

Séance du 18 janvier 2023 / Zitting van 18 januari 2023

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 230/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.430-2022
Situation : Avenue Oscar Van Goidtsnoven 21
Demandeur : Monsieur Christopher Himsworth
(Transformer un ancien magasin (stockage) et changer l'affectation vers du logement en intérieur d'îlot)
- 2) 227/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.362-2022
Situation : Drève Pittoresque 12-16
Demandeur : Madame Bénédicte Servais
(Créer un emplacement de parking supplémentaire aux 4 places existantes sur le terrain)
- 3) 225/22 – Demande de permis de lotir n°PL/339 bis (article 177)
Situation : Avenue de la Chênaie 147
Demandeur : Madame Morgane Royer
(Modifier le lotissement n°339)
- 4) 228/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.410-2022
Situation : Avenue Jacques Pastur 110
Demandeur : S.R.L. AFTER THIS - Monsieur Nicolas Henry
(Démolir et reconstruire une maison uni-familiale 4 chambres et aménager les abords de la maison)
- 5) 229/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45992-2021 (article 126/1)
Situation : Drève de Lorraine 41
Demandeur : S.R.L. The Padel Company - MM Frédéric Hermange et Julien Raymakers
(Aménager 1 terrain de padel et installation d'une structure couvrant le nouveau terrain pour son utilisation tout au long de l'année)
- 6) 226/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.732-2022 (article 177)
Situation : Avenue Winston Churchill 108/Rue Marianne 67
Demandeur : Administration communale d'Uccle - Service des Propriétés communales –
Mme Sophie Leclerc
(Modifier l'affectation du bien)
- 7) 224/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.654-2022 (article 177)
Situation : Chaussée d'Alsemberg 1149-1277/Rue du Bourdon du carrefour avec la Chaussée d'Alsemberg au n°38
Demandeur : Société des Transports Intercommunaux de Bruxelles (S.T.I.B.)
- Monsieur Renaud de Saint Moulin
(Réaménager la portion de la chaussée d'Alsemberg comprise entre le carrefour Bourdon/Drogenbos et l'avenue du Silence, abattre 7 arbres, renouveler les rails de trams et mettre aux normes les arrêts de transport en commun)

Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 18/01/2023
objet n° 01

Dossier 16-46430-2022 - Enquête n° 230/22

Demandeur : Monsieur Christopher Himsworth

Situation : Avenue Oscar Van Goidtsnoven 21

Objet : transformer un ancien magasin (stockage) et changer l'affectation vers du logement, en intérieur d'ilot

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46430-2022 introduite, en date du 29/04/2022, par Monsieur Christopher Himsworth;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer un ancien magasin (stockage) et changer l'affectation vers du logement, en intérieur d'ilot sur le bien sis avenue Oscar Van Goidtsnoven 21;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/12/2022 au 27/12/2022 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

29/04/2022 : dépôt de la demande;

07/06/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

25/11/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

13/11/2022 au 27/11/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/01/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 25/11/2022;

Considérant que cet avis devra être fourni avant la délivrance du permis d'urbanisme;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier se caractérise par un habitat en ordre continu formé essentiellement d'immeubles mixtes et/ou de rapport, datant d'avant la deuxième guerre mondiale;
- Dans ce tronçon de l'avenue, entre l'avenue Maréchal Joffre et la chaussée d'Alseberg, l'intérieur d'ilot est fortement bâti et de nombreuses parcelles vers la pointe de l'ilot (angle aigu) sont bâties dans leur quasi-totalité;
- La parcelle sur laquelle porte la demande est composée à l'origine d'un bâtiment principal de 4 logements à front de voirie, d'une cour et d'un bâtiment sur deux niveaux, en fond de parcelle, comportant un commerce (permis d'urbanisme octroyé n° 16-7787-1933);
- En 2009, un permis d'environnement a été demandé afin d'utiliser l'espace en imprimerie, affectation correspondante à de l'atelier, et ce en situation de fait et non de droit au niveau de l'urbanisme ;
- La demande de permis n° 16-45013-2019 a octroyé la fermeture des balcons en façade arrière du bâtiment avant ainsi que la couverture partielle entre les deux bâtiments;

- Le bâtiment mitoyen de droite, n°19, est plus récent et le bâtiment mitoyen de gauche n°23, datant de la même époque a fait l'objet de modifications en toiture. Ces deux bâtiments sont moins profonds, de hauteurs et gabarits équivalents et le n°19 comporte également un bâtiment arrière qui couvre la quasi-totalité de la parcelle;

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

- Le programme prévoit de changer l'affectation au niveau du bâtiment en intérieur d'îlot, de magasin (stockage) à un logement unifamilial;
- La demande porte, de ce fait, également sur la rénovation et les transformations inhérente au changement d'affectation;

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

- L'affectation existante du bâtiment en fond de parcelle, à savoir un espace non défini de magasin (stockage), provient d'une ancienne situation de surface commerciale et d'atelier sur l'ensemble de la parcelle et suite aux modifications d'affectations qui ont été octroyées par des permis précédents, ce bâtiment est une situation résiduelle qui n'est plus compatible avec la situation actuelle et ce, dû au manque d'accessibilité et de visibilité, entre-autre;
- De ce fait, un changement d'affectation pour ce bâtiment est envisageable, pour autant la proposition d'une affectation compatible au sein du volume existant et répondant au bon aménagement des lieux ;
- Il est à noter que le permis d'environnement délivré en 2009 concerne une imprimerie, cependant la situation droit reste du commerce/stockage, considérant qu'en 2009 aucune demande de permis d'urbanisme pour un changement d'affectation n'a été introduit ;

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

- en matière de programme :
 - le changement d'affectation, induit un logement supplémentaire au sein de la parcelle et en intérieur d'îlot;
 - ce logement est unifamilial et comporte un programme de deux chambres avec salles-de-bains privatives;
 - le volume étant situé en fond de parcelle, il garantit peu de façade ouvertes afin de proposer un éclairage naturel qualitatif, ce qui induit une dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - en effet, l'une des chambre au 1^{er} étage, ne comporte qu'un lanterneau comme seule ouverture et l'espace de séjour, au rez-de-chaussée, n'a comme seule ouverture que l'entrée du logement via une baie vitrée de moins de 2,70m et sur une hauteur d'environ 2,80m;
 - l'espace de séjour nécessite en fonction de sa surface une surface nette de plus de 8m² et le projet n'en propose que 7m²;
 - le lanterneau proposé en toiture, ne peut à lui seul suffire afin d'éclairer les deux plateaux de 40m² et sur l'ensemble des deux niveaux;
 - les modifications portent également sur le logement en duplex au rez-de-chaussée et 1^{er} étage du bâtiment avant afin de proposer un programme de 2 chambres et une circulation verticale interne et privative;
 - le réaménagement de ce logement, quant à lui, propose une amélioration significative des qualités d'habitabilité;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le volume du bâtiment en intérieur d'îlot est rehaussé afin d'offrir une sortie vers la toiture végétalisée;
 - cette rehausse reste comprise dans le gabarit construit du bien mitoyen de droite mais induit un impact visuel et de perte d'ensoleillement au sein de l'intérieur d'îlot;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la cour de 10m², comporte un aménagement paysager, tel qu'octroyé dans le dernier permis d'urbanisme;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'accès vers le bâtiment de fond se fait via l'entrée cochère, ouverte vers l'intérieur d'îlot, d'une largeur insuffisante pour toute intervention SIAMU ;
 - l'immeuble ne comporte aucun garage et la demande propose deux emplacements pour vélo (non représentés graphiquement);
- quant aux autres aspects propres à la demande :

- le projet ne prévoit aucune modification au niveau de la façade avant, en ZICHEE, et cette dernière reste donc identique à la dernière situation de droit;
- la façade du volume en intérieur d'îlot est restaurée et les menuiseries sont remplacées par de nouveaux châssis en bois de ton noir;

Considérant qu'au regard du motif 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 (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - Une affectation de logement au sein d'un volume existant en intérieur d'îlot, induit une augmentation de la densité sur la parcelle ne proposant à peine que 10m² de surface de pleine terre;
 - Bien qu'une proposition de toiture végétalisée de type extensif soit souhaitable, l'aménagement d'espaces accessibles génère, outre un non-respect du Code civil en matière de servitudes de vues, des vues plongeantes sur les parcelles voisines;
 - D'autant plus qu'afin d'être accessible, il est nécessaire de créer des rehausses et d'augmenter le volume bâti;
 - Considérant l'impact de l'augmentation de la densité et considérant les dispositions de l'article 2.5 du PRAS, l'utilisation du bâtiment existant en intérieur d'îlot, peut être modifiée afin de comporter une activité compatible avec la zone et accessoire au logement du rez-de-chaussée ;

En guise de conclusion :

Bien qu'un changement d'utilisation et accessoire au logement du rez-de-chaussée, puisse être envisagé afin de garantir la pérennité du volume existant en intérieur d'îlot, une affectation de logement induit, outre un impact sur l'intérieur d'îlot en terme d'augmentation de l'occupation et des nuisances sonores, une habitation peu confortable, peu éclairée naturellement avec un espace extérieur peu compatible pour une occupation familiale et une trop grande proximité avec le bâtiment principal;

Considérant de ces faits, que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux,

Avis DÉFAVORABLE et unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§8 du CoBAT et le refus du permis d'urbanisme.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 18/01/2023
objet n° 02

Dossier 16-46362-2022 - Enquête n° 227/2022

Demandeur : Madame Bénédicte Servais

Situation : Drève Pittoresque 12 - 16

Objet : créer un emplacement de parking supplémentaire aux 4 places existantes sur le terrain

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46362-2022 introduite, en date du 08/03/2022, par Madame Bénédicte Servais;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à créer un emplacement de parking supplémentaire aux 4 places existantes sur le terrain sur le bien sis Drève Pittoresque 12 - 16;

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

Considérant que la demande se situe dans le périmètre du permis de lotir (PL) n°488 octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date du 02/02/2005 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et se conforme à ce permis de lotir;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- Application de la prescription générale n°0.6. du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation/s au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°12 qui prescrit "Aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral";

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/12/2022 au 27/12/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *la zone de manœuvre n'est pas prévu pour recevoir un emplacement parking et un tuyau de gaz est présent dans cette zone ce qui représente un danger;*
- *un emplacement parking existe sur l'aire de manœuvre et n'a pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme;*
- *aucune concertation avec tous les propriétaires concernant le projet n'a été entrepris avant le dépôt du permis;*
- *le nouvel emplacement ne doit pas gêner le parage des 4 emplacements de parking existants;*
- *le sol est-il prévu pour le parage d'une voiture;*
- *cette zone de « déchargement » est une partie commune et fait partie de la copropriété indivise et forcée*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

08/03/2022 : dépôt de la demande;

15/04/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

04/10/2022 : réception des compléments;

04/10/2022 +1j (18/11/2022) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

25/11/2022 : accusé de réception d'un dossier complet;

13/12/2022 au 27/12/2022 inclus : Mesures Particulières de Publicité;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise comme un quartier principalement résidentiel;
- Dans ce quartier, la Drève Pittoresque est une voirie étroite densément végétalisée;
- La parcelle cadastrée Section I, n°543/X, sur laquelle porte la demande se compose de :
 - Une voie carrossable en pavés comptant 4 emplacements parking et constituant une servitude de passage permettant d'accéder à l'immeuble;
 - Un immeuble (n°12-14) de 3 logements de gabarit R+1+T implanté perpendiculairement à la Drève Pittoresque et dans le prolongement de l'habitation voisine (n°16);
- La parcelle concernée par la demande a la particularité de jouxter une parcelle accueillant la maison n°16 (1 logement) étroitement liée à l'immeuble voisin (compris sur la parcelle, objet de la demande). Ces deux parcelles sont liées par une servitude de passage comprenant les 4 emplacements de parking pour l'ensemble des 2 parcelles (3 + 1 logements);
- Plusieurs infractions urbanistiques sont à noter sur la parcelle, objet de la demande, par rapport au permis délivré n° 16-38431-2008 (situation existante de droit) :
 - La servitude de passage est entièrement imperméabilisée;
 - La zone verte commune a été supprimée et remplacée par une zone en pavée pouvant servir d'emplacement de stationnement ou de zone de manœuvre;
 - La pergola plantée devant servir à dissimuler les 4 emplacements parking à l'air libre n'a pas été réalisée;
 - La zone verte existante à rue semble avoir été réduite au profit des emplacements parking;
- La maison (n°16) dans le prolongement de l'immeuble (n°12-14) se situe à front de la Drève Pittoresque et constitue une habitation unifamiliale. Elle bénéficie de 2 emplacements parking sur la servitude de passage. En situation de droit, dans le permis délivré n°16-38431-2008, cette habitation bénéficiait d'1 seul emplacement parking;
- La maison de gauche (n°10) s'implante en recul de l'alignement et se compose d'un garage accessible depuis une rampe d'accès en zone de recul;
- Le couvert végétal est peu présent sur la parcelle concernée par la demande en ce que des zones de manœuvre en pavé sont principalement présents;

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

- Le projet vise la mise en conformité de plusieurs éléments :
 - La suppression de la pergola végétalisée;
 - L'implantation d'une zone de déchargement et l'imperméabilisation de la zone verte commune;
- L'aménagement d'une 5^{ème} place de stationnement en lieu et place de la zone de déchargement;

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

- Le programme de la parcelle est modifié par l'ajout d'une 5^{ème} place de parking;

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

- La mise en conformité de l'imperméabilisation presque totale de la zone de retrait latéral comprenant la servitude de passage ne peut être acceptée car elle réduit de manière significative les zones de pleine terre qui était déjà limitées en situation de droit, et au détriment des qualités d'habitabilité des logements;
- La mise en conformité de la suppression de la pergola plantée ne peut être acceptée car l'absence de celle-ci rend les zones de stationnement fortement visible ce qui nuit au caractère paysagé de la zone;
- L'aménagement d'une 5^{ème} place de parking à l'air libre rend la pénétration de la voiture au sein de la parcelle plus importante et supprime une zone verte commune qui était prévue dans le permis délivré n°16-38431-2008;
- De plus, ce dernier permis délivré prévoyait déjà un emplacement par logement (soit 4) ce qui est suffisant pour des constructions existantes;
- Ainsi, ce projet ne répond pas au bon aménagement des lieux, ne rencontre pas les objectifs du RRU et rend intrusif la voiture sur les 2 parcelles contiguës;

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, dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (Aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral) :

- L'aménagement d'une place supplémentaire de stationnement ne permet pas de développer la flore. Au contraire, cet aménagement déforce le caractère paysagé de la parcelle et ne rencontre pas les considérations émises dans le permis d'urbanisme délivré n°16-38431-2008;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
- Bien que le permis d'urbanisme délivré n°16-38431-2008 ait autorisé l'aménagement de 4 emplacements parking en zone de retrait latéral, l'aménagement d'un emplacement parking supplémentaire sur cette zone est contraire aux prescriptions du RRU;
- L'imperméabilisation presque totale de cette zone et la pénétration de la voiture vers l'intérieur de la parcelle ne rencontre pas les objectifs de préservation de l'intérieur de l'îlot;

Considérant, vu ce qui précède, que la demande, telle que présentée, ne répond pas au bon aménagement des lieux,

Avis DEFAVORABLE et unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§8 du CoBAT et le refus du permis d'urbanisme.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 18/01/2023
objet n° 03

Dossier PL 339bis - Enquête n° 225/22 - Article 177

Demandeur : Madame Morgane Royer

Situation : Avenue de la Chênaie 147

Objet : modifier le lotissement n°339

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de modification du PL 339 par une version bis introduite, auprès de URBAN-DU, en date du 16/05/2022, par Madame Morgane Royer;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier le lotissement n°339 sur le bien sis avenue de la Chênaie 147;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et jouxte une zone verte à haute valeur biologique au plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que les parcelles concernées par la demande font partie du permis de lotir n° 339 délivré le 14/10/1986 qui comprend 2 lots :

- le lot 1 cadastré 4ème Division Section H n°56T10, d'une superficie de 1391 m², permettant la construction de 1 maison unifamiliale, avec un gabarit maximum de R+1+T avec un P/S max de 0,41 et une emprise au sol ne dépassant pas 250 m²;
- le lot 2 cadastré 4ème Division Section H n°56S10, d'une superficie de 2.769,50 m², permettant la construction de 1 villa unifamiliale, avec un gabarit maximum de R+1+T avec un P/S max de 0,26 et une emprise au sol ne dépassant pas 250 m²;

Considérant qu'une partie de la parcelle fait partie de la zone de protection du site classé du Kawberg (Lot 1 côté rue);

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

Vu 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 ») et que :

- l'article 126, §2, 2°, b s'applique avec une évaluation appropriée des incidences;

Que la demande est susceptible d'affecter ce site et a fait l'objet d'une évaluation appropriée des incidences en application de l'article 126, §2, 2°;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.5 du plan régional d'affectation du sol, en matière de construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3000m²;
- application de la prescription particulière n°1.5.2° du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques en zones d'habitation à prédominance résidentielle;
- Application de l'article 149 al.2 du CoBAT - demande soumise à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000;

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'un avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants - motifs inhérents à la protection du patrimoine :

- application de l'article 237§1er du CoBAT demande portant sur un bien situé zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/12/2022 au 27/12/2022 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

16/05/2022 : dépôt de la demande auprès de URBAN-DU;

28/06/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

24/10/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Bruxelles-Environnement;
- la CRMS;
- Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Uccle;

13/12/2022 au 27/12/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/01/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Vert sollicité sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité sera rendu en cours de procédure;

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, à savoir :

- l'avis DEFAVORABLE de Bruxelles-Environnement sollicité a été rendu en date du 17/11/2022 :

NATURE

- *Considérant la localisation du projet à moins de 60 mètres d'une zone Natura 2000 (chênaie acidophile de très haute valeur biologique);*
- *Considérant que le projet se situe dans une zone de liaison du réseau écologique bruxellois définis par l'ordonnance nature 2012 et validés par le Plan Nature régional et qu'une zone de liaison, par ses caractéristiques écologiques, favorise ou est susceptible de favoriser la dispersion ou la migration des espèces, notamment entre les zones centrales;*
- *Considérant que le périmètre de la demande se situe en zone C de la carte d'évaluation biologique, soit en zone de valeur biologique importante;*
- *Considérant que les espèces animales sont protégées par l'ordonnance du 1er mars 2012 relative à la conservation de la Nature;*
- *Considérant que la densification de la parcelle en deux lots séparés porte préjudice au rôle de liaison de la parcelle entre les zones Natura 2000;*
- *Considérant que de manière plus générale, d'autres projets de densification similaire et potentiels pourraient avoir des incidences négatives cumulatives plus importantes sur le quartier qui bénéficie d'une valeur écologique importante;*

Avis Défavorable à la modification du lotissement n°339 en trois lots;

- l'avis DEFAVORABLE de la CRMS sollicité a été rendu en date du 16/11/2022 :

CONTEXTE PATRIMONIAL

La demande vise la modification du plan de lotir n° 339 qui régit le terrain situé 147, avenue de la Chênaie à Uccle. Le terrain est compris dans la zone de protection du Kauwberg, classé comme site et jouxte les stations Natura 2000 « Kauwberg » et « Engeland » appartenant à la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) BE1000002 : « Zones boisées et ouvertes, complexe Verrewinkel / Kinsendael ». Octroyé en 1986, le lotissement divise le terrain actuellement en deux lots : le lot 1 situé à front de rue (parcelle 56T10) et le lot 2 qui s'étend vers le plateau Engeland situé plus au sud (parcelle 56S10). La proposition porte sur une nouvelle subdivision de la parcelle à rue que l'on souhaite diviser en deux lots, chacun destinés à la construction d'une maison unifamiliale. Le terrain serait donc loti en trois parties au total. La parcelle arrière est aujourd'hui occupée par une villa et son jardin. Son organisation reste inchangée. Le dossier est assorti des prescriptions urbanistiques relatives aux futures constructions, qui seraient composées d'un volume principal et de volumes secondaires, dont des carports aménagés dans les zones de recul.

AVIS :

La CRMS rend un avis défavorable sur le projet de lotissement. Compte tenu du contexte paysager sensible de la parcelle, elle s'oppose à la surdensification et à la réorganisation du terrain, en particulier à la minéralisation envisagée de la zone de recul qui longe l'avenue, qui seraient préjudiciables aux perspectives vers et depuis le site classé du Kauwberg, dont la zone de protection englobe la parcelle concernée.

La CRMS insiste pour que tout projet de construction envisagé le long de l'avenue de la Chênaie soit développé en fonction d'une intégration fine à son environnement particulier. Concrètement, elle demande de conserver l'écran de verdure qui longe l'avenue de la Chênaie à hauteur du n° 147 afin de préserver les qualités paysagères, végétales et de biodiversité liées à la zone classée du Kauwberg et Natura 2000. Ceci ne semble pas compatible avec l'augmentation des possibilités constructibles qui est actuellement proposée.

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé de maisons unifamiliales;
- Dans l'ensemble plus large, l'ilot est composé pour majorité de logements mais présente un caractère mixte par la présence de quelques commerces et activités à caractère économique;

- À proximité de la parcelle concernée par la demande, la zone est peu bâtie et comporte des maisons unifamiliales de petits gabarits, variant entre le R+Toiture et le R+1+toiture;
- La parcelle est comprise dans la zone de protection du site classé du Kauwberg (situé en face) et l'arrière de la parcelle jouxte la zone verte de haute valeur biologique du plateau du Engeland. Ces deux sites forment, avec le parc de la Sauvagère, le Domaine Latour de Freins, le Bois de Buysdelle et le Bois de Verrewinkel (notamment), le vaste complexe Verrewinkel-Kinsendael désigné Natura 2000 qui bénéficie d'une zone tampon non-aedificandi de 60 mètres;
- La parcelle se trouve dans sa quasi-totalité dans la zone tampon de 60m autour des sites Natura 2000;
- La parcelle concernée par la demande est située au niveau de la fourche des voiries de la Chênaie et des Pâturins et elle comporte actuellement deux lots, couverts par le permis de lotir n° 339;
- Le terrain comporte 1 villa construite sur le lot 2 qui est un terrain de fond accessible par une petite voirie sur la gauche du terrain;
- Le lot 1 n'a jamais été construit;
- Le terrain comporte une forte dénivellation descendante depuis la voirie et en fond de parcelle, le dénivelé s'accroît pour terminer sur une partie plus sauvage avec de grands arbres;
- Cette zone est la prolongation évidente de la zone verte arrière;
- Les parcelles voisines comportent des constructions isolées basses;

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

- La demande porte sur la modification du permis de lotir n°339, octroyé le 14/10/1986 pour les lots 1 et 2, qui portent sur le bien sis avenue de la Chênaie 147;
- Considérant qu'elle porte plus précisément sur :
 - la division du lot 1 en deux lots, nouvellement