes de ces arches en déployant des façades rondes, dans le plan horizontal cette fois. Par ce biais, elle offre une lecture fluide et agréable, tant pour le flux des usagers de la rue de Stalle qui découvrent le bâtiment en passant sous les arches, que pour celui des habitants de la rue du Wagon;
  - C'est à cette intersection, en réponse aux arches imposantes du train, que le bâtiment présente son entrée principale sur deux niveaux;
  - Le long du Viaduc ferroviaire, dans la rue du Wagon, le bâtiment offre le seul point de sa façade qui est vertical sur toute sa hauteur (R+5), en dialogue avec la hauteur de chemin de fer. A l'Est et le long du parc, la volumétrie du bâtiment s'adapte au caractère résidentiel de l'avenue Guillaume Herinckx, où son gabarit, fort en retrait de la limite à rue, se limite à un R+2 similaire aux habitations;
  - Par rapport au gabarit proposé, l'immeuble mixte se situe très près du talus du chemin de fer et engendrera un impact limité dans le paysage urbain tant sur le site et ses environs que sur le quartier situé à l'Ouest de la ligne 124 de la SNCB, en plein développement urbanistique;
  - Les gabarits proposés et les programmes s'inscrivant pour plusieurs activités les normes de base d'affectations admissibles dans la zone induisent une augmentation maîtrisée de l'occupation du site et de la circulation;
  - Les gabarits et les programmes s'inscrivent de sorte à de respecter les caractéristiques du quartier et l'élément majeur que constituent le pont et le talus du chemin de fer;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - Le projet dégage une zone paysagère qualitative du côté de l'avenue Guillaume Herinckx, afin de dégager les perspectives depuis les maisons d'habitation de ce côté;
  - Considérant que la prescription générale 0.2 du PRAS s'applique, imposant des espaces verts d'un seul tenant dans toutes les zones du PRAS. Qu'en se basant sur les données renseignées dans la demande, la parcelle concernée a une superficie de 3.950 m<sup>2</sup>, en faisant abstraction du site se développant à l'arrière. Que l'espace vert à l'angle de l'avenue Guillaume Herinckx et de la rue de Stalle présente une superficie relativement conséquente afin de pouvoir y favoriser les aménagements qualitatifs;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - En terme de mobilité :
    - l'accès au parking en sous-sol s'effectue depuis le bas de la rue du Wagon afin d'éviter l'engorgement du carrefour avec la rue de Stalle;
    - une voirie interne à l'arrière du site permettra l'intervention des véhicules de secours, les livraisons et l'accès à la galerie d'art;
    - aucun accès n'est prévu du côté de la rue de Stalle. L'entrée des commerces et des logements s'effectue par la rue du Wagon, tandis que l'entrée à la galerie d'art (1 des entrées) et celle des espaces de coworking s'effectue par la zone paysagère;

- la multiplication des entrée/sortie sur la rue du Wagon ne put pas entraver la bonne circulation des transports en commun, objectif de cette voirie. Il faut en outre tenir compte du trafic inhérent à la création récente d'une centaine de logements en intérieur d'îlot derrière le site d'activités;
- En terme de stationnement :
  - Les 11 emplacements à l'air libre sont supprimés dans le nouvel aménagement des abords;
  - Le parking en sous-sol dispose de 22 places pour l'ensemble des fonctions;
  - Le dossier ne précise pas si le parking existant à l'arrière (parcelle attenante) peut être mutualisé avec le projet examiné;
  - Le projet prévoit des zones de livraisons par l'arrière;
  - Les bâtiments ont accès au parking unique via le rue du Wagon;
  - Le RRU localise le terrain en zone B (bien desservi par les transports en commun), de plus, il prévoit un minimum de 1 emplacement de stationnement par logement (15 à prévoir);
  - Le RRU limite le nombre d'emplacements à 1 par 100m<sup>2</sup> pour le bureau (soit 35). Il préconise également des zones de livraison pour les commerces et les bureaux et, le nombre de vélos à prévoir est de 1 par 200m<sup>2</sup> de superficie projetée (soit 37 emplacements);
  - Le projet présente donc un déficit important en matière d'offre de stationnement, qu'il s'indique de localiser sur le terrain ou de contextualiser. Le stationnement pour vélos doit également être renforcé;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - Le projet est soumis au Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux de pluie;
  - Il y a lieu d'ingérer un dispositif infiltrant sur la parcelle, au niveau de l'espace vert paysager;
  - Il y a également lieu de prévoir un réseau séparatif en matière de gestion des eaux de pluie en vue d'un raccordement au puits de l'Ukkelbeek en cours de prospection;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - Le projet est soumis aux dispositions du PRAS concernant les zones de forte mixité;
  - Ces dispositions prévoient que moyennant motivation justifiée, de ne pas porter atteinte à la mixité de la zone et moyennant la soumission aux mesures particulières de publicité, les surfaces de commerces sont limitées à 1000m<sup>2</sup>, les surfaces de grand commerce spécialisés sont limitées à 3500m<sup>2</sup> et les surfaces de bureaux sont également limitées à 3500m<sup>2</sup>;
  - Le projet respecte ces prescriptions, en offrant une mixité composée de 908m<sup>2</sup> de commerces de proximité dont la galerie d'art, 837m<sup>2</sup> de grand commerce spécialisé sur le principe du « Presse Café »;
  - Le projet propose 3346m<sup>2</sup> d'espaces de coworking assimilés à du bureau alors que la maille de la CaSBA en zone mixte est négative, ce qui compromet ces options de la demande;
  - Le projet prévoit également 15 unités de logement réparties sur 2232m<sup>2</sup>;
  - Le projet s'implante en tant que bâtiment isolé, sans mitoyenneté et à distance de la parcelle G 139 F3 limitrophe;
  - Il ne déroge pas aux prescriptions du RRU dans le sens où celui-ci s'implante dans le gabarit des immeubles avoisinants, à savoir les bâtiments situés au numéro 254 de la rue de Stalle et au numéro 140-142. A l'Ouest, le bâtiment fait également face au Viaduc ferroviaire, où il offre ponctuellement sa plus grande hauteur. A l'Est, la volumétrie du bâtiment s'adapte au caractère plus résidentiel de l'avenue Guillaume Herinckx, où son gabarit, fort en retrait de la limite à rue, se limite à un R+2 similaire aux habitations;
  - Outre le maintien de la zone existante aménagée en parc et la verdurisation intensive de la majorité des toitures plates, le projet conserve une perméabilité sur plus de 50% de sa surface;
  - Un soin particulier sera apporté au maintien et à la mise en valeur du parc aménagé à l'angle de la rue de Stalle et de l'avenue Guillaume Herinckx;
  - Une expression architecturale souple proposée pour le projet dialogue avec l'environnement bâti relativement rigide du lieu;
  - Le projet crée des perspectives ouvertes aux abords du site, ce qui a pour effet de limiter l'impact du bâtiment;

**Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité, le projet suscite les observations suivantes :**

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale 0.5 du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup>) :
  - Le projet prévoit un projet équilibré entre les surfaces bâties et les zones paysagères, de sorte à pouvoir s'inscrire dans son environnement immédiat;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription particulière 4.1 du PRAS (superficiers de plancher de bureaux comprise entre 1000 et 3500 m<sup>2</sup>) :
  - Des superficies de bureaux sont vacantes dans le quartier, ce qui a donné lieu à des reconversions récentes en logements;
  - la maille de la CASBA (UCC 09) est négative de -36 m<sup>2</sup> en ce qui concerne la parcelle, ce qui compromet la création de nouveaux bureaux;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
  - Le projet répond aux besoins et spécificités des lieux en tenant compte et en mettant à profit l'environnement dans lequel il s'implante. Il valorise les espaces verts existants et en crée de nouveaux, au profit des habitants comme du voisinage. Il participe à la dynamisation du quartier par la diversité des fonctions qu'il crée, tout en les invitant à dialoguer, au profit de la cohésion sociale;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription particulière 4.2.3° du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 200 et 1000 m<sup>2</sup>) :
  - Le projet prévoit la création de 908 m<sup>2</sup> de commerce, sans en motiver la raison par des raisons sociales ou économiques;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription particulière 4.2.3° du PRAS (superficie de plancher des grands commerces spécialisés comprise entre 200 et 3500 m<sup>2</sup>) :
  - Le projet prévoit la création de 837 m<sup>2</sup> de commerce, sans en motiver la raison par des raisons sociales ou économiques;

**Considérant que les actes et travaux prévus dans la présente demande de certificat d'urbanisme pourraient être susceptibles de répondre au bon aménagement des lieux et de faire l'objet d'un permis d'urbanisme moyennant le respect des conditions suivantes :**

- Renoncer à l'implantation des espaces de coworking afin de s'inscrire dans le prescrit du PRAS en zone de forte mixité (équipement d'intérêt collectif, logement, commerce, ...);
- Fournir les notes socio-économiques justifiant les dépassements des seuils du PRAS pour les affectations de commerce et de grands commerces spécialisés ;
- Le dossier ne précise pas si le parking existant à l'arrière (parcelle attenante) peut être mutualisé avec le projet examiné. La demande présente un déficit important en matière d'offre de stationnement hors voirie par rapport à l'ampleur du programme proposé. Il s'indique de se conformer aux dispositions du RRU en la matière et de localiser les emplacements nécessaires sur la parcelle prioritairement. Le projet doit également prévoir et localiser de manière efficace les emplacements pour vélos nécessaires ;
- Prévoir un réseau séparatif en ce qui concerne la gestion des eaux de pluie (en vue d'un futur raccordement au puits de l'Ukkelbeek) et se conformer aux prescriptions du Règlement Communal d'Urbanisme en la matière ;
- Déplacer l'immeuble vers la gauche du terrain (vers la zone verte) afin d'améliorer le passage à la sortie de la rue du Wagon et son usage ;

**Avis DEFAVORABLE** unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme, aux motifs émis ci-dessus.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 16/10/2019**  
**objet n° 09**

**Dossier 16-44652-2019 - Enquête n° 164/19**

**Demandeur : S.A. MATEXI PROJECTS - Monsieur Luc WAREGEM**

**Situation : Chaussée de Waterloo 836-840**

**Objet : démolir deux bâtiments existants et reconstruire côté voirie un immeuble de 20 appartements avec rez commercial et sous-sol affecté au parking et construire un centre de sport et de bien-être dans la zone arrière**

La Commission de concertation reporte son avis.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 16/10/2019**  
**objet n° 10**

**Dossier 16-44517-2019 - Enquête n° 165/19**

**Demandeur : A.S.B.L. Association Socio-Culturelle Uccloise - Monsieur Ahmed Ben Messaoud**

**Situation : Chaussée de Neerstalle 495 - Rue des Polders 11**

**Objet : aménager une mosquée au sein du n° 495 chaussée de Neerstalle et construire une habitation unifamiliale le long de la rue des Polders**

**AVIS**

**Considérant qu'en ce qui concerne le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44517-2019 introduite le 27/02/2019 par l'A.S.B.L. Association Socio-Culturelle Uccloise - Monsieur Ahmed Ben Messaoud, suite au procès-verbal d'infraction n° U/2013/6 dressé le 26/02/2013, portant sur le changement d'affectation d'un immeuble de bureaux, logement et dépôt en un lieu de culte, et création d'un local de ± 140m<sup>2</sup> en sous-sol, et visant à aménager une mosquée au sein du n° 495 chaussée de Neerstalle et construire une habitation unifamiliale le long de la rue des Polders sur le bien sis chaussée de Neerstalle 495 - rue des Polders 11;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation, en point de variation de mixité, le long d'un espace structurant;

**Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour les motifs suivants : motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :**

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'aces et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot;

**motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :**

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n° 4 - profondeur de la construction;
  - non-respect de l'article n° 5 - hauteur de la façade avant;
  - non-respect de l'article n° 6 - hauteur de toiture;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/09/2019 au 01/10/2019 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Des riverains s'opposent que leur commune accorde une autorisation pour établir une mosquée dans un endroit qui n'est pas du tout conçu pour. Ce goulot est, du matin au soir encombré par la circulation ininterrompue de trams et véhicules qui génèrent un bruit stressant. Par le passé ce projet a déjà été l'objet d'un refus;*
- *Des riverains font les observations suivantes :*
  - *On ne comprend pas à la lecture du dossier s'il s'agit d'une mosquée, d'un centre culturel, ou d'un centre culturel avec mosquée;*
  - *On ne sait pas s'il y aura une école coranique , ce qui donne aussi une autre dimension au projet sur plusieurs paramètres - parking, affluence lors de fêtes et des vacances scolaires , affluence ponctuelle pendant le week-end et lors de fêtes , etc...*
  - *Rien n'est spécifié concernant des détails concrets inhérents à un tel lieu de culte tels que l'appel à la prière, un éventuel hôtel et salle d'événements comme c'est le cas à proximité de la mosquée située à la chaussée de Neerstalle à Forest, près du magasin Aldi, lorsque la présence de vigiles assurant la sécurité le vendredi et samedi est impressionnante , des détails qui donnent un cachet spécifique de ce coin du quartier . Qu'en sera-t-il autour de l'entrée de la mosquée dans le coin proche du carrefour avec la rue de Stalle et juste derrière l'abri de l'arrêt des trams 97 et 82?*

- Ensuite , il ressort de l'article 3 des statuts de l'ASCU tel qu'il a été modifié par l'assemblée générale extraordinaire du 19 mai 2019, publié aux annexes du Moniteur belge du 5 juin 2019 que l' ASBL peut « également soutenir des activités à caractère éducatif, culturel, social et sportif », ainsi que « poser des actes commerciaux, en premier lieu- fonder et entretenir un lieu de culte pour l'exercice du seul culte musulman, et en second lieu, soutenir des activités à caractère éducatif, culturel, social et sportif. », alors que le centre sportif d'Uccle est au coin de la chaussée de Neerstalle... Tenant compte que l'éducation est considérée par les musulmans comme noble , et que l'islam insiste sur l'éducation et tout savoir-religieux, scientifique ou littéraire, le changement très opportuniste de l'objet social en ce début de 2019 permet de constater que c'est l'exploitation d'un centre socio-culturel avec lieu de prières qui est projetée, et non la simple création d'une mosquée , avec tout ce que cela entraîne;
- Le caractère même de ce côté de son quartier va changer de manière ostensible;
- Concrètement, le bâtiment à l'arrière duquel se situera la mosquée est situé sur la chaussée de Neerstalle n°495, au niveau de l'arrêt des trams 82, 97 et 32. Le projet mentionne une mosquée, et non une salle de prières; il n'est pas spécifié si les hommes et les femmes seront séparés , comme c'est la coutume. Or il a été constaté , du moins dans d'autres lieux en région bruxelloise que les femmes et les enfants sont amenés en voiture pour la prière et déposés par l'homme de la maison devant le bâtiment qui abrite la mosquée. Et comme dans ce cas le bâtiment en question se situe au niveau d'un arrêt de tram, le rassemblement de 35 véhicules avant la prière va encombrer et bloquer le carrefour entre la rue Zwartebeek et la chaussée de Neerstalle, déjà fort engorgé, et perturbera le trafic des trams. On se demande pourquoi le projet n'envisage pas une entrée rue des Polders, vu les plans qui prévoient que la mosquée se situe en intérieur d'îlot, et qu'il suffirait de prévoir une communication côté de la rue des Polders plutôt que chaussée de Neerstalle;
- Enfin, le dernier conseil d'administration de l'ASBL a été élu lors d'une assemblée générale extraordinaire qui s'est tenue le 20 janvier 2013 pour une durée renouvelable de 5 ans . Aucune élection n'a eu lieu depuis lors, et par conséquent le mandat des administrateurs a pris fin le 19 janvier 2018, sans renouvellement , ce qui l'amène à constater qu'elle est en présence d' une ASBL qui serait dirigée par un conseil d'administrateurs qui ne peut plus siéger valablement. La demande de permis d'urbanisme qui fait l'objet de la présente enquête publique est nulle puisqu'elle a été introduite par une personne incapable d'agir au nom de l'ASCU, c'est -à -dire son Président . La demande de permis d'urbanisme doit dès lors être rejetée pour cause de nullité;
- Quelles seront les incidences de la réalisation du projet dans sa présentation actuelle ?
  - voitures garées dans un espace qui n'est pas prévu pour une telle affluence ponctuelle à un tel endroit et encombrement des rues attenantes, déjà fort encombrées;
  - accumulation de population à un endroit inapproprié en fin de semaine à partir du vendredi;
  - le caractère du quartier définitivement marqué par un lieu socio- culturel qui de par ses activités changera et marquera d' une empreinte communautaire un quartier qui a déjà du mal à sauvegarder un savoir- vivre ensemble qui le caractérisait avec tous les changements intervenus ces dernières années surtout au niveau de la rue Zwartebeek ( entrée du centre sportif par la rue, changement du caractère des activités concernant le terrain de football – matches et entraînements quotidiens avec tout ce que cela entraîne côté nuisances sonores et lumineuses);
- Enfin, les questions importantes relatives aux conditions d'exploitation, insuffisamment décrites et qui l'inquiètent :
  - des appels extérieurs à la prière sont-ils prévus?
  - des prières spéciales auront-elles lieu- pour les fêtes de l'Aïd ou pour les morts ?
  - est-ce qu'un logement est prévu pour le serviteur du culte?
  - quelles activités socio- culturelles et politiques sont planifiées ?
- Le Comité de quartier « Ophem & C° » fait les observations suivantes : Au sujet de ce projet qui revient pour la seconde fois, ils formulent les remarques suivantes :
  - Ce projet paraît plus conforme que le précédent;
  - L'intérieur d'îlot paraît mieux protégé. Cependant la parcelle végétalisée est bien maigre en comparaison des parcelles végétalisées voisines. A ce sujet, le cheminement servant de « sortie de secours » à la mosquée doit être pérennisé. On n'indique pas sa largeur ni son revêtement;
  - La hauteur de la façade avant ainsi que celle de la toiture ne répondent pas aux articles 5 et 6 du titre 1 du RRU. Ils se demandent quel sera le locataire qui habitera à l'étage de la maison du 495 de la chaussée de Neerstalle. Ce sera-t-il destiné à un coreligionnaire ? Jouira-t-il d'une entrée séparée ?
  - Des ou une cave(s) sera(ont)-t-elle(s) à la disposition du locataire et qu'en est-il du grenier ?
  - ils rappellent que la maison est inoccupée depuis 15 ans. Quels seront les travaux y envisagés ?
  - L' « appartement » leur semble bien petit : cuisine, living et 3 chambres minuscules !
  - L'entrée...et la sortie(!) de la mosquée sont le plus grand handicap de ce projet; en effet, si le problème de l'entrée pourra bénéficier d'une « salle d'attente », celui de la sortie accumulera plus d'une trentaine de personnes ...et tout cela à l'arrêt des trams 97, 32 et 82 et du charroi normal des voitures et camions qui soit, tournent vers la rue de Stalle, continuent tout droit vers Drogenbos ou encore tournent vers la bretelle du Ring ! On peut présager qu'en cas de beau temps, ces personnes resteront à discuter sur le trottoir, en

débordant, parfois dangereusement ! La circulation est plus qu'abondante en cet endroit et que le dépôt, en voiture, des fidèles sera périlleux !

- Ils ne connaissent pas tous les rites d'une entrée dans la mosquée mais ils pensent se rappeler qu'un lavage des pieds doit intervenir. L'entrée selon ce rituel est-elle prévue ? (eau et emplacement des souliers);
- La maison unifamiliale de la rue des Polders est une construction « bel étage » avec garage et entrée au rez-de-chaussée; cela leur paraît correct sinon le problème de la sortie de secours y prévue...voir plus haut et associer cette sortie de la mosquée à la construction de la maison (à bétonner dans les textes);
- Ils signalent enfin qu'une autre mosquée EL Karam) se situe non loin au 97, chaussée de Neerstalle et également et qu'une mosquée se trouve encore à Uccle ch. d'Alsemberg (au Bourdon). La sphère des fidèles se situe surtout vers Forest, le long de la chaussée de Neerstalle et peu dans la zone Stalle, vers le Globe. Cette mosquée est-elle nécessaire ? D'autant qu'ils ont des doutes sur la constitution de cette ASBL. (statuts à vérifier éventuellement);

### **Considérant que la chronologie est la suivante :**

27/02/2019 : dépôt de la demande;

02/04/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

21/06/2019 : 2<sup>ème</sup> accusé de réception d'un dossier incomplet;

24/07/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

17/09/2019 au 01/10/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

16/10/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 25/06/2019 et joint à la demande;

### **Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaitre ce qui suit :**

- Le projet s'inscrit au sein de 2 immeubles traversant l'îlot densément bâti, compris par la chaussée de Neerstalle à l'Ouest, le rue des Polders au Sud et la rue Zwartebeek au Nord. Chacun des 2 immeubles compte une entrée distincte par la chaussée de Neerstalle et par la rue des Polders;
- L'immeuble accessible par la chaussée de Neerstalle présente un gabarit R + 2 + Toiture à versants. Il compte un atelier au rez et un logement unifamilial aux étages. Il s'étend sur tout l'arrière de la parcelle, sous forme d'atelier au rez-de-chaussée. L'immeuble rejoint une dépendance du côté de la rue des Polders;
- Le quartier est marqué par des activités mixtes le long de la chaussée de Neerstalle et des maisons d'habitation, ensemble de logements, ou équipements d'intérêt collectif (crèche, pépinière) le long de la rue des Polders. Les deux voiries précitées présentent, du fait de ces affectations, des échelles et typologies opposées;
- La façade peu esthétique du bâtiment du côté de la rue des Polders présente une importante baie d'accès et une surface aveugle pour le solde;
- L'immeuble du côté de la chaussée de Neerstalle présente une entrée cochère située à proximité immédiate d'un arrêt de tram;
- Le quartier est très densément bâti et subit une forte pression automobile, notamment du fait des commerces et logements, mais également du fait :
  - Du centre sportif proche (accès rue Zwartebeek);
  - De nouveaux ensembles de logements réalisés ou en cours de construction à proximité du site faisant l'objet de la demande;
- Le couvert végétal est inexistant sur la parcelle, qui, par ailleurs ne présente aucun espace extérieur ni de pleine terre;
- Le site ne présente pas de zone de stationnement et les trottoirs aux abords du site sont étroits;

### **Considérant que la demande telle qu'introduite propose les actes et travaux suivants :**

- La démographie du quartier a fortement évolué ces dernières années de par une grande diversité;
- La forte population musulmane environnante est à l'initiative de ce projet. Et légitimement, elle est en quête d'un espace pour l'exercice de son culte;
- Afin de répondre à ce besoin, les habitants musulmans ont mandaté l'ASBL Association Socio Culturelle Uccloise d'introduire une demande de permis d'urbanisme composé de deux éléments :
  - Le projet de mosquée consiste en un petit équipement de quartier. Il offrira l'opportunité d'accueillir les personnes dans des conditions décentes et conformes aux normes de sécurité en vigueur actuellement;
  - La rénovation du logement existant et la construction d'une maison unifamiliale est de nature à améliorer l'habitat et sa qualité dans ce quartier défavorisé;

### **Considérant que la demande telle qu'introduite se caractérise comme suit :**

- Le maintien et la rénovation du logement actuel aux étages supérieurs de la maison donnant sur la chaussée de Neerstalle. Ledit logement n'ayant pas été occupé depuis plus de 15 ans;
- La demande de changement d'affectation d'une partie de l'entrepôt en Mosquée. Par expérience et compte tenu des fréquentations quotidiennes de ce genre de lieux, la capacité sera limitée à 35 fidèles maximum. Cette capacité donnera au projet son caractère local accessible uniquement aux habitants des quartiers environnant d'Uccle. La mosquée sera dédiée exclusivement à l'exercice du culte musulman dûment reconnu par l'Etat belge. La mosquée étant considérée comme Equipement d'Intérêt collectif est donc conforme à la réglementation sur l'occupation des intérieurs des ilots. L'entrée principale du lieu de culte se fera par la chaussée de Neerstalle. Une issue de secours est également prévue à l'arrière par la rue des Polders pour le cas d'une évacuation urgente;
- La construction d'une maison unifamiliale type bel étage en lieu et place de la partie de l'entrepôt donnant sur la rue des Polders. Un garage au rez de chaussée permettra le stationnement d'une voiture pour les occupants de la maison;
- La création d'un jardin entre la maison unifamiliale de la rue des Polders et la Mosquée;
- Les éléments du projet donnent à ce dernier un caractère social et permettra la création d'un nouveau logement dans le quartier ainsi que la sauvegarde de celui existant à l'étage du côté de la chaussée de Neerstalle;
- Le projet apportera également un embellissement de la façade du côté de la rue des Polders;
- Le jardin dans l'espace à l'arrière de la maison unifamiliale ajoutera un coin de verdure dans un ilot fortement bétonné. Les écoulements des eaux de pluies seront ainsi grandement améliorés;

### **Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations générales suivantes :**

- En 2013, un permis d'urbanisme a été déposé en vue d'adapter l'affectation des lieux en centre culturel et également pour la construction de classes sur la parcelle située rue des Polders. Cette demande a été refusée, justifiée par les éléments suivants :
  - L'obligation de sauvegarde du logement actuel aux étages du bâtiment de la chaussée de Neerstalle 495;
  - Le refus de la demande de changement d'affectation actuelle de l'entrepôt situé à l'intérieur de l'ilot en espace d'activité culturelle;
  - Absence d'espace de verdure à l'intérieur de l'ilot dans le projet présenté;
  - Ordre de remise à l'Etat initial de la cave creusée illégalement;
- Le demandeur désire, par ce projet, donner un lieu d'exercice de leur culte à une partie de la population locale et de renforcer l'habitat de qualité dans le quartier. Cela améliorera la cohésion sociale et l'intégration de cette population dans la vie sociale locale. Le demandeur souhaite également que la mosquée devienne un lieu de rencontre ouvert à tous et à toutes quelle que soit sa religion ou son origine;
- En ce qui concerne l'environnement sonore, il a été décidé d'isoler au maximum les volumes afin de limiter au maximum l'impact du bruit sur l'environnement immédiat. Toutefois, soucieux de limiter au maximum les risques de nuisances, une importance particulière sera accordée à l'isolation des fenêtres via l'installation de doubles vitrages;
- La salle de prières a été installée dans la partie centrale actuellement affectée à la fonction d'entrepôt. L'isolation thermique et sonore réduira au maximum l'impact sonore sur l'environnement immédiat,
- Un local servira de sas et évitera tout attroupement sur le trottoir;
- La chaussée de Neerstalle est directement desservie par la ligne de tram n° 82, la ligne de tram 97, la ligne de tram 4 et la ligne de bus 98 ainsi que des lignes de « de Lijn » qui desservent la rue de Stalle avec laquelle, la chaussée de Neerstalle forme un carrefour. La circulation automobile y est fluide et à double sens avec une zone de stationnement de part et d'autre de la voirie. Les livraisons n'y sont pas fréquentes;
- Vu la faible fréquentation envisagée pour les lieux et que les membres n'habitent qu'à une faible distance de marche, aucun impact sur la circulation n'est prévu;
- Par contre, la rue des Polders est du type communal présentant un cul de sac si bien que ne s'y engageront que les riverains. Concernant le stationnement pour les deux roues, il sera prévu un emplacement dans le hall d'entrée côté chaussée de Neerstalle. Un emplacement de parking est également prévu au rez de chaussée de la maison unifamiliale;



**Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations particulières suivantes :**

- en matière de programme :
  - le projet s'inscrit dans un développement de mixité au cœur de ce quartier en développement urbanistique;
  - le projet propose la transformation d'un atelier en mosquée au rez de l'immeuble situé du côté de la chaussée de Neerstalle. Le logement existant aux étages de ce bâtiment est conservé et est accessible par le hall commun;
  - du côté de la rue des Polders, le projet propose de dédensifier l'empreinte bâtie sur le terrain afin de pouvoir y construire une maison d'habitation bénéficiant d'un jardin privatif;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet conserve le bâti en rez-de-chaussée au niveau de la chaussée de Neerstalle;
  - une maison de 4 chambres à coucher se développe en mitoyenneté du côté de la rue des Polders, et présentant un gabarit R + 2 + Toiture à versants et faisant état d'importantes dérogations au RRU en matière de gabarit;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le projet développe un jardin de pleine terre à l'usage de la maison unifamiliale et permettant également d'y aménager la sortie de secours de la mosquée;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le quartier est bien desservi en transports en commun, mais souffre d'un encombrement en matière de trafic automobile et de stationnement;
  - le projet prévoit l'aménagement d'un garage privatif pour la maison unifamiliale;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - la demande ne présente pas les dispositifs destinés à rencontrer les objectifs du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux de pluie;

Considérant que d'une façon générale, la demande telle que modifiée suscite les considérations suivantes :

- La demande telle qu'introduite établit un changement d'affectation en un lieu cultuel principalement, et maintient la continuité du logement d'autre part;
- Une mosquée a récemment été autorisée non loin de là ( $\pm$  1300 mètres) le long de la chaussée d'Alseberg et seule une implantation de quartier pourrait s'envisager sur cette parcelle exiguë;
- Les bâtiments d'un culte reconnu sont considérés comme équipement et peuvent s'installer dans toutes les zones du PRAS, à l'exception des zones vertes;

Considérant plus particulièrement que les aspects ci-après de la demande telle qu'introduite suscitent les considérations suivantes :

- Le programme de « salle de culte » sur lequel porte la demande, comprend une possibilité d'un nombre de fidèles estimé à 35 personnes le vendredi après-midi, ce qui peut respecter l'échelle des lieux, tant par les problèmes de nuisances sonores, de mobilité et de compatibilité avec les logements entourant le bien;
- Le programme conserve le logement existant sur le site et en crée un second, ce qui renforce le contrôle social des lieux;
- Le projet s'implante en cohérence avec le tissu bâti existant ou en cours de mutation (projets de réaménagements en cours en vue d'améliorer les qualités d'habitabilité du quartier) en proposant une amélioration du bâti du côté de la rue des Polders;
- Le parti architectural projeté, par son choix d'implantation et le maintien des volumes existants, libère un espace de recul devant l'équipement, par la création d'un parvis qui assurerait la sécurité des fidèles à l'entrée et à la sortie de l'établissement et limiterait l'effet d'encombrement du trottoir public. Toutefois, le projet vise le remplacement des châssis de la maison côté chaussée de Neerstalle. Il s'indique de respecter les caractéristiques patrimoniales de la façade notamment en ce qui concerne l'esthétique des menuiseries extérieures;

**Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité, le projet suscite les observations suivantes :**

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
  - Le projet améliore les qualités de l'intérieur de l'îlot par la dédensification de surfaces bâties au bénéfice de tout l'intérieur de l'îlot, et de tout le quartier environnant et des vues depuis les nombreux logements autour du site;

- Le projet envisage de créer un espace extérieur de jardin dans cet intérieur d'îlot avec un aménagement de pleine terre et verdurisé, et ce à l'usage de la maison d'habitation afin de limiter les nuisances de bruit et d'occupation;
- L'implantation du lieu de prières sur l'ensemble du rez-de-chaussée, de par sa superficie, la polyvalence des lieux, et de mesures acoustiques spécifiées dans la demande, porte atteinte à l'habitabilité des logements voisins de manière limitée;
- En ce qui concerne les motifs d'enquête relatifs aux dérogations à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction), à l'article 5 du Titre I du RRU (hauteur de la façade avant) et à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) :
  - Le gabarit proposé pour la maison unifamiliale du côté de la rue des Polders déroge en de nombreux points aux prescriptions du RRU, ce qui ne peut se concevoir en vue d'une bonne intégration dans le tissu bâti. Le garage privatif occupe un encombrement important au sein de l'immeuble, ce qui génère une hauteur totale excessive;

**Considérant que la demande doit se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :**

- Améliorer les qualités esthétiques de la façade principale de la maison unifamiliale (favoriser la maçonnerie de briques, équilibrer les proportions de pleins et de vides, accentuer la verticalité,...);
- Renforcer le caractère privatif du jardin et sa visibilité depuis la rue des Polders en réduisant le passage à l'arrière (grille, muret,...) et en ajoutant la porte d'accès;
- Présenter les solutions techniques destinées à limiter les nuisances de bruit de l'espace de prière envers l'environnement bâti;
- Aménager la toiture plate de la salle de prière de manière paysagère (graviers de lestage, toiture verte extensive,...);
- Présenter les plans d'aménagement du logement restitué du côté de la chaussée de Neerstalle;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le réaménagement de la parcelle peut s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement bâti;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact du projet sera limité;
- de supprimer des dérogations de la demande telle qu'introduite en ce que la maison unifamiliale présentera un gabarit sensiblement moindre;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 - alinéa 2 du CoBAT est d'application;

Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT;

**Avis FAVORABLE** unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 16/10/2019**  
**objet n° 11**

**Dossier 16-44818-2019 - Enquête n° 157/19 - Article 177**

**Demandeur : Bruxelles Environnement - Madame Florence Beaurepaire**

**Situation : Chaussée de La Hulpe 51-53 et 61**

**Objet : Aménager une aire de jeux d'ampleur régionale de 9428 m<sup>2</sup>**

**AVIS**

Contexte réglementaire et procédure

Vu que la demande se situe en zone de sport et de loisirs en plein air, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en zone de servitudes au pourtour des bois et forêts du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du 03/05/2001 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale;

Vu l'Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 01/03/2012 relative à la conservation de la Nature;

Vu que la demande se situe entièrement dans le site de la forêt de Soignes, classé le 02/12/1959;

Vu que la demande se situe dans la zone Natura 2000 « La Forêt de Soignes avec Lisière et domaines boisés avoisinants et la vallée de la Woluwe »;

Objet

Considérant que la demande porte sur l'aménagement d'une aire de jeux régionale de 9428 m<sup>2</sup>; qu'elle comprend :

- Une tour de la forêt (environ 11 m de haut) en relation avec la tour des départs;
- Une hutte d'information et une cabane de la forêt. Une tribune en bois;
- Un bac à sable;
- Des jeux pour enfants de 0 à 12 ans;
- Du mobilier de type bancs et tables de pique-nique;
- Une butte de 2,5 m de hauteur à aménager à la place de deux hêtres à abattre;
- Un cheminement en caillebotis pour l'accès PMR;
- Deux pièces d'eau artificielles avec l'infrastructure enterrée qui permettra l'alimentation en eau;
- 42 nouveaux arbres indigènes à haute tige plantés sur l'ensemble de la plaine de jeux;

Instruction

Considérant que la demande a été soumise à Rapport d'Incidences en vertu de l'annexe B du CoBAT et de son point 20) *aménagement d'une propriété plantée de plus de 5000m<sup>2</sup>*;

Considérant que le rapport d'incidences a été déclaré conforme et complet par l'Administration en date du 26/07/2019;

Considérant que la demande est soumise à évaluation appropriée des incidences en vertu de l'ordonnance du 1er mars 2012 relative à la protection de la nature;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- En application de la prescription 0.3 du P.R.A.S : actes et travaux dans les zones d'espaces verts;
- En application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), Titre IV, art. 149 al. 2 :  
Évaluation appropriée des incidences;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation en application de l'article 235 du CoBAT, étant donné que la demande concerne un bien relevant du patrimoine immobilier classé;

Considérant l'avis conforme défavorable de la CRMS du 30/08/2019; que la CRMS ne s'oppose toutefois pas au principe d'installer une plaine de jeux à cet emplacement. C'est pourquoi, elle liste ses recommandations pour le développement d'un éventuel futur projet :

- *respect absolu du relief actuel : aucun terrassement ne peut être envisagé : abandon de la vallée artificielle (mares, rivières, jeux d'eau);*
- *mise en défens des arbres existants et respect de leur houppier;*
- *réduction de l'encombrement de l'anneau principal et maintien de l'ouverture du site : les vues principales vers la grande tribune et l'anneau principal doivent être impérativement conservées et*

*améliorées (et inversement, de la grande tribune vers l'ensemble de la piste) afin de conserver la lisibilité du site;*

- *les constructions de structures fixes (citernes, abris en sous-sol, etc.) ne sont pas acceptables;*
- *maintien de la porosité du site;*
- *agrès et construction en bois de hauteur réduite;*
- *usage du CSC « Forêt de Soignes » pour les bancs, les tables de pique-nique, la signalisation, etc.;*
- *utilisation stricte des couleurs du milieu forestier environnant, sans contraste avec le remarquable environnement naturel;*
- *réduction drastique du nombre de plantations haute-tige. Les nouvelles plantations seront émondées de manière à leur donner l'aspect de haute futaie;*
- *limitation en hauteur des buissons qui, de manière permanente, devront se situer sous la lisse (1,20m). La lisse dans son ensemble devra rester visible en permanence, tout au long de l'année;*
- *conception d'une plaine de jeux naturelle axée strictement sur la forêt et le cheval qui se distingue clairement d'autres sites;*
- *revoir à la baisse la densité des espaces ludiques et récréatifs sans lien avec la nature et l'environnement;*
- *conception d'actions en vue d'un accroissement de la biodiversité naturelle (flore et faune) à faire découvrir par les enfants (proximité immédiate de la Maison de la Forêt);*
- *implémentation de la fonction d'éducation « découvertes Nature » - flore et faune (Porte de la Forêt de Soignes);*
- *absence totale d'éclairage; la lisse ne peut pas être éclairée (comme déjà demandé par la CRMS);*
- *réhabilitation des zones naturelles endommagées durant 25 ans par le golf (tontes, engrais et pesticides notamment) et contrôle strict des plantes invasives;*
- *intégration parfaite au site et à son passé historique;*
- *respect des sols par l'utilisation d'un charroi léger sur le site;*
- *éviter le synthétique et opter pour de matériaux et tonalités naturels;*
- *le chemin de périmètre en dolomie doit être supprimé;*

Considérant que durant l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/09/2019 au 17/09/2019, simultanément sur les communes d'Uccle, de Watermael-Boitsfort et de Bruxelles, un total de 42 réclamations ont été introduites (14 lettres et une lettre-type envoyée par 28 personnes) dont 32 personnes ont demandé à être entendues, à savoir :

- *la Commune d'Uccle a reçu 40 lettres de réclamations dont 31 lettres identiques à celles reçues par la Commune de Watermael-Boitsfort et/ou la Ville de Bruxelles;*
- *la Commune de Watermael-Boitsfort a reçu 31 lettres de réclamations dont 30 lettres identiques à celles reçues par la Commune d'Uccle ainsi qu'une lettre-type;*
- *la Ville de Bruxelles a reçu 32 lettres de réclamations dont 31 lettres identiques à celles reçues par la Commune d'Uccle ainsi qu'une lettre-type;*

Considérant que les réactions formulées lors de l'enquête publique relatives à l'objet de cette demande portent majoritairement sur les aspects suivants :

*Environnement :*

- *gestion des eaux polluées du parking en zone de captage d'eau;*
- *impact du projet sur la zone Natura 2000;*
- *choix des essences pour les haies;*
- *perturbations sonores impossibles à limiter et potentiellement trop importantes pour ce type de zone (compatibilité avec le terrain de Golf);*
- *impact de la pollution lumineuse sur la faune (notamment les chauve-souris);*
- *protection des massifs forestiers avoisinants nécessaire;*
- *nécessité de laisser les espaces au pied des arbres vierges et inoccupés;*
- *le nombre d'abattages d'arbres trop important; la non nécessité d'abattre d'arbres; la nécessité de protéger les arbres durant le chantier et l'exploitation de la plaine de jeux;*
- *remise en question des calculs de la gestion des eaux de pluie;*
- *pourquoi abattre une cinquantaine de beaux arbres pour implanter un espace public déjà existants à quelques centaines de m ?*
- *atteinte à la protection de la faune - tour de 10m de haut, nécessaire ?*
- *pas besoin d'artifices dans la nature - la forêt de Soignes est la plus belle plaine de jeux qui soit !*
- *site déjà surexploité - créant nuisances - évènements non respectueux du poumon de Bruxelles et du voisinage;*

- aménagements proposés incompatibles avec le statut Natura 2000 et la préservation des qualités naturelles du site : 82.65% du sol du périmètre de l'aire de jeux sera artificialisé (effets négatifs que cela entraînent) + éclairage doit être proscrit + nuisances sonores pouvant s'élever jusqu'à 75dB auxquelles modification du relief et de la structure du sol + s'additionneront celles des autres aménagements du site + libre circulation de la faune compromise + choix des matériaux et teintes naturelles;
- des alternatives à ce projet auraient d'être envisagées telles que l'implantation de l'aire de jeux à la place du golf où le terrain a déjà été longuement altéré;
- le projet risque de polluer la nappe phréatique;

#### Urbanisme :

- implanter la plaine de jeux à côté d'une voirie;
- l'enfermement d'enfants dans une plaine de jeux plutôt que de les laisser se défouler/s'épanouir en forêt;
- assurer la gratuité de la plaine de jeux;
- aménagement d'une grande plaine de jeux plutôt que plusieurs petites à l'échelle des quartiers;
- modification du relief, artificialisation et imperméabilisation massive du sol; le projet doit préserver la lisière forestière plutôt que la supprimer;
- aménagements déforçant les perspectives paysagères vers l'hippodrome;
- la complexité de la plaine de jeux au dépit d'espaces plus ouverts;
- hauteur de la Tour d'observation et impact de celle-ci sur les différentes espèces présentes dans la zone;
- entretien des jeux d'eau et son impact sur la santé des enfants;
- entretien de la plaine de jeux et de la gestion des déchets (rapidement dispersés par la faune);
- programme contesté : où est la possibilité pour l'enfant d'explorer par lui-même et de rêver dans ce programme hyper sophistiqué ?
- rapports GIEC ou IPBES concernant la baisse vertigineuse de la biodiversité, il semble primordial de mettre tout en œuvre pour respecter chaque hectare de la Forêt de Soignes;
- les plans disponibles révèlent un taux d'artificialisation du sol très élevé et des aménagements modifiant la structure des sols et les perspectives paysagères remarquables du site classé; Trop d'imperméabilisation;
- placer des filets de protection intégré au paysage afin de protéger les enfants des balles de golf;

#### Mobilité :

- impact de l'augmentation du nombre de voitures due à la fréquentation de la plaine sur le site;
- problèmes de stationnement à prévoir lié à la fréquentation du site;
- va et vient de voitures inévitables;

#### Procédures :

- remise en question de la division de l'aménagement de l'hippodrome en différents projets;
- remise en question de certaines données (obsolètes ou inexactes);
- aucune autre alternative analysée par le dossier;
- dérogations pour travaux en intérieur d'îlot omise / demande d'avis Elia/Sibelga omise;
- analyse des incidences incomplètes;
- pas d'alternatives à la plaine de jeux étudiées.
- ne pas oublier que le permis d'urbanisme est actuellement suspendu par le conseil d'état;
- difficile de prendre en compte le cumul des impacts de cette aire de jeu avec ceux du reste de la zone de par le « saucissonnage » des projets successifs;
- il n'est pas demandé d'avis pour travaux en intérieur d'îlot;
- un avis d'Elia et/ou Sibelga aurait dû figurer dans le dossier;
- le PRDD préconise de multiplier les plaines de jeux dans les quartiers – pourquoi une plaine de jeux de cette ampleur ?
- demande de classer le projet en classe 1A et donc de réaliser une Etude d'incidences;
- remise en question des missions de Bruxelles Environnement en ce qu'elle n'est pas censée gérer des plaines de jeux;
- le fait de ne pas avoir instruit le dossier également en néerlandais;

#### Situation existante :

Considérant qu'actuellement, le périmètre du projet est principalement constitué d'une plaine engazonnée comportant de faibles reliefs; que dans cette plaine engazonnée, on retrouve quelques petites zones de sable et de gravillons;

Considérant la présence de quatre arbres à haute-tige dans le périmètre du projet :

- 2 quercus robur (chêne pédonculé);

- 2 fagus sylvatica (hêtre forestier);

Considérant que Bruxelles Environnement tient pour l'une de ses missions le développement et la création de l'offre en plaines de jeux pour les enfants et les adolescents en Région bruxelloise; qu'à cet effet, elle a réalisé « un Plan maillage jeux » répartissant ces aires récréatives sur le territoire en fonction de la demande, du type d'offre, de l'âge des utilisateurs et du rayonnement recherché (local, quartier, communal ou régional);

Considérant que le projet vise à constituer une maille manquante du « plan maillage jeux » de Bruxelles-Environnement; qu'elle destine l'aire de jeu projetée à un rayonnement d'ampleur régional;

Considérant que le concept du projet est directement inspiré des « Speelbos » situés en forêt de Soignes et en Flandre; que ce concept départ de la nature et de ses composantes comme terrain propice à l'imagination et aux jeux à connotation ludique auprès de l'enfant; dès lors, c'est dans cet esprit que le projet propose l'aménagement de divers vallons, creux, collines, points d'eau zones ouvertes et végétales,... imitant le plus possible la nature;

Considérant que la plaine de jeux a pour vocation d'offrir des modules de jeux également accessibles aux enfants - PMR; que l'aire de jeux aura une palette de matériaux riches, de sons et de jeux tactiles permettant aux personnes présentant des handicaps comme la malvoyance, l'autisme, la surdité de développer leur sens et qu'à cet effet, il propose certains modules réalisés en EPDM coloré;

Considérant que ce choix, bien que relativement discret à l'échelle de la plaine proposée, ne s'intègre pas suffisamment au paysage protégé de la Forêt de Soignes et qu'il y a lieu, dès lors, de garantir cet accès PMR tout en s'intégrant le plus possible au paysage naturel environnant;

#### Situation projetée :

Considérant que la plaine de jeux est accessible via 7 entrées principales;

Considérant que la topographie du site est modifiée et le projet développe une série de buttes de 2,50m de haut dans une continuité du paysage de la forêt de Soignes;

Considérant que le projet prévoit deux zones d'eau afin de créer un micro paysage tel une mare; qu'en hiver, la pièce d'eau et la mare seront des espaces secs de déambulation autour de rochers, à l'image des rivières en période froide;

Considérant que la plaine de jeux est divisée en trois espaces ouverts :

- Au nord : la zone des plus petits (0-8 ans);
- Au centre : la zone de tous (0-12ans);
- Au sud : la zone des plus grands (8-12ans);

Considérant que le projet contient plusieurs structures ludiques de différentes dimensions;

Considérant que la « Tour de la forêt » est située au sud de la plaine de jeux; qu'elle mesure 10,70m de haut sur 5m de large; qu'elle apparaît comme un clin d'œil à la tour des paris présente sur le site; que le parti pris de cette structure est de marquer l'une des entrées de la plaine de jeux, ainsi que de créer un point haut et d'offrir de nouvelles perspectives sur le site;

Considérant que la « Hutte d'information » est située à l'ouest du site et se présente comme un grand toit qui offre un abri temporaire, un point de ralliement à l'entrée du site, un espace d'information sur la plaine de jeux et les activités développées par la maison de la forêt;

Considérant que la « cabane des petits » est située à l'est du site et marque l'entrée sur l'anneau; qu'elle abrite un espace de jeu plus formel qui emprunte et joue avec les éléments se rapportant au monde de la forêt et au monde équestre;

Considérant que le caillebotis s'intègre au paysage et crée un cheminement ludique serpentant dans l'aire de jeux; qu'il est utilisé pour rendre accessible l'aire de jeux à tous (P.M.R.);

Considérant que l'ensemble des matériaux des différentes structures sont constitués de divers bois, afin d'assurer l'intégration de ces structures au cadre environnant;

Considérant que la plaine de jeux intègre également un bac à sable géant situé au nord contenant trois buttes en EPDM, ainsi qu'une aire de « labyrinthe des trampolines » bordée par des rochers d'escalade au nord-ouest;

Considérant que les revêtements de sols sont constitués de sable, de sable de piste, de copeaux de bois, de gazon; que certains chemins sont constitués d'EPDM et de gravillons;

Considérant que le projet prévoit l'abattage des deux fagus sylvatica (hêtre forestier); que les deux quercus robur (chêne pédonculé) sont maintenus dans la plaine de jeux; qu'en outre, l'étude phytosanitaire réalisée par Aliwen en janvier 2017 préconise pour ces deux arbres une taille douce en vue d'éliminer le bois mort et de favoriser les tire-sève tout en respectant l'harmonie des deux couronnes;

Considérant qu'une série de compléments de plantation jouant sur la complémentarité des strates et des dispositifs limitant l'accès des zones de sous-bois;

Considérant que cette gestion différenciée des espaces paysagers a pour vocation de développer et décliner les valeurs environnementales de la lisière et confirme son ancrage en frange du massif forestier;

Considérant que la plaine de jeux est accessible via 7 entrées principales; qu'afin d'éviter le passage des animaux (renards, chiens) ainsi que le passage des enfants, la haie sera structurée en son centre par une clôture en bois de châtaigner de 1m de hauteur sur tout son linéaire;

#### Objectifs :

Considérant que les objectifs du projet sont de :

- Créer une plaine de jeux à rayonnement régionale;
- Renforcer la diversité floristique et faunistique de la lisière de ce site classé Natura 2000;

Considérant que la demande tend à s'inscrire dans le "Plan de gestion de la Forêt de Soignes bruxelloise";

#### Motivations :

Considérant que l'évaluation appropriée sur les incidences conclut que le projet soumis n'aura pas d'impact significatif sur la conservation des habitats et des espèces protégées par l'Ordonnance du 1er mars 2012 relative à la Conservation de la Nature ; qu'elle émet cependant, des recommandations concernant la lutte contre les perturbations chimiques, la lutte contre les espèces invasives, les choix des espèces végétales plantées et les aménagements d'accueil de la faune afin de diminuer les incidences potentielles du projet ainsi que des mesures qu'il y aura lieu de respecter;

Considérant cependant que la proposition est trop dense et manque de cohérence; que les dispositifs projetés ne s'intègrent pas suffisamment au remarquable environnement naturel (revêtements synthétiques, matériaux et tonalités artificiels, modification du relief existant);

Considérant que l'hippodrome de Uccle-Boitsfort se caractérise par sa localisation en bordure de la Forêt de Soignes, que la piste de course et l'espace central sont occupés aujourd'hui par un parcours de golf formant un vaste espace ouvert à la lisière du massif boisé;

Considérant que le projet soumis s'inscrit dans un site artificiel en ce que l'hippodrome et le golf sont des réalisations humaines;

Considérant qu'il y a lieu de privilégier les matériaux perméables en cas de couverture du sol, de limiter le recours à des matériaux synthétiques et de privilégier les tonalités proches de la nature afin de s'intégrer au remarquable environnement naturel;

Considérant qu'il y a lieu de privilégier les espaces ludiques pédagogiques et de renforcer le caractère naturel et pédagogique de la plaine en tant que lieu de contact et d'approche de la forêt;

Considérant cependant que le projet prévoit une trop grande artificialisation du site;

Dès lors qu'il y a lieu de revoir le projet afin de réduire l'intensité de l'exploitation de l'espace et l'artificialisation du site;

Considérant que la plantation de 42 arbres, la création de buttes et de rochers d'escalades entraînent une fermeture visuelle du site, ce qui est en contradiction avec l'espace ouvert d'un champ de course; que la clôture projetée contrevient également aux souhaits initiaux de non-fragmentation du site, de transparence et de conservation de vues longues;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir l'aménagement du site afin de maintenir les vues ouvertes depuis la lisse vers le centre de l'anneau;

Considérant que d'importants travaux de déblaiement/remblaiement sont notamment nécessités par l'installation d'un système hydraulique destiné à alimenter la micro-vallée; que la présence d'eau s'inspire de éléments de la forêt, mais qu'il y a lieu de réduire les modifications du relief du sol et de proposer un élément eau ludique et un élément eau plus naturel d'observation;

Considérant qu'afin de maintenir les deux chênes forestiers existants en bon état, il y a lieu de prendre toutes les précautions pour les conserver; qu'aucun terrassement ou installation de structure ne doit être effectué dans la zone vitale des arbres; que les tailles doivent être raisonnées;

Considérant que le mobilier proposé n'est pas acceptable; qu'il doit suivre les consignes du SCS appliqué en forêt de Soignes puisque l'hippodrome en constitue l'une des portes d'entrée; que ses dimensions et ses teintes doivent être conçues pour avoir le moins d'impact possible sur le paysage;

Considérant cependant que la carte 3 du P.R.D.D. intitulée « Maillage vert et bleu » prévoit un pôle récréatif régional à cette localisation; que la réaffectation de l'hippodrome de Boitsfort bénéficiera favorablement d'une plaine de jeux;

**AVIS FAVORABLE** non unanime en présence du représentant de Urban.brussels aux conditions suivantes :

De manière globale :

- Réduire l'intensité de l'exploitation de l'espace et l'artificialisation du site;
- Maintenir les vues ouvertes depuis la lisse vers le centre de l'anneau;
- Renforcer le lien entre l'espace ludique et l'éducation à la nature;

De manière précise

- Ne pas perturber la lecture paysagère du site par des mouvements importants du relief;
- Déplacer le jeu d'eau en dehors de la couronne des deux chênes majeurs et proposer d'une part une zone ludique dans laquelle se retrouve l'eau et, d'autre part une mare d'observation;
- Prévoir autour des arbres à maintenir (deux chênes), une mise en défens dès le début des travaux dans la zone vitale des arbres (minimum l'aplomb des couronnes plus deux mètres) et laisser cette zone naturelle (mulch avec limite physique) en limitant le piétinement (pas de table, de jeux,..);
- Limiter le recours à des matériaux synthétiques pour les chemins (étudier le principe du gazon renforcé);
- Privilégier les tonalités proches de la nature pour les butes en epdm;
- Supprimer l'élément eau prévu à proximité des deux chênes;
- Revoir le plan de plantation pour reformer à terme une futaie sans taillis qui laisse une vue traversante vers et depuis le centre de l'anneau;
- Adapter la densité d'agrès et leur hauteur ou les déplacer de manière à atteindre cet objectif de transparence;
- Réduire l'impact visuel des toboggans (couleur, filet de camouflage);
- Utiliser le mobilier autorisé dans le CSC "Forêt de Soignes" pour les bancs, tables, signalisation;
- Préciser dans la note explicative la gestion des déchets sur le site et de prévoir des sanitaires de type « toilettes sèches » en rapport avec la fréquentation de la plaine de jeux.

Bruxelles-Environnement, demanderesse, s'abstient.