

Séance du 20 novembre 2019 / Zitting van 20 november 2019

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 184/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.641-2019
Situation : Chaussée de Waterloo 1384G
Demandeur : Sources du Liban sprl - Monsieur MROUIE Nasser Tajedin
(Modifier la destination d'un bien en Restaurant/Traiteur et la pose d'une enseigne)
- 2) 190/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.587-2019
Situation : Avenue Wolvendael 14
Demandeur : Monsieur Yves POLL
(Transformer et mettre en conformité un immeuble de quatre logements)
- 3) 191/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.675-2019
Situation : Drève du Sénéchal 9
Demandeur : M. et Mme Natale-Bianca FALCO-MORGI
(Mettre en conformité l'extension en façade arrière)
- 4) 188/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.623-2019
Situation : Rue Meyerbeer 149
Demandeur : INSPIRED VISION sprl - Monsieur Thomas Van Der Elst
(Transformer un immeuble de rapport avec rehausse et ajout d'un logement)
- 5) 185/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.668-2019
Situation : Avenue Molière 268
Demandeur : Madame Nathalie HOCQ
(Transformer et étendre une maison d'habitation uni-familiale, mettre en conformité une extension en façade arrière)
- 6) 186/19 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-44.705-2019
Ligging: Floridalaan 62
Aanvrager: ANFRA cv - Dhr. Frank Donck
(Renoveren, verbouwen en uitbreiden van een ééngezinswoning)
- 7) 189/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.571-2019
Situation : Rue des Carmélites 92
Demandeur : Monsieur Damien Hérinckx
(La transformation d'une maison uni-familiale en logement collectif)
- 8) 193/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.579-2019
Situation : Chaussée de Waterloo 1585-1585A
Demandeur : Madame Sylvie DESOER
(Démolir un garage non conforme au dernier permis et construire une maison uni-familiale R+1 avec toiture plate et agrandir l'entrée de la maison existante)
- 9) 187/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.664-2019
Situation : Rue Dodonée (à côté du n°82) – futur n°80
Demandeur : Monsieur Jean-Michel Baron de Selys Longchamps
(Construire un immeuble de logements)
- 10) 192/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.699-2019
Situation : Avenue Moscicki 14
Demandeur : Monsieur Guillaume KERVYN de VOLKAERSBEKE
(Rehausser, transformer de manière lourde une maison, étendre le sous-sol, construire une piscine)

11) 183/19 – Demande de permis d’urbanisme n°16-44.831-2019

Situation : Chaussée de Waterloo 1372 / Avenue du Fort-Jaco 2

Demandeur : SA SOBETA – Monsieur Charles GEERAERTS

(la mise en conformité de l’aménagement d’emplacements de parking, d’un local poubelle et de la construction d’un ensemble de deux terrasses couvertes en zone de recul d’un immeuble mixte, ainsi que la couverture d’une cour arrière, l’installation de cheminées d’évacuation de hottes en façade latérale et l’extension du commerce du rez-de-chaussée au premier étage en lieu et place d’un logement)

- Divers/Allerlei :

Avis reporté de la CC du 06/11/2019 - Uniquement pour avis de la CC :

12) 175/19 – Demande mixte de permis d’urbanisme n°16-43.584-2017 (art.177) et permis d’environnement classe 1B dossier n°PE-10.093-2017

Situation : Chaussée de Waterloo 1504-1510

Demandeur : ASBL Institut Royal des Sourds et Aveugles - M. Marc Lejeune

(Construire un parking de 110 places destiné au personnel et un dépose-minute de 10 places (dont 4 PMR) pour les visiteurs, avec accès séparés depuis la chaussée de Waterloo. Abattre 95 arbres à haute tige et réinfiltrer l’ensemble des eaux de pluie du site)

- Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 20/11/2019
objet n° 01

Dossier 16-44641-2019 - Enquête n° 184/19

Demandeur : S.P.R.L. Sources du Liban - Monsieur Nasser Tajedin Mrouie

Situation : Chaussée de Waterloo 1384G

Objet : Modifier le destination d'un bien en Horeca et la pose d'une enseigne

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44641-2019 introduite le 23/04/2019 par la S.P.R.L. Sources du Liban c/o Monsieur Nasser Tajedin Mrouie et visant à modifier le destination d'un bien en Restaurant/Traiteur et la pose d'une enseigne sur le bien sis chaussée de Waterloo 1384G;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle avec point de variation de mixité et liseré commercial le long d'un espace structurant;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°20bis (AR du 22/06/1982) et se conforme avec ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que la demande se situe dans le permis de lotir n°254, octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 11/03/1975 puis modifié successivement le 06/01/1976, le 13/11/1979 et le 21/09/1982 et se conforme à ce permis de lotir;

Considérant qu'en ce qui concerne le repérage Règlement Régional d'Urbanisme - publicité :

Considérant que le Titre VI du RRU situe la demande en zone de publicité générale,

Considérant que la demande est régie par les articles 36 et 37 du Titre VI du RRU;

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

- application de l'article 149 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme, approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/10/2019 au 7/11/19 inclus et :

- l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

23/04/2019 : dépôt de la demande;

02/08/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

29/10/2019 au 7/11/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/11/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

L'avis du Siamu devra être fourni avant la notification du permis;

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 résidentiel en ordre ouvert et semi-ouvert, traversé par l'axe de circulation que constitue la chaussée de Waterloo;
- Celle-ci présente un bâti de gabarit plus important, en ordre semi-ouvert et formé essentiellement d'immeubles mixtes de commerces et logements,
- Le bâti sur lequel porte la demande est un petit immeuble mixte de commerce et logement, de gabarit R+1+toiture, qui fait partie d'un ensemble de 4 immeubles de ce type comprenant 2 ou 3 commerces, implantés en recul par rapport à la chaussée et disposant d'un espace de parcage en recul de celle-ci;
- Le commerce existant sur lequel porte la demande occupe la partie gauche de l'ensemble des 3 commerces implantés à proximité du coin que forme la chaussée avec l'avenue des Ronces, et dispose ainsi d'un espace extérieur en façade latérale;
- Les immeubles sont implantés avec un écran de verdure en façade arrière et en intérieur d'îlot, de sorte à être isolés des jardins des maisons voisines implantées avenue des Ronces;

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

- Le changement d'affectation d'un magasin de photo en Horeca;

- La mise en place d'une enseigne;

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

- conserve le programme d'immeuble mixte de commerce et logement et ses volumes et divisions existantes;
- porte sur la création de dégustation complémentaire à la vente des produits sur place;
- implante quelques tables à l'intérieur, sur la mezzanine existante du magasin et crée une terrasse extérieure en bois en façade latérale, entre les immeubles de commerce;

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

- La dégustation sur place des produits en vente participe au dynamisme de ce noyau commercial;
- La création de la terrasse en zone de recul latérale s'inscrit entre les commerces et conserve l'écran de verdure existant, ce qui assure l'intimité des propriétés voisines;
- Les enseignes sont conformes aux articles 36 et 37 du Titre VI du RRU;
- La surélévation de 0,40 mètre de hauteur de la terrasse extérieure est cependant fort importante et il s'indique de la limiter à 0,20 mètre, de sorte notamment à respecter l'architecture de l'immeuble et son ouverture ronde en façade latérale ;
- La mise en place de chaufferettes et d'écrans extérieures sur les pourtours de la terrasse ne peuvent pas s'envisager ;
- Hotte : prévoir de ne pas entraîner de nuisances sonores et/ou olfactives pour les propriétés situées sur les parcelles arrières – fournir une photo et/ou une fiche technique de la sortie extérieure placée ;

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

- La surélévation de 0,40 mètre de hauteur de la terrasse extérieure est cependant fort importante et il s'indique de la limiter à 0,20 mètre, de sorte notamment à respecter l'architecture de l'immeuble et son ouverture ronde en façade latérale;
- Compléter le cadre VI de la demande de permis (annexe I);
- Fournir l'avis du Siamu ;
- fournir une photo et/ou une fiche technique de la sortie extérieure de la hotte placée ;

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 que les modifications ne concernent que la partie extérieure;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les documents doivent être modifiés et des documents apportés;

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'indiquer et de dater la(les) modification(s) en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la(les) modification(s) est(sont) apportée(s) 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 impose(nt);
- de modifier les formulaires en conséquence;

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 20/11/2019
objet n° 02

Dossier 16-44587-2019 - Enquête n° 190/19

Demandeur : Monsieur Yves POLL

Situation : Avenue Wolvendael 14

Objet : transformer et mettre en conformité un immeuble de quatre logements

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44587-2019 introduite le 29/03/2019 par Monsieur Yves Poll et visant à étendre, transformer et mettre en conformité un immeuble de quatre logements sur le bien sis Avenue Wolvendael 14;

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 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, portant sur l'extension du rez-de-chaussée,
- 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°4 en ce que le rez-de-chaussée est étendu au-delà de la profondeur des deux constructions voisines au droit de la mitoyenneté,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/10 au 07/11/2019 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation,

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

29/03/2019 : dépôt de la demande,

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

29/03/2019 : accusé de réception d'un dossier complet,

24/10 au 07/11/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite,

20/11/2019 : séance publique de la Commission de concertation,

Vu l'avis du SIAMU émis le 27/06/2019 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 essentiellement résidentiel, bâti en ordre continu, en recul de la voirie,
- L'immeuble n°14 sur lequel porte la demande est construit en 1951 et ne respecte pas entièrement le permis d'urbanisme de 1950. Les lucarnes ont été construites en façade arrière et non en façade avant. Les 1^{er} et 2^{ème} étages n'ont jamais été aménagés en duplex,
- En situation de droit, les 1^{er} et 2^{ème} étages forment 1 duplex de 4 chambres,
- Le 1^{er} étage bénéficie d'une terrasse (structure béton) qui assombri le rez-de-chaussée,
- Le 2^{ème} étage comprend également un studio côté jardin,
- Le 3^{ème} étage est affecté à un appartement de 2 chambres,
- En situation de fait, l'immeuble est divisé en 4 appartements, le rez ne comprend pas de locaux de vie, les combles comprennent un appartement de 1 chambre et des mansardes,
- La maison de droite (n°16) a la même profondeur que celui de la demande,
- L'immeuble de gauche (n°12) est plus profond, en recul latérale de 2 mètres, sur 4 niveaux. Ce mur latéral est aveugle sur toute la hauteur,
- Le jardin est profond et orienté à l'Est,
- Le quartier est bien desservi par les transports en commun,

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

- La mise en conformité de l'immeuble,

- L'extension du rez-de-chaussée qui intègre deux chambres et un dressing pour le duplex créé avec le 1^{er} étage,
- La construction de 3 lucarnes en façade avant,
- La modification d'une lucarne en façade arrière avec aménagement d'un balcon,

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

- en matière de programme :
 - le duplex bas de 4 chambres est confortable,
 - les appartements des 1^{er} et 2^{ème} étages ne sont pas modifiés,
 - dans les combles, les mansardes sont supprimées et l'appartement est agrandi, notamment avec la construction de 3 lucarnes en façade avant,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'extension du rez-de-chaussée dépasse de 3 mètres les deux immeubles, mais l'immeuble de gauche est plus profond au-delà de la travée étroite de droite,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin est profond, il est divisé en deux parties, l'une pour le duplex, l'autre est commune aux appartements,
 - les jardins sont séparés par des haies,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'immeuble dispose de deux garages,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - les lucarnes en façade avant sont étroite et en recul de l'alignement de la façade,

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

- En ce qui concerne les motif d'enquête :
 - application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur l'extension du rez-de-chaussée,
 - 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°4 en ce que le rez-de-chaussée est étendu au-delà de la profondeur des deux constructions voisines,
 - le dépassant du rez-de-chaussée est aménagé en terrasse dans sa partie centrale et en toiture verte sur les deux parties latérales afin de ne pas créer de vues droites ou obliques par rapport aux parcelles voisines,

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire délégué, la demande dérogeant au Titre II du RRU, article 10, en terme d'éclaircissement naturel de certains locaux de vie :

- logement 1 : séjour (8.1 au lieu de 8.7) et chambre 1 en façade arrière au rez-de-chaussée (1.6 au lieu de 2.92),
- logement 2 : séjour (2.8 au lieu de 5.7), chambre 1 (4.3 au lieu de 4.9, chambre 2 (1.4 au lieu de 3.16). Ce logement est existant et est inchangé,
- logement 3 : séjour (2.8 au lieu de 5.7) et chambre 1 (1.6 au lieu de 2.92). Ce logement est existant et est inchangé,

Que les dimensions des fenêtres résultent de la situation existante,

Que la demande déroge au Titre II du RRU article 17, local 2 roues, une zone de stockage vélos est située dans le couloir des caves, les poussettes seront placées dans le hall d'entrée,

Vu la qualité des logements proposés, la demande répond au bon aménagement des lieux,

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.

Les dérogations au RRU, articles 4, 7 et 10 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 20/11/2019
objet n° 03

Dossier 16-44675-2019 - Enquête n° 191/19

Demandeur : Monsieur et Madame Natale-Bianca FALCO-MORGI

Situation : Drève du Sénéchal 9

Objet : mettre en conformité l'extension en façade arrière

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44675-2019 introduite le 14/05/2019 par Monsieur et Madame Natale - Bianca Falco-Morgi et visant à mettre en conformité l'extension en façade arrière sur le bien sis Drève du Sénéchal 9;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 32-Avenue Nouvelle du Vivier d'Oie approuvé par AR du 01/03/1962 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que la demande se situe sur le lot n° 7 du permis de lotir (PL) n°69 octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 21/08/1964 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir du fait que les prescriptions font références aux prescrits du PPAS;

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

- 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° Article III – ZONE DE CONSTRUCTION EN ORDRE OUVERT qui prescrit "3) implantation - L'implantation des constructions est libre pour autant que les conditions ci-après soient respectées : distance minimum entre la façade postérieure et la limite séparative de fond de la parcelle : 8m ", en ce que l'extension s'inscrit à 5.16m de la limite arrière au point le plus proche;
- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir : dérogation au permis de lotir n°69 dont les prescriptions sont celles du plan particulier d'affectation du sol n°32;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/10/2019 au 07/11/2019 inclus et :

- l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

14/05/2019 : dépôt de la demande;

08/08/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

24/10/2019 au 07/11/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/11/2019 : 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 est généralement composé de maisons unifamiliales de typologie à 4 façades, de gabarit R+1+Toiture à versants;
- La maison faisant l'objet de la demande de gabarit R+1+Toiture à versants est implantée à 7m de la limite arrière de la parcelle, soit en infraction par rapport aux prescrits et ce, depuis l'origine donc;
- L'extension faisant l'objet de la demande de mise en conformité a été construite en 1998;

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

- La mise en conformité de l'extension construite en façade arrière au rez-de-chaussée;

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

- L'extension permet d'améliorer les qualités d'habitabilité de cette habitation en agrandissant le séjour sur le jardin;
- L'extension se fonde dans l'architecture de la maison;

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

- La maison est déjà implantée de manière dérogatoire par rapport aux prescriptions. En effet, celle-ci s'implante à 7m de la limite de fond au point le plus défavorable.
- Il en va de même pour la maison sise avenue Ryckmans 10 faisant également partie du PPAS; et celle-ci possède également une extension (véranda) en façade arrière (n'ayant pas fait l'objet d'une autorisation);
- L'extension est limitée à 16m² et l'arrière des parcelles étant arborés, celles-ci ne portent pas préjudice aux propriétés voisines;
- Le PPAS et le PL ne précisent pas un P/S maximum et le jardin conserve une surface perméable supérieure à 50% de la parcelle;

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.
Urban-D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 20/11/2019
objet n° 04

Dossier 16-44623-2019 - Enquête n° 188/19

Demandeur : INSPIRED VISION sprl c/o Monsieur Thomas Van der Elst

Situation : Rue Meyerbeer 149

Objet : transformer un immeuble de rapport avec rehausse et ajout d'un logement

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44623-2019 introduite le 11/04/2019 par la INSPIRED VISION sprl c/o Monsieur Thomas van der Elst et visant à transformer un immeuble de rapport avec rehausse et ajout d'un logement sur le bien sis rue Meyerbeer 149;

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 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 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, §1, 2°, a. en ce que l'extension du rez-de-chaussée reprend la profondeur de l'annexe existante qui dépasse de 0,35 mètre la construction la plus profonde ;
 - non-respect de l'article n°6, §1, 2° en ce que la toiture de la rehausse dépasse par endroit de 0,20 mètre la toiture la plus haute;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/10 au 07/11/2019 inclus et :

- l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

11/04/2019 : dépôt de la demande;

21/06/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

08/08/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

24/10/2019 au 07/11/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/11/2019 : séance publique de la Commission de concertation,

Vu l'avis du SIAMU émis le 01/05/2019 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 situé proche du centre commercial de la rue Vanderkindere, mais est essentiellement résidentiel composé d'immeuble à appartements;
- L'immeuble n°149 sur lequel porte la demande présente un gabarit R+2, et comprend 3 appartements de 1 ou 2 chambres;
- La travée de gauche est allongée d'une annexe sur 1 niveau;
- Il ne comprend pas de garage;
- Le quartier est central et est bien desservi par les transports en commun;
- L'immeuble de droite (n°147) a un gabarit de R+3. En façade avant, chaque étage bénéficie d'une terrasse entrante;
- L'immeuble de gauche (n°151) a un gabarit de R+3. En façade avant, chaque étage bénéficie d'une terrasse entrante;
- Le couvert végétal : le jardin comprend plusieurs arbres, il est orienté au Nord;

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

- La rénovation des appartements;
- L'extension du rez-de-chaussée en étendant l'annexe sur la largeur de la parcelle;
- La rehausse de l'immeuble d'un niveau et y aménager un appartement de 1 chambre;
- La création de terrasses en façade arrière;

- L'isolation de la façade arrière;

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

- Le projet met à profit le gabarit des deux immeubles mitoyens et rénove l'entièreté de l'immeuble;

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

○ en matière de programme :

- l'appartement du rez-de-chaussée de 2 chambres est étendu sur la largeur de la parcelle. La seconde chambre est éclairée par un patio qui présente un mur aveugle face à la chambre, ce qu'il y a lieu d'éviter,
- l'appartement du 1^{er} étage, de 2 chambres est rénové et bénéficie d'une nouvelle terrasse accessible par une chambre en façade arrière. La vue vers le patio est à éviter,
- l'appartement du 2^{ème} étage, de 2 chambres est rénové et bénéficie d'une nouvelle terrasse sur la largeur de la parcelle accessible par les 2 chambres en façade arrière;
- le nouvel appartement de 1 chambre bénéficie d'une terrasse en façade arrière et d'une terrasse entrante en façade avant, orientée au Sud;
- les appartements sont confortables et présentent de belles qualités d'habitabilité;

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- les nouvelles terrasses en façade arrière sont inscrites entre les murs mitoyens, dans le respect du Code civil;

○ en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :

- le jardin orienté Nord est délimité par des murs de jardin et est arboré;

○ en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :

- le quartier est très bien desservi par les transports en commun;
- un espace de rangement des vélos doit être prévu au rez-de-chaussée;

○ quant aux autres aspects propres à la demande :

- en façade avant, la terrasse entrante de l'étage rehaussé s'inspire de la présence des terrasses des façades des immeubles mitoyens;
- la rehausse se distinct du bâti existant en proposant un aspect plus actuel, en bardage métallique mat brun;
- la corniche existante est en pvc. Le projet n'envisage pas de la rénover, ce qui va donner un aspect inachevé à la façade. Il y a lieu de prévoir un nouveau revêtement de teinte clair,
- la façade arrière est enduite en ton clair, sur une isolation thermique;
- l'isolation thermique du pignon le long de la terrasse du 4^{ème} étage n'est pas prévue, ce qui concentre un pont thermique vis-à-vis de l'appartement voisin de gauche,

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

○ 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, §1, 2°, a. L'extension du rez-de-chaussée reprend la profondeur de l'annexe existante de gauche qui dépasse de 0,35 mètre la construction la plus profonde. Une rehausse du mur mitoyen de droite est nécessaire sur 0,50 m², ce qui est mineur et sans impact pour la construction voisine,
 - non-respect de l'article n°6, §1, 2° en ce que la toiture de la rehausse dépasse par endroit de 0,20 mètre la toiture la plus haute. La dérogation est tout à fait mineure et n'a aucun impact sur le bâti environnant,

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

- Proposer un nouvel habillage de la corniche en façade avant adapté au projet, en teinte claire,
- Agrandir l'espace de l'entrée en respectant la présence de la fenêtre latérale pour offrir un espace de rangements des vélos dans l'entrée en réduisant le dressing de la chambre,
- Prévoir une rangée de fenêtres entre les meubles bas et haut de la cuisine situés contre le patio afin de ne pas laisser un mur aveugle en face de la chambre d'enfant,
- Prévoir un bac à plantes sur la terrasse du 1^{er} étage, sur la largeur du trumeau, afin d'éviter les vues vers le patio,

- Prévoir l'isolation thermique du pignon le long de la terrasse avant du 4^{ème} étage afin d'éviter le pont thermique pour l'appartement voisin;

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 que des détails d'aménagement doivent être améliorés,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le local vélo doit être prévu au rez;

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'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 celle du Fonctionnaire délégué qui les impose;
- de modifier les formulaires en conséquence;

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.

Les dérogations au RRU, article 4 et 6 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 20/11/2019
objet n° 05

Dossier 16-44668-2019 - Enquête n° 185/19

Demandeur : Madame Nathalie Hocq

Situation : Avenue Molière 268

Objet : transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale; mettre en conformité une extension en façade arrière

AVIS

La Commission de Concertation décide de reporter son avis à la séance du 11/12/2019, dans l'attente de :

- Présenter une alternative au placement de l'ascenseur de sorte à pouvoir conserver l'intégralité de l'escalier existant, sa visibilité et sa transparence, ainsi que le lanterneau permettant l'apport d'éclairage zénithal au sein de cet espace ;
- Fournir un reportage photo détaillé des zones d'interventions pour le placement de l'ascenseur afin de pouvoir évaluer les impacts sur les aspects patrimoniaux de l'immeuble ;
- Présenter une alternative mieux intégrée et moins impactante que les « velux » afin d'amener davantage d'éclairage naturel pour la chambre avant située sous toiture ;
- Présenter les aménagements paysagers de la zone de recul en y favorisant le développement pérenne d'espaces de pleine terre ;
- Présenter les aménagements paysagers du jardin arrière en y favorisant le développement d'espaces de pleine terre infiltrants sur au moins 50% de sa surface, et d'espaces de terrasses perméables.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 20/11/2019
objet n° 06

Dossier 16-44705-2019 - Enquête n° 186/2019

Demandeur : ANFRA cv c/o Monsieur Frank Donck

Situation : avenue de la Floride, 62

Objet : rénover, transformer et étendre une maison unifamiliale

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44705-2019 introduite le 04/06/2019 par la CV ANFRA c/o Monsieur Frank DONCK et visant à rénover, transformer et étendre une maison unifamiliale sur le bien sis avenue de la Floride 62;

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 (AR du 15/04/1988) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en gabarit;

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 dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol:

○ non-respect de l'article n°3.3 Hauteur de la toiture qui prescrit « 3 niveau = 10,50 mètres», en ce que la hauteur atteint 13,24 mètres,

○ 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°4, §1, 2° relatif à la profondeur du Titre I du RRU qui prescrit « ne peut dépasser la profondeur des deux constructions mitoyennes », en ce que la loggia arrière, sur deux niveaux, dépasse de 0,7 mètre la profondeur de la construction de gauche et de 1,20 mètre celle de droite,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/10 au 7/11/2019 inclus, et l'absence de réclamation ou observation,

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

04/06/2019 : dépôt de la demande,

04/06/2019 : accusé de réception d'un dossier complet,

24/10/2019 au 07/11/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite,

20/11/2019 : 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 est résidentiel, bâti en ordre continu et implanté en recul,

○ Il est bâti de maisons présentant une richesse architecturale,

○ La maison n°62 sur laquelle porte la demande est issue d'un permis d'urbanisme datant du 17/08/1933, des architectes De Coninck & Potie, architectes anversois,

○ Elle présente des caractères patrimoniaux indéniables, dont un pignon à colombage en façade rue,

○ À l'intérieur, le hall et la cage d'escalier prennent une place importante au rez-de-chaussée. A partir du 1^{er} étage, un autre escalier est accolé au pignon de droite,

○ La maison de droite (n°64) bel étage+2 + T est moins profonde,

○ La maison de gauche (n°60) bel étage +1+toiture Mansart, est également moins profonde,

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

○ La création d'une fenêtre en façade rue au niveau du 3^{ème} étage,

○ Le remplacement des châssis en façade avant, de la porte d'entrée et de la porte de garage,

○ L'agrandissement du volume des 2^{ème} et 3^{ème} étages, à l'arrière,

- La modification du versant arrière de la toiture par un toit plat,
- L'aménagement d'une toiture verte et d'une terrasse sur la toiture plate du 1^{er} étage,
- La modification de l'escalier entre le 2^{ème} et le 3^{ème} étage, dans le même espace,

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

- La création de baies dans le pignon à colombage en façade rue, au niveau du 3^{ème} niveau, modifie son aspect mais, s'intègre par le caractère minimaliste des châssis (montant invisible),

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

- en matière de programme :
 - la maison reste unifamiliale,
 - le 2^{ème} étage, est aménagé en deux chambres et salle de bain,
 - le 3^{ème} étage est aménagé en chambre, salle de bains et dressing,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - aux 2^{ème} et 3^{ème} étages, la loggia vitrée, d'une profondeur de 1,20 mètre, dépasse la profondeur des deux constructions voisines, mais est en retrait latéral de plus de 1 mètre. Elle agrandi les espaces de deux chambres,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la toiture plate couvrant le 1^{er} étage arrière est aménagée en terrasse conforme au Code civil et en toiture verte,
 - la zone de recul est peu plantée,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison dispose d'un garage,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - en vue d'éclairer les combles côté rue, des baies sont proposées en façade rue, dans les cadres des colombages, comme au 2^{ème} niveau, mais de manière plus sobre en plaçant les châssis de manière à rendre invisible les cadres. Ces baies éclairent le dressing,
 - le remplacement des châssis conserve les divisions mais suppriment les petits carreaux pour atteindre une meilleure luminosité et une performance énergétique plus efficace,
 - la porte de garage et la porte d'entrée sont remplacées pour également apporter plus de lumière,

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'enquête :
 - 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° 3.3 Hauteur de la toiture qui prescrit « 3 niveau = 10,50 mètres », en ce que la hauteur atteint 13,24 mètres. La maison présente 3 étages en comprenant les combles. La modification du versant arrière permet d'aménager une grande chambre. Le nombre de niveau n'est pas modifié, le volume est agrandi à l'arrière. Ce gabarit s'inscrit dans le profil des constructions mitoyennes, une dérogation mineure subsiste. La dérogation est justifiée par le programme, le gabarit des constructions voisines, et l'absence d'impact sur celles-ci;
 - 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°4, §1, 2° relatif à la profondeur du Titre I du RRU qui prescrit « ne peut dépasser la profondeur des deux constructions mitoyennes », en ce que la loggia arrière, sur deux niveaux, dépasse de 0,70 mètre la profondeur de la construction de gauche et de 1,20 mètre celle de droite. La dérogation est réduite du côté droit par la présence d'une cheminée et par les retraits latéraux qui limitent fortement l'effet œillère,

Considérant que les dérogations sont mineures et qu'elles ont peu d'impact sur l'environnement bâti,

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

- Planter une haie entre les deux accès piéton et carrossable afin d'améliorer l'aménagement 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 maintenu,
- d'être accessoire en ce que l'aménagement de la zone de recul doit être amélioré,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a lieu de planter en zone de recul.

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 la modification, en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée 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 les impose;
- 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 à la condition émise ci-dessus.

Urban-D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 20/11/2019
objet n° 07

Dossier 16-44571-2019 - Enquête n° 189/19

Demandeur : Monsieur Damien Herinckx

Situation : Rue des Carmélites 92

Objet : La transformation d'une maison unifamiliale en logement collectif

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44571-2019 introduite le 26/03/2019 par Monsieur Damien Herinckx, et visant à la transformation d'une maison unifamiliale 7 chambres sur le bien sis Rue des Carmélites 92;

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 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, portant sur les actes et travaux en intérieur d'îlot,
- 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 - Implantation,
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur de toiture,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/10 au 07/11/2019 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation,

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

26/03/2019 : dépôt de la demande

07/06/2019: accusé de réception d'un dossier incomplet

08/08/2019 : accusé de réception d'un dossier complet

24/10/2019 au 07/11/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

20/11/2019 : séance publique de la Commission de concertation,

Vu l'avis du SIAMU émis le 28/06/2019 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 densément bâti en ordre continu,
- Le bien se situe proche de l'angle aigu de la rue de Boetendael. Bien que les parcelles soient de petites dimensions, elles sont densément bâties avec un corps principal à front de rue et un corps secondaire en fond de parcelle,
- Dans ce quartier, la rue est à double sens et le stationnement y est autorisés des deux côtés,
- La maison n°92 sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+2+toiture Mansard et est composée de 2 pièces en enfilade et d'une pièce en fond de parcelle,
- En situation existante la cour entre les deux constructions a été couverte de manière illicite,
- Les deux maisons voisines présentent le même gabarit,
- La maison de droite (n°94) a une annexe plus profonde sur la travée de droite,
- 4 maisons forment un ensemble cohérent avec les enduits et châssis peints en blanc, sous bassement et encadrement de fenêtre peints en gris clair,

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

- La suppression de la couverture de la cour,
- L'élargissement du couloir de liaison entre le bâti principal et le bâti secondaire,
- L'aménagement de 7 chambres avec coin douche, et des locaux de vie au rez-de-chaussée,
- La modification de la teinte des éléments de façade,

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

- en matière de programme :
 - au rez-de-chaussée : cuisine et salle à manger dans la partie avant, le salon dans le bâtiment arrière, pour un total de 45,74 m². Les locaux sont éclairés par un patio situé entre les deux bâtiments. L'entrée permet des rangement vélos,
 - au 1^{er} étage, 1 chambre de 13 m², une chambre de 9,76 m² avec chacune un coin douche, un wc séparé et un dressing dans le bâtiment arrière,

- aux 2^{ème} et 3^{ème} étages : 1 chambre de 13 m², une chambre de 9,76 m² avec chacune un coin douche et un wc séparé par niveau. La chambre arrière sous les combles est peu qualitative, sous la pente du toit. Une chambre de 11,79 m² située dans le bâtiment arrière, accessible via le 1^{er} étage et disposant du dressing du 1^{er} étage,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le gabarit existant est maintenu, seul le couloir de liaison entre les deux bâtisses est élargi,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la cour est restituée et permet d'éclairer les pièces de vie communes,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le rangement de vélos est prévu dans le hall d'entrée,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - les teintes de la façade sont modifiées : les châssis et le sous bassement sont proposés en noir, la façade et les contours de baies en blanc. Les châssis des constructions de ce tronçon de rue sont généralement blancs. La couleur des châssis est à adapter à la typologie de la façade, et restée claire,

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'enquête :

- Application de la prescription générale 0.6 du PRAS : les actes et travaux en intérieur d'îlot sont mineurs, par l'élargissement du couloir de liaison,
- Les dérogations au Titre I du RRU, sont mineures et ne concernent que le passage de liaison entre les bâtiments avant et arrière, sans impact pour le voisinage :
 - non-respect de l'article n°4 - Implantation,
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur de toiture,
- Les dérogations au RRU sont également dues à ce même élargissement,
- Le bâti est peu modifié et a un très faible impact sur l'intérieur d'îlot qui est déjà très bâti,

Considérant que les espaces de séjour communs sont généreux;

Que chaque chambre dispose d'un coin douche et d'un wc privatif;

Que pour varier la dimension des chambres et respecter les normes d'habitabilité du RRU, il y a lieu de créer une seule chambre dans les combles du bâtiment principal, avec salle de bains, pour un couple, en supprimant une des deux chambres;

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

- Prévoir une teinte claire pour les châssis (gris clair),
 - Dans les combles du bâti principal, prévoir une seule chambre d'au moins 14 m², avec salle de bains,
- Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:
- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est globalement maintenu,
 - d'être accessoires en ce qu'une petite chambre doit être supprimée au profit d'une plus grande chambre,
 - supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la maison ne comprend pas de chambre principale de 14 m²,

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 la modification est apportée 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 les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence.

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.

Les dérogations au RRU, article n°4 et 6, sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 20/11/2019
objet n° 08

Dossier 16-44579-2019 - Enquête n° 193/19

Demandeur : Madame Sylvie Desoer

Situation : Chaussée de Waterloo 1585 et 1585A

Objet : démolir un garage non conforme au dernier permis et construire une maison unifamiliale R+1 avec toiture plate et agrandir l'entrée de la maison existante

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44579-2019 introduite le 28/03/2019 par Madame Sylvie Desoer et visant à démolir un garage non conforme au dernier permis et construire une maison unifamiliale R+1 avec toiture plate et agrandir l'entrée de la maison existante sur le bien sis chaussée de Waterloo 1585 et 1585A;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle et dans la zone de servitude de pourtour des bois (30m et 60m);

Considérant qu'en ce qui concerne l'évaluation préalable des incidences :

Considérant qu'aucune circonstance exceptionnelle ne justifie que la demande soit soumise à une étude d'incidences en application de l'article 148, §1^{er} du CoBAT;

Considérant que la parcelle sur laquelle porte la demande se situe en vis-à-vis de la Forêt de Soignes, site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone « Natura 2000 »);

Considérant que la demande n'est pas susceptible d'affecter ce site pour les motifs suivants :

- la parcelle sur laquelle porte la demande est séparée de la zone Natura 2000 chaussée de Waterloo, voirie à grande circulation large de 4 bandes à cet endroit;
- cet important axe routier (chaussée de Waterloo), génère, à lui seul, des nuisances envers ce site
- le garage pour la nouvelle maison unifamiliale est située au sein d'une bute naturelle et le garage de la maison existante est également situé en partie au sein de cette bute et les toitures sont végétalisées;
- bien que ces deux garages soient situés dans la zone des 30 mètres à compter de la limite de la forêt, leurs emprises sont compensées par la suppression de l'accès carrossable situé en intérieur d'îlot et contournant la maison existante;
- le hêtre existant, à proximité des garages, est maintenu et il est prévu des bacs plantés au niveau des toitures des garages afin de constituer une barrière sonore et visuelle depuis la voirie publique et la forêt de Soignes située de l'autre côté de la chaussée de Waterloo;
- la construction de la nouvelle maison unifamiliale, située au-delà des 30m est de faible gabarit, les vues sont dirigées vers le fond de la parcelle;
- d'autant plus qu'elle est implantée au-delà du Hêtre maintenu, garantissant la barrière autant visuelle que lumineuse par rapport à la Forêt de Soignes;
- l'implantation de ces garages permettent de ne pas construire en intérieur d'îlot et de supprimer toute circulation automobile dans cette zone;
- les accès sont prévus en matériaux perméables (sable et graviers);

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 particulière n°16 al.2 – zone de servitude au pourtour des bois du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60m et 30m;
 - application de la prescription particulière n°16 al.4 – zone de servitude au pourtour des bois du plan régional d'affectation du sol, en matière de transformation – reconstruction entraînant un accroissement de plus de 20% du volume bâti dans la zone;

- application de la prescription particulière n°1.5.2° du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/10/2019 au 07/11/2019 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

28/03/2019 : dépôt de la demande;

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

08/08/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

24/10/2019 au 07/11/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/11/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu les avis des services techniques communaux consultés en cours de procédure, à savoir :

- l'avis du Service Vert émis le 13/11/2019 :

Conditions nécessitant une modification des plans et insérées directement dans la motivation en application de l'article 191 du COBAT:

Arbres à haute-tige :

Modalités :

- *Le projet d'aménagement comprend l'abattage d'un arbre de haute-tige de circonférence non renseignée identifié comme un sapin.*
- *Le projet prévoit la conservation de 8 arbres de haute-tige dont un hêtre imposant.*
- *Le projet ne renseigne pas sur les dimensions des arbres à conserver.*
- *Tous les arbres n'étant pas inscrit comme à abattre dans la demande sont à maintenir à tout prix, et ce compris les arbres d'alignements de voirie éventuels.*
- *Le projet d'aménagement prévoit la replantation d'un arbre de haute-tige sous forme d'un cognassier. Le Service Vert impose que la force de ces replantations soit de 16/18 cm de circonférence à la plantation.*
- *Ce choix d'essence de replantation respecte les recommandations du Service Vert tendant à favoriser des essences participant activement à la biodiversité locale comme des plantes nectarifères, pollinifères, fructifères et/ou offrant des abris à la faune locale (petits rongeurs, oiseaux, insectes etc.).*
- *Ces replantations sont à effectuer au plus tard dans les 10 mois suivant la fin du gros œuvre du chantier et la finalisation des fosses de plantation, en respectant les distances légales de recul, entre début novembre et fin mars.*

Massifs de plantations :

Modalités :

- *Le projet prévoit la plantation de plusieurs massifs arbustifs ou de sujets isolés. Le Service Vert impose que la force de ces plantations soit de 60/80 cm de hauteur minimum à la plantation.*
- *Le choix des arbustes se fera principalement sur base des espèces reprises à « l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise » ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après:*
- *Arbustes: Amélanchier, Aubépine, Argousier, Baguenaudier, Chèvrefeuille, Clématite, Cornouiller, Daphné, Epine-vinette, Erable, Genêt, Hibiscus, Hortensia, Lierre, Lilas, Noisetier, Prunus, Saule, Spirée, Sureau, Viorne, etc.*

Zone de protection des arbres :

Modalités :

- *Tout arbre de haute-tige indiqué comme à conserver dans le permis d'urbanisme et se situant dans un rayon de 15 m du chantier devra faire l'objet de mesures de protections particulières comme défini ci-après.*
- *Ces recommandations sont également valables pour tout arbre de haute-tige situé sur une parcelle adjacente et dont la couronne empièterait sur la zone de protection du chantier.*
- *Il sera également porté une attention particulière à l'implantation et à la protection des arbres d'alignements de voirie lors de la planification et de la création des accès de chantier.*

Les plans de la demande sont à compléter suivant les présentes directives et à soumettre au Service Vert pour approbation avant la délivrance du permis d'urbanisme.

- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 08/10/2019 et joint à la demande;

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

- l'avis de Vivaqua sollicité en date du 08/08/2019 et qui sera fourni en cours de procédure;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande présente une forte mixité entre les villas résidentielles, les bureaux et les petits immeubles à appartements;

- Dans ce tronçon, à proximité du Chemin des Pins (proche de l'angle) et en face de la Forêt de Soignes, ce côté de la rue est composé de villas unifamiliales de gabarit R+1+toiture à versants;
- La parcelle sur laquelle porte la demande :
 - Est composée d'une villa unifamiliale et d'un vaste jardin largement planté et verdurisé;
 - Actuellement, un garage, non conforme au dernier permis d'urbanisme obtenu, est implanté à proximité de la limite parcellaire de droite et son accès se fait latéralement à la maison existante et la contourne, et ce en intérieur d'îlot;
 - En effet ce garage est à 30cm de la limite parcellaire alors que les conditions du permis d'urbanisme demandaient de l'implanter à au moins 2m des limites et la toiture est en tôle ondulée contrairement à ces mêmes conditions qui exigeaient des tuiles;
 - La maison existante, de gabarit R+2+T, bâtie en recul, date du début du siècle et a subi des modifications suite à l'octroi de la demande de permis d'urbanisme n°16-25196-1967, au niveau de ses façades;
 - La zone de recul constitue un talus imposant,
- La maison de droite (n°1575) comporte un gabarit R+1+toiture à versants, également en recul, alignée à la maison n°1585;
- La parcelle de gauche (n°1587) comporte un bâtiment commercial et est situé sur l'angle avec le Chemin des Pins. Le bâti est de gabarit R+1 et implanté en recul par rapport à la chaussée de Waterloo;

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

- La démolition du garage existant;
- La construction d'une villa unifamiliale, comportant trois chambres, de gabarit R+1 avec toiture plate avec finition zinc, revêtement en cimentage à la chaux de teinte grisâtre et avec un garage compris dans le dénivelé du terrain et aligné au recul de la maison existante et de la maison voisine de droite;
- La construction d'un garage dans le dénivelé existant de terrain en zone de recul avec toiture verdurisée et bacs plantés;
- La pose de panneaux photovoltaïques sur un tiers de la nouvelle toiture;
- La construction d'un garage semi-enterré pour la maison existante;
- L'agrandissement de l'accès existant vers le nouveau garage de la maison existante;
- La création d'accès carrossables en sable et graviers;
- L'abattage d'un sapin (pied racinaire);
- La replantation d'un cognassier (arbre fruitier);

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

- Le programme prévoit la démolition d'un garage existant et la reconstruction d'une nouvelle maison unifamiliale ainsi que la construction d'un garage au sein du talus;
- La demande porte également sur l'agrandissement de l'accès vers la maison existante ainsi que la création du garage semi-enterré au sein du talus;
- Les plans de la situation projetée se présentent comme suit :
 - Le garage :
 - Il est accessible depuis la voirie et est légèrement en contrebas et compris dans le niveau naturel du terrain. Avec la zone de retournement, il entame de manière importante le talus de la zone de recul et est proche de la couronne de l'arbre à maintenir,
 - La liaison entre le garage et l'habitation se fait par l'extérieur via un cheminement et quelques marches pour atteindre le niveau du rez-de-chaussée;
 - Rez-de-chaussée :
 - L'entrée se fait sur un hall qui dessert d'une part une zone de vestiaire, WC, l'escalier vers l'étage et accès vers la cuisine, et d'autre part le couloir menant aux locaux de séjour;
 - La cuisine est ouverte sur la salle-à-manger et comporte un accès vers une buanderie, située sous l'escalier;
 - Une terrasse en dalles sur plots, située latéralement et entre les deux bâtiments sur la parcelle, est accessible via la cuisine;
 - Le séjour s'ouvre largement sur le jardin;
 - Au niveau du couloir, un bureau est accessible et séparé des pièces de vies par une cloison vitrée;
 - 1^{er} étage :
 - L'escalier donne sur un hall de nuit qui dessert une salle-de-douche, une salle-de-bain, un WC, un bureau et 3 chambres;
 - Le bureau est ouvert sur le vide sur séjour;

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

- Le projet s'intègre globalement au sein d'un contexte bâti et naturel existant de manière harmonieuse et cohérente et ce dans le respect de l'existant;

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

- en matière de programme :
 - la nouvelle construction comporte une maison unifamiliale;
 - le programme de 3 chambres est cohérent avec le gabarit proposé et les espaces de vie projetés;
 - le projet ne prévoit aucune modification au niveau du bâti de la maison existante;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le gabarit R+1 se maintient plus bas que les constructions voisines et répond dès lors à l'article 8 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - l'implantation est à une distance appropriée de la limite parcellaire de fond et se maintient à 3 mètres de la limite parcellaire de droite ;
 - d'autant plus que la maison de droite est elle-même implantée à 3m de cette limite, créant dès lors, un recul entre bâtisses de 6m;
 - Vu les explications données en séance de la division cadastrale du terrain dont la dimension est celle de l'emprise du projet ;
 - Du point de vue urbanistique, cette division n'est pas conforme au bon aménagement des lieux, la division devant respecter les règles d'implantation des constructions, l'implantation de la construction devant se faire de manière adéquate par rapport aux limites de la parcelle, ce qui n'est pas le cas ;
 - le maintien des haies entre parcelles, le faible gabarit (R+1) de cette nouvelle construction et son recul par rapport à l'implantation de la maison de droite, le projet n'est susceptible de générer aucune vues sur la façade latérale ni d'induire quelque nuisance que ce soit;
 - le volume du garage de la nouvelle habitation, se situe à l'alignement du recul de la maison voisine de droite et est implanté au sein du niveau naturel de terrain, et ne constitue dès lors pas de visibilité sur un nouveau volume construit;
 - la terrasse projetée, à la sortie de la cuisine, est en contrebas et limitée par des murets de soutènements, isolant dès lors son utilisation de l'autre maison présente sur le site;
 - les panneaux photovoltaïques placés en partie arrière de la toiture plate ne sont pas visibles depuis l'espace public;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - un sapin dans l'emprise de construction de la nouvelle maison est abattu;
 - un arbre fruitier est replanté au niveau de l'ancien accès carrossable supprimé;
 - les accès carrossables et piétonniers sont réalisés en matériaux perméables (sable et gravier);
 - ces deux cheminements comportent des zones de manœuvre limitées au stricte nécessaire et celui pour la nouvelle maison comporte également des emplacements pour les vélos;
 - le solde de la parcelle est maintenu en l'état, fortement verdurisé et planté;
 - une partie du muret à l'alignement est démoli d'une part pour l'élargissement de l'accès vers le garage de la maison existante et d'autre part pour créer un accès vers le garage de la nouvelle maison;
 - l'agrandissement de l'accès existant permet de faciliter les manœuvre de sorties et d'entrées, mais entame trop fortement le talus, et les emprises sont trop proches de la couronne de l'arbre. Il faut préserver l'arbre à 2 mètres au-delà de la couronne,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - des garages sont prévus pour chacune des habitations;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - le projet prévoit un bassin d'orage de 3m³ et une citerne de 4m³ afin de récupérer les eaux pluviales. Ils sont situés à droite de la porte d'entrée de la maison et au sein du talus. Il est prévu de raccorder ce système aux égouts;
 - afin de temporiser le rejet des eaux de pluies dans l'égout existant, il y a lieu de prévoir une toiture plate verte extensive;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - les matériaux de façade doivent être plus perennes;
 - le projet ne prévoit aucune modification au niveau des façades de la maison existante;

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'enquête, l'application de la prescription particulière 16.a12 du PRAS (actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres) et l'application de la prescription particulière 16.a14 du PRAS (transformation - reconstruction entraînant un accroissement de plus de 20% volume bâti d'une construction existante dans la zone):
 - la demande n'est pas susceptible d'affecter le site de la Forêt de Soignes pour les motifs décrits ci-avant;
 - les deux volumes de garages sont compris dans la bute existante et ne seront que peu perceptibles depuis l'espace public et le site Natura 2000;
 - la nouvelle construction présente un très faible gabarit (R+1) et qu'elle reste cachée par le hêtre maintenu;
- L'application de la prescription particulière n°1.5.2° du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques :
 - Bien que le projet soit résolument contemporain dans un contexte de villas plus anciennes avec des gabarits à toitures à versants et dont les façades sont principalement en briques ou enduites, ce nouveau bâtiment s'intègre le long d'une voirie présentant à plusieurs niveaux une mixité au niveau du langage architectural;

Considérant que la demande doit être présentée sur base d'une division cadastrale conforme au bon aménagement des lieux, la nouvelle maison devant être implantée à distance adéquate de ces propres limites de la parcelle ;

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 20/11/2019
objet n° 09

Dossier 16-44664-2019 - Enquête n° 187/19

Demandeur : Monsieur Jean-Michel Baron de Selys Longchamps

Situation : Rue Dodonée n°80

Objet : construire un immeuble de logements

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44664-2019 introduite le 09/05/2019 par Monsieur Jean-Michel Baron de Selys Longchamps et visant à construire un immeuble de logements sur le bien sis rue Dodonée n°80;

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 :

- 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°5 – Hauteur de façade qui prescrit " La hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut : 2° être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée.", en ce que le projet propose une hauteur de corniche légèrement supérieure à la maison mitoyenne de gauche;
 - non-respect de l'article n°6-La toiture qui prescrit « 2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5. » en ce que le projet dépasse de 60cm la hauteur du profil mitoyen au niveau des extensions arrières;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/10/2019 au 7/11/2019 inclus et :

- le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *garage : est-il possible de prévoir une isolation acoustique?*
- *Gabarit :*
 - * *rehausse au niveau de la façade avant - pas aligné au niveau de la corniche*
 - * *façade arrière : la remontée d'étanchéité latérale n'est pas indiquée - la rehausse est donc de min 75cm (au niveau n78) et non de 60cm*
 - * *QUID des écoulements des eaux pluviales*
- *Façade:*
 - * *garage : en quel matériau est prévu la porte de garage?*
 - * *façade arrière : enduit sur isolant est prévu. Or de nombreux arbres se trouvent en intérieur d'îlot. L'enduit va vite se teinter en vert. Est-ce vraiment un matériau pérenne pour un nouveau bâtiment?*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

09/05/2019 : dépôt de la demande;

02/08/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

24/10/2019 au 7/11/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/11/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu les avis des services techniques communaux consultés en cours de procédure, à savoir :

- l'avis du Service Vert : en attente;
- l'avis du Service Technique de la Voirie : en attente;

Vu l'avis du SIAMU émis le 05/07/2019 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 se caractérise par un habitat en ordre continu formé essentiellement de maisons unifamiliales et de petits immeubles de logements;

- Le terrain concerné par la demande se compose d'une parcelle cadastrée 4F23 et d'une parcelle cadastrée 4C33 sur laquelle s'inscrit une maison unifamiliale n°82 implantée en retrait par rapport au front bâti, de gabarit R+1+toiture à versants avec un garage accolé à son pignon de gauche;
- La maison mitoyenne de gauche n°78 implantée à front de rue présente un gabarit R+2+toiture à versants et présente de nombreuses annexes en façade arrière;

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

- La construction d'un immeuble de gabarit général R+3+toiture à versants composée de 6 logements répartis comme suit :
 - 1 studio;
 - 4 appartements 2 chambres;
 - 1 appartement 3 chambres;
- La démolition du garage accolé au pignon de gauche de la maison n° 82;
- Le jardin sera séparé en deux zones : une privative liée au logement du rez-de-chaussée et un espace commun en partie arrière;

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

- Vu les dimensions de la parcelle et l'existence du mur pignon aveugle en attente n°78 et le mur pignon de la maison n°82 faisant partie de la propriété, la construction d'un immeuble à appartements peut s'envisager sur cette bande de terrain;
- Cependant, le projet propose trop de jeux de volumes en façade avant ce qui déforce la visibilité de la maison n°82 présentant des qualités patrimoniales qu'il y a lieu de préserver;
- Il en va de même en ce qui concerne la hauteur générale du bâtiment proposé : il y a lieu de davantage équilibrer les niveaux de corniches et de toiture avec les deux bâtiments qui sont mitoyens au projet ;
- En façade arrière, le projet propose des débordements trop importants par rapport aux profils des maisons auxquelles il se raccorde, engendre des vues plongeantes dans les propriétés voisines et engendre notamment un grand mur pignon le long de la propriété n°82 qui n'est pas à encourager ;
- Bien que le projet tente de ne pas réaliser un bâtiment monobloc, ce qui est qualitatif, l'expression architecturale devrait malgré tout être revue de manière à soit s'intégrer davantage au cadre bâti, soit au contraire trancher significativement et marquer la différence d'époque de construction;

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

- en matière de programme :
 - Bien que le projet prévoit une mixité de logement et des aménagements intérieurs de qualités;
 - Bien que le projet prévoit un grand espace vélo et des caves privatives en suffisances;
 - Le programme général est à revoir en fonction du nouveau gabarit réduit nécessaire à la bonne intégration du bâtiment dans son contexte ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Le projet devrait prévoir une hauteur sous plafond au niveau du rez-de-chaussée qui permettrait de davantage assoir le bâtiment et marquer un meilleur raccord avec les propriétés voisines qui présentent des hauteurs sous plafonds importantes ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le projet prévoit autant d'emplacement de stationnement que de logements et opte pour la mise en place d'un ascenseur à voiture nécessitant moins d'encombrement et laissant une belle surface perméable en intérieur d'îlot;
 - Cependant, cet ascenseur s'implante du côté de la propriété de gauche, ce qui pourrait impliquer des nuisances sonores et vibratoires, il y a donc lieu de démontrer l'absence de toute nuisances via une analyse technique, à défaut de quoi il sera indispensable de prévoir l'accès aux emplacements de stationnement du côté où est implanté le garage existant voué à être démoli ;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 20/11/2019
objet n° 10

Dossier 16-44699-2019 - Enquête n° 192/19

Demandeur : Monsieur KERVYN de VOLKAERSBEKE

Situation : Avenue Moscicki 14

**Objet : rehausser, transformer de manière lourde une maison, étendre le sous-sol,
construire une piscine**

AVIS

AVIS REPORTE

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 20/11/2019
objet n° 11

Dossier 16-44831-2019 - Enquête n° 183/19

Demandeur : S.A. SOBETA - Monsieur Charles GEERAERTS

Situation : Chaussée de Waterloo 1372 - Avenue du Fort-Jaco 2

Objet : la mise en conformité de l'aménagement d'emplacements de parking, d'un local poubelle et de la construction d'un ensemble de deux terrasses couvertes en zone de recul d'un immeuble mixte, ainsi que la couverture d'une cour arrière, l'installation de cheminées d'évacuation de hottes en façade latérale et l'extension du commerce du rez-de-chaussée au premier étage en lieu et place d'un logement

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44831-2019 introduite le 12/08/2019 par la S.A. Sobeta c/o Monsieur Charles Geeraerts et visant à la mise en conformité de l'aménagement d'emplacements de parking, d'un local poubelle et de la construction de deux terrasse couvertes en zone de recul d'un immeuble mixte, ainsi que la couverture d'une cour arrière, l'installation de cheminées d'évacuation de hottes en façade latérale et l'extension du commerce du rez-de-chaussée au premier étage en lieu et place d'un logement sur le bien sis chaussée de Waterloo 1372 - avenue du Fort-Jaco 2 ;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en liseré de noyau commercial, 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°06 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'atteinte à l'intérieur d'îlot;
- application de la prescription particulière n°12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de suppression de logement;

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 qui prescrit "Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes : 1° ne pas dépasser une profondeur égale aux $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain mesurées, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain", en ce que la demande de permis d'urbanisme introduite vise à recouvrir l'entièreté de la cour arrière;
 - non-respect de l'article n°11 – aménagement et entretien des zones de recul qui prescrit "§1. La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble (...). Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables (...)", en ce que la demande de permis d'urbanisme inclus le maintien de deux vérandas construites en extension d'une véranda autorisée à l'usage du commerce du rez-de-chaussée, l'aménagement de trois à quatre emplacements de parking et l'imperméabilisation de la zone de recul côté de l'avenue du fort Jaco, l'aménagement d'une structure extérieure pour le stockage des poubelles dans la zone de recul;
 - non-respect de l'article n°13 – maintien d'une surface perméable qui prescrit " La zone de cours et jardin comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface.", en ce que la demande de permis d'urbanisme introduite vise à recouvrir l'entièreté de la cour arrière.

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/10/2019 au 07/11/2019 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *L'impérieuse nécessité d'imposer des délais d'exécution en cas de délivrance de permis afin de sursoir aux nuisances olfactives et sonores consécutives à la situation actuellement en place;*
- *La présence d'exutoires de hottes de cuisines du côté latéral de la façade, non couverts par un permis d'urbanisme et générateurs de nuisances importantes;*
- *L'absence de mesures concrètes émanant de l'autorité communale malgré les plaintes des riverains (éléments extérieurs à la procédure de permis d'urbanisme);*

Considérant que la chronologie est la suivante :

12/08/2019 : dépôt de la demande;

18/09/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

17/10/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

Du 24/10/2019 au 07/11/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/11/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- La demande se situe le long de la chaussée de Waterloo, laquelle constitue un axe de pénétration important dans le territoire régional, étant bordée tantôt d'un liseré de noyaux commercial tantôt de points de variation de mixité, caractéristique d'un environnement dynamique et commercial;
- Il en résulte un quartier à typologie mixte, constitué tantôt d'immeubles en mitoyenneté tantôt de constructions isolées, de style architectural, de gabarit et d'affectations variables;
- L'immeuble n°1372 sur lequel porte la demande est un immeuble mixte d'habitation aux étages et de commerce au rez-de-chaussée, situé sur un angle dégagé il est fortement visible dans le paysage bâti;
- Il présente par ailleurs la particularité d'être bâti en mitoyenneté en façade arrière aveugle, il comporte une troisième façade latérale du côté de l'immeuble voisin de l'avenue du Fort-Jaco;

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

- La construction d'une véranda dans la zone de recul destinée au commerce du rez-de-chaussée (salle du restaurant), située à l'angle de la chaussée de Waterloo et de l'avenue du Fort-Jaco, en extension de la véranda autorisée par le permis d'urbanisme n° 16-21115 délivré en 1960;
- La construction d'une extension de la véranda autorisée dans la zone de recul à l'alignement de la voirie, côté chaussée de Waterloo;
- La construction d'une structure métallique dans la zone de recul côté avenue du Fort-Jaco, dans la zone de recul, contre la façade du bâtiment;
- L'imperméabilisation et l'utilisation de la zone de recul en parking automobile à usage du restaurant du côté de l'avenue du Fort-Jaco;
- La couverture totale de la cour arrière afin d'isoler acoustiquement l'appareil de conditionnement d'air et d'extraction d'air qui y est installé;
- L'érection le long de la façade latérale et jusqu'en toiture de deux conduits d'évacuation d'air vicié;
- Le changement d'affectation de l'appartement du premier étage le long de l'avenue Fort Jaco en extension du commerce du rez-de-chaussée (installation des locaux de gestion du restaurant, sans circulation interne);

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

- Le bien a fait l'objet des actes suivants :
 - *permis d'urbanisme n° 16-10817-1937, immeuble à appartements;*
 - *permis d'urbanisme n° 16-21115-1960, terrasse fermée couverte (à gauche) - octroi;*
 - *permis d'urbanisme n° 16-21559-1960, agrandissement terrasse provisoire - refus;*
 - *permis d'urbanisme n° 16-24932-1967, terrasse provisoire (sur l'angle) - octroi;*
 - *permis d'urbanisme n° 16-36582-2004, création d'une terrasse (à l'alignement) - refus;*
- La superficie commerciale disponible au rez-de-chaussée de l'immeuble est limitée du fait de la faible profondeur de la parcelle;
- L'immeuble est fortement visible, il présente un potentiel d'attractivité commerciale important assez peu en adéquation avec les superficies commerciales disponibles;
- Ce tronçon de la chaussée de Waterloo situé entre la drève de Carloo et l'avenue du Fort-Jaco est caractérisé par l'homogénéité du cadre environnant bâti constitué d'immeubles mixtes de logements aux étages et de commerces au rez-de-chaussée disposant de zones de recul exclusivement bordées de vitrines commerciales;

- La nature du commerce en place (restaurant) et la configuration de la parcelle ne permettent pas d'implanter de cheminées d'évacuation en façade arrière, l'organisation spatiale des appartements aux étages ne permet pas non plus d'implanter de telles cheminées à l'intérieur du bâtiment;

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

- en matière de programme :
 - L'augmentation des superficies commerciales est autorisable car situé le long d'un Liseré de Noyaux Commercial;
 - L'extension du commerce au premier étage en lieu et place d'un logement et en vue d'y implanter les locaux de gestion du restaurant est autorisable, en regard des prescriptions particulières du PRAS;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Ce tronçon de la chaussée de Waterloo draine une clientèle importante, l'accessibilité du quartier en transports en commun est moyenne, la clientèle en provenance de l'amont de la chaussée de Waterloo n'a que peu d'alternative au déplacement en voiture;

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,
 - application de la prescription générale 0.6 du PRAS (atteinte à l'intérieur d'îlot) :
 - La couverture de la cour n'engendre aucune nuisance envers l'intérieur d'îlot;
 - Le mur de clôture mitoyen devra cependant être rehaussé sur toute son épaisseur en maçonnerie pleine afin ne pas engendrer de désordre envers le voisinage;
 - dérogations à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) et à l'article 13 du Titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) :
 - Cette parcelle d'angle est presque entièrement bâtie, la cour arrière est de taille très réduite et n'apporte que peu d'agrément, sa dimension très réduite et son orientation défavorable ne permet pas en outre d'y aménager une toiture végétale qualitative ;
 - dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
 - Vu la faible profondeur de la parcelle et l'attractivité commerciale de l'immeuble peu en adéquation avec la surface disponible au rez-de-chaussée, la situation et les caractéristiques de cette parcelle tendent à rendre autorisable l'extension de la surface commerciale dans la zone de recul;
 - L'avenue du Fort-Jaco est une voirie résidentielle, il n'est pas souhaitable d'y aménager des emplacements de parking en zone de recul minéralisée à l'usage du commerce, il est nécessaire de réaménager cette zone de recul en jardin paysager, hors zone d'accès aux logements;
 - Le local poubelle aménagé contre la façade de l'immeuble est indispensable au fonctionnement de l'activité, il est situé à distance raisonnable du voisinage, il n'engendre pas de nuisance sur l'environnement immédiat, il convient toutefois de l'intégrer à l'aménagement paysagé demandé;
 - application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - Le bien est situé en liseré de noyaux commercial, le rez-de-chaussée est de taille réduite et ne permet pas d'aménager de locaux de gestion, l'extension du commerce au premier étage en vue d'y installer les locaux de gestion du restaurant ne génère de nuisance ni envers l'environnement direct ni envers les logements au sein de l'immeuble.
 - Il subsiste par ailleurs de logements dans l'immeuble, la continuité du logement est assurée;

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

- Le mur de clôture mitoyen devra être rehaussé sur toute son épaisseur en maçonnerie pleine afin ne pas engendrer de désordre envers le voisinage;
- réaménager la zone de recul actuellement aménagée en parking en jardin paysager, hors zone d'accès aux logements ;
- refermer le local poubelle à l'aide de matériaux s'intégrant à l'aménagement paysager demandé ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les objets principaux sont maintenus;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne porte que sur un aspect très limité (rehausse du mur de clôture mitoyen);

- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce toute rehausse de mitoyenneté doit satisfaire aux exigences du code civil et ne pas entraîner de désordre envers le voisinage, la zone de recul devant quant à elle être rétablie en zone de recul plantée;

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

Les dérogations au RRU titre I, articles n°4, 11 et 13, sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 20/11/2019
objet n°12

Dossier 16-43584-2017 (art.177) - Enquête n°175/19

Demandeur : Monsieur Le Jeune A.S.B.L. IRSA

Situation : Chaussée de Waterloo 1504 - 1510

Objet : Construire un parking de 110 places destiné au personnel et un dépose-minute de 10 places (dont 4 PMR) pour les visiteurs, avec accès séparés depuis la chaussée de Waterloo. Abattre 95 arbres à haute tige, ré infiltrer l'ensemble des eaux de pluie du site

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43584-2017 introduite le 06/04/2017 par l'A.S.B.L. IRSA c/o Monsieur Marc Lejeune, et visant à construire un parking de 110 places destiné au personnel et un dépose-minute de 10 places (dont 4 PMR) pour les visiteurs, avec accès séparés depuis la chaussée de Waterloo; abattre 95 arbres à haute tige, ré infiltrer l'ensemble des eaux de pluie du site sur le bien sis Chaussée de Waterloo de 1504 à 1510;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public, le long d'un espace structurant et pour partie en zone de servitude autour des bois et de la forêt du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 et modifié partiellement par l'arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-Capitale du 2 mai 2013 ;

Considérant, en ce qui concerne l'évaluation préalable des incidences

que la demande telle qu'introduite est soumise à évaluation des incidences sous forme :

- d'un rapport d'incidence, les actes et travaux projetés ressortant de la rubrique 25 de l'annexe B du CoBAT

Que la demande se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone « Natura 2000 ») ;

Que la demande est susceptible d'affecter ce site et a fait l'objet d'une évaluation appropriée des incidences ;

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**, portant sur les actes et travaux à l'intérieur de l'îlot,
 - application de la prescription particulière n°16 al. 2 du **plan régional d'affectation du sol**, portant sur les actes et travaux en zone de servitude au pourtour des arbres,
- Motifs inhérents au caractère mixte de la demande (permis d'urbanisme / permis d'environnement) ou à l'évaluation préalable des incidences qu'elle engendre
 - demande de **permis mixte** (art. 124 du CoBAT) en raison de la construction d'un parking extérieur de 120 places (110 places + 10 places en dépose-minute) (catégorie 25 de l'annexe B),
 - demande soumise à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site **Natura 2000** (art. 149 al.2 du CoBAT),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/10 au 24/10/2019 inclus, et :

- le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- inacceptable d'abattre 95 arbres,
- le comité de quartier soutient la demande qui fait baisser la pression sur le stationnement dans le quartier. Il regrette l'abattage d'arbres mais apprécie l'aménagement arboré prévu.
- L'ACQU est opposé à la demande : la zone non aedificandi des 30 mètres doit jouer le rôle de protection de la forêt. Le projet détruit la lisière. Or, cela est interdit (art 44 de l'ordonnance Nature).

Les projets qui réduisent les lisières érodent la diversité génétique, l'écosystème de la forêt, la zone Natura 2000 et le site classé inscrit au patrimoine mondial de l'UNESCO.

- Un plan de déplacement de l'IRSA doit être étudié,
- Grignotage progressif de la lisière par plusieurs demandes de permis dans la région,
- Les mesures compensatoires sont ridicules par rapport à la perte de 95 arbres,
- Il faut imposer un bassin d'orage de 100 l/m²/h,
- Contraire à la nécessité de diminuer la circulation automobile,
- Construction en zone de captage, l'impact des alternatives n'est pas étudié ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

06/04/2017 : dépôt de la demande

25/08/2017 : accusé de réception d'un dossier complet délivré par Urban.Brussels

25/08/2017 : demande d'avis au Collège des Bourgmestre et Echevins

24/09/2019 : accusé de réception complet du rapport d'incidences délivré par Urban.Brussels

10/10 au 24/10/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

6/11/2019 : séance publique de la Commission de concertation

Vu l'avis du service technique communal consulté en cours de procédure, à savoir :

- l'avis du Service Vert émis le 28/07/2017

Conditions nécessitant une modification des plans et insérées directement dans la motivation en application de l'article 191 du COBAT:

Abattage d'arbre(s):

Modalités:

- *Le projet d'aménagement comprend l'abattage de 95 arbres de haute-tige de 40 à 390 cm de circonférence.*
- *Ces abattages concernent principalement des érables, tilleuls et charmes ainsi que 5 chênes, 3 ifs, 2 frênes.*

Maintien d'arbre(s):

Modalités:

- *Le projet prévoit la conservation de 45 arbres de haute-tige de 40 à 405 cm de circonférence répartis sur la zone de projet.*
- *Les arbres conservés sont principalement des érables, ifs, hêtres, charmes et ormes.*
- *Parmi les sujets conservés figurent également un châtaignier inscrit sur la liste des arbres remarquables.*
- *Tous les arbres n'étant pas inscrits comme à abattre dans la demande sont à maintenir à tout prix, et ce compris les arbres d'alignements de voirie éventuels.*

Zone de protection des arbres:

Modalités:

- *Tout arbre à haute-tige indiqué comme à conserver dans le permis d'urbanisme et se situant dans un rayon de 15 m du chantier devra faire l'objet de mesures de protections particulières comme défini ci-après.*
- *Ces recommandations sont également valables pour tout arbre à haute-tige situé sur une parcelle adjacente et dont la couronne empièterait sur la zone de protection du chantier.*
- *Il sera également porté une attention particulière à l'implantation et à la protection des arbres d'alignements de voirie lors de la planification et de la création des accès de chantier.*

Zones de recul:

Modalités:

- *Les plantations en zone de recul devront être implantées et entretenues dans l'optique de ne pas empêcher l'accès à l'espace public, de ne pas menacer la sécurité des passants et de ne pas entraver le fonctionnement des infrastructures d'intérêt public comme les câbles, l'éclairage public, les conduites aériennes ou souterraines, les plantations communales, etc.*

Replantations:

Modalités:

- *Le projet d'aménagement prévoit la replantation de 5 arbres de haute-tige à front de voirie ainsi qu'un nombre indéterminé d'autres sujets au niveau des rangées de parking. Le Service Vert impose que la force de ces replantations soit de 20/25 cm de circonférence à la plantation.*
- *Compte tenu de l'importante quantité d'arbres abattus, le Service Vert impose la replantation de 20 arbres supplémentaire de même dimensions afin d'atténuer la perte de strate arborée engendrée. Ces replantations peuvent être étendues à l'ensemble du domaine de l'IRSA.*
- *Un plan d'aménagement paysager détaillant précisément les essences, implantations et dimensions des plantations projetées devra être joint à la demande.*

- Ces replantations sont à effectuer dans les 10 mois suivant la fin du gros œuvre du chantier, en respectant les distances légales de recul, entre début novembre et fin mars.
- Le choix des plantations se fera principalement sur base des espèces reprises à «l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise» publié par le Jardin Botanique National de Belgique en 1972 (à l'exception des résineux), dont est extrait le résumé ci-après:
- Arbres haute tige: Aulne, Bouleau, Cerisier, Charme, Châtaignier, Chêne, Erable, Frêne, Hêtre, Noyer, Marronnier, Orme, Pommier, Poirier, Robinier, Sorbier, Tilleul, etc.

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 05/05/2017 ;

Vu l'avis de Bruxelles Environnement – Division Eau du 27/09/2017, ci-joint ;

Vu l'avis de Bruxelles Mobilité – du 04/09/2017, ci-joint ;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, comprenant des commerces, des entreprises, des équipements et des logements;
- La chaussée de Waterloo est à double sens de circulation assez dense, empruntée par les lignes de bus 43, de Lijn 136 et 137, tec 123 et 124. Le terminus du tram 92 est à proximité;
- Le site de l'I.R.S.A. est bordé au Sud par la Forêt de Soignes, à l'Est par le square van Bever et par une grande parcelle bâtie d'immeubles à appartements de faible densité et à l'Ouest par la chaussée de Waterloo;
- À l'origine, la propriété accessible par l'angle de la chaussée et de l'avenue était bâtie d'un château, vieille demeure emblématique, située au centre de la parcelle;
- Elle comprend également des bâtiments implantés le long de la chaussée de Waterloo (la conciergerie, le bâtiment à rénover);
- Sur l'historique des photos aériennes, on constate qu'au début des années 50, le bâtiment en U situé le long de la chaussée plus proche de la Forêt est en construction;
- Un bâtiment en U existe également à l'arrière du square Van Bever, ainsi qu'un petit bâtiment à l'arrière du château;
- D'autres constructions ont été faites dans les années 50 mais visibles sur les photos de 1971, comme la chapelle, l'aile reliant la chapelle à la chaussée et un autre bâtiment à l'arrière du square;
- Ces constructions ont supprimé l'accès carrossable entre l'entrée originelle et le château, l'accès se faisant dès lors par la chaussée;
- Sur la photo de 1996, on aperçoit la construction d'un bâtiment à l'arrière du château proche de la Forêt abritant les logements des adultes, une extension du bâtiment en U de la chaussée et l'agrandissement des terrains de jeux;
- Tous les bâtiments sont dédiés soit à l'enseignement, au logement (internat) ou aux services de l'institution, étagés dans le jardin permettant des vues dégagées vers le château;
- L'I.R.S.A. est le plus grand centre francophone d'enseignement et d'éducation pour personnes atteintes de troubles de la vue, de l'ouïe, du langage ou instrumentaux. Plus de 1.000 personnes handicapées ou polyhandicapées, âgées de 0 à 21 ans, fréquentent le site quotidiennement ;
- Le personnel spécialisé (500 journaliers) vient pour 80% de l'extérieur de la région ;
- La chaussée de Waterloo comprend à cet endroit le bout du pôle commercial très dynamique du Fort Jaco ;
- La parcelle présente un couvert végétal de parc de 5 hectares, dans lequel s'implantent diverses zones de jeux ;
- Sur le plan fonctionnel, l'IRSA souffre d'un éclatement structurel de l'internat, devant loger des enfants dans des maisons situées aux alentours du site principal et dans différents bâtiments du site et d'un mauvais entretien des bâtiments situés sur le site, atteignant un état de vétusté ;
- Des travaux sont faits au fur et à mesure des finances disponibles notamment par des dons ;
- Vu le nombre d'emploi journaliers, le site souffre également d'infrastructure de stationnement, reportant l'incidences sur le quartier ;
- Considérant qu'un problème de stationnement sauvage sur la Petite drève de Groenendael, située en limite du périmètre Natura 2000 est régulièrement constaté ;
- Le site ne permet pas le stationnement de tout son personnel ;
- Un arbre situé en bordure du terrain est inscrit sur la liste de sauvegarde (n°1887),
- Le terrain présente une pente moyenne de 5 %, le sol est constitué d'une couche de limon sableux,

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

- L'abattage de 95 arbres,

- L'aménagement d'un parking à entrée contrôlée de 110 places et un dépôt de 10 places,
- La réinfiltration des eaux de pluie,
- La plantation d'indigènes en lisière de la zone Natura 2000,
- La plantation de 5 arbres à haute tige le long de la chaussée,

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

- Les enfants en déficiences auditive ou visuelle pouvant se déplacer librement sur le site, il est préférable que le parking se situe en dehors des espaces dédiés aux enfants,
- Le but du parking est de délester la chaussée de Waterloo et les rues avoisinantes et de supprimer la circulation sur la Petite drève de Groenendael,
- La zone d'implantation est composée d'un massif boisé de végétation spontanée et inexploité par l'Institut,

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

- en matière de programme :
 - le parking se justifie par le fait que le personnel spécialisé vient pour 80% de l'extérieur de Bruxelles, dont 230 personnes viennent en véhicule privé,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet limite la modification du relief du sol,
 - les deux voiries principales sont prévues en pavés de béton percolant à joints ouverts,
 - les zones de stationnement sont en dalle gazon, les chemins en empièchement (copeau de schiste),
 - les différentes poches de stationnement sont séparées par des noues plantées,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - les poches de stationnement sont séparées par des noues plantées,
 - plantation de haies mélangées entre le parking et le site, d'arbres fruitiers et d'arbres indigènes, 5 arbres en zone de recul,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - les rejets d'eau de pluie se font vers les zones de plantations,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - les recommandations du rapport d'incidences sur la zone Natura 2000 estiment qu'avec les recommandations, l'impact du projet sur les habitats peut être considéré comme nul,
 - 3 arbres présentant un intérêt écologique en raison de leur développement sont à maintenir (29, 46 et 83) en modifiant l'aménagement,

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'enquête :

- application de la prescription générale 16. du PRAS (actes et travaux en zone de servitude au pourtour des bois et forêts).
- Art. 149 al.2 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000, les recommandations de l'étude doivent être suivies en terme d'éclairage, de revêtement de sol, de gestion des eaux de pluie, de plantation, de pose de nichoirs et tas de bois, ...
- application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte),
- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (parcs de stationnement à l'air libre pour véhicules à moteur en dehors de la voie publique comptant de 50 à 200 emplacements pour véhicules automobiles),
- application de la prescription particulière 16.al2 du PRAS (actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres),
- Considérant cet aménagement s'implante à moins de 30 mètres de la limite de la forêt;
- Considérant que la localisation de la demande à proximité directe de la limite de la forêt est une forte contrainte, eu égard à la zone de servitude non aedificandi longeant le pourtour de la forêt;

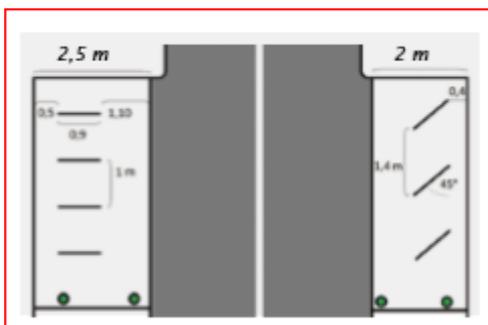
Considérant que

- le site jouxte une zone 2 de protection de captage
- Vivaqua a remis un avis concernant le projet
- le projet concerne un parking pour une école
- le nombre d'emplacements de parking voiture est important
- Considérant que sont réputés susceptibles d'affecter un site Natura 2000 de manière significative les projets soumis à étude d'incidences ou à rapport d'incidences concernant des biens immobiliers situés dans un site Natura 2000 ou à moins de soixante mètres de son périmètre (art. 57, §1er, alinéa 3 de l'ordonnance du 1er mars 2012 relative à la conservation de la nature) ;

- Considérant la réalisation d'une évaluation appropriée des incidences, en application de l'article 60, §2 de l'ordonnance du 1er mars 2012 relative à la conservation de la nature (ci-après l'ordonnance « nature ») par le bureau d'études Stratec en date du 30 mars 2017;
- Considérant que l'évaluation appropriée conclut à l'absence d'impacts significatifs sur l'état de conservation des habitats et espèces d'intérêt communautaire et que le dossier inclut déjà certaines mesures d'atténuation au sens de l'article 64, §2 de de l'ordonnance « nature » (cf. évaluation appropriée pp. 20 - 23), mais qu'afin de pleinement garantir l'intégrité du site protégé, il convient d'y préciser et/ou ajouter des mesures d'atténuation en tant que conditions/modalités d'exécution, d'utilisation, d'exploitation ou de fonctionnement;
- Considérant qu'il convient de régler définitivement les problèmes de stationnement sauvage sur la Petite drève de Groenendael et en aucun cas de renforcer l'utilisation permanente de ladite drève forestière située en limite du périmètre Natura 2000 ;

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

- Suivre les recommandations de l'évaluation appropriée des incidences sur Natura 2000,
 - D'aménager 30 emplacements vélos de qualité, munis de poteaux anti-stationnement (voir illustration)
 - Que la zone de parking soit rendue étanche, que les eaux de pluie soient récoltées et après un passage par un séparateur d'hydrocarbure soient dirigées vers le réseau d'assainissement.
 - De prévoir le tamponnage nécessaire tout en maintenant un système de phytoépuration de type « noue végétalisée » et ce avant rejet si possible vers les eaux de surface. Il y aura lieu d'éviter l'infiltration via des revêtements semi-perméables. Cela étant des noues imperméabilisées peuvent rester des éléments intéressants du dispositif de rétention
 - De veiller en cas d'orage à ce que les eaux ruisselant sur le parking ne soient pas dirigées vers la zone de captage afin d'éviter un lessivage de la zone et des polluants s'y trouvant
 - De prendre donc de manière générale les mesures de protection nécessaire aux eaux souterraines (conformément à l'arrêté du 10 juin 2010 révisé en mai 2016 relatif à la protection des eaux souterraines contre la pollution et la détérioration [1]) pour éviter toute pollution chronique (par hydrocarbures par exemple) de la nappe souterraine.
 - De poser une barrière forestière standard fermant la Petite drève de Groenendael au niveau de la Chaussée de Waterloo à la fin du chantier de rénovation du bâtiment Aubier afin de régler définitivement le problème du stationnement sauvage. L'accès pompiers aux sites de l'IRSA restera ainsi maintenu par la drève, les services de secours disposant d'une clé de barrière forestière.
 - De maintenir un écran végétal entre le parking et la clôture le long de la Petite drève de Groenendael sur toute la longueur du parking afin d'éviter les effets négatifs du bruit et des phares des véhicules sur la zone Natura 2000 adjacente
 - D'utiliser un éclairage LED de couleur ambre ou rouge sans émission dans le spectre UV comme suggéré par l'évaluation appropriée.
 - De faire en sorte que l'éclairage soit disposé afin d'éviter toute augmentation de la luminosité sur la Petite drève de Groenendael et dans la zone Natura 2000 adjacente
 - De soumettre à Bruxelles Environnement un plan « as built » des mesures atténuantes afin de permettre le contrôle pendant la phase d'exploitation du permis
 - D'atténuer le défrichement de la parcelle boisée en créant une superficie équivalente de lisières étagées à gestion écologique à d'autres endroits dans le parc de l'école.



poteaux anti stationnement – 4 places voiture converties en vélos (cf proposition demandeur)

- Répondre à l'avis du fonctionnaire délégué suivant :
 - Considérant que globalement l'artificialisation de cette zone qui est bien décrite dans les évaluations d'incidences comme une zone tampon pour la forêt de Soignes est regrettable ;
 - Considérant qu'une zone tampon plus ouverte serait aussi intéressante en termes de biodiversité, en améliorant le projet pour conserver réellement les arbres.
 - Considérant que l'EAI recommande de préserver 3 arbres (29 tilleul, 46 frêne et 83 érable) et qu'il est nécessaire d'en tenir compte ;
 - Considérant que les groupes de 3 places prévues au sud du parking sont clairement aménagées sous la couronne d'arbres à maintenir, ce qui n'est pas acceptable ;
 - Considérant qu'il est nécessaire de renforcer la lisière de cet espace après aménagement en tenant compte des 3 arbres à maintenir cités plus haut et du maintien des arbres en bordure de la Petite Drève de Groenendael, donc en respectant au moins des zones de protection de 2 m autour de l'aplomb des couronnes des arbres à conserver ;
 - Considérant qu'il est nécessaire de composer la liste des plantations au niveau des noues et autres parterres sur base de la liste reprise dans l'EAI ;
 - Considérant la proximité immédiate de la lisière de la forêt et de la zone Natura 2000 qu'il convient de protéger ;
 - Considérant la nécessité de conserver une zone tampon entre la zone de parking demandée et la forêt ;
 - Considérant la nécessité de conserver une zone arborée des deux côtés de la Petite Drève de Groenendael ;
 - Considérant que le nombre de places de parking demandé est excessif et que l'implantation de ce parking tel que présenté ne correspond pas au bon aménagement des lieux, au regard de sa situation en zone de servitude au pourtour des bois et forêts ;

Le projet tel que présenté ne peut être accepté en l'état et les modifications suivantes doivent être apportées au projet :

- Supprimer les trois groupes de trois places le long de la Petite Drève de Groenendael ainsi que la voirie d'accès;
- Supprimer la partie arrière du parking, le long du terrain de mini-foot ;
- Se limiter donc au parking de dépose minute et aux trois zones de parking en face-à-face, le long du bâtiment perpendiculaire à la rue ;
- Conserver un maximum d'arbres dans la zone tampon préservée et proposer un plan des nouvelles plantations ;

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement Urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

La commission de concertation encourage le demandeur à prendre contact avec la Région afin de mettre en place un plan de déplacement d'entreprise.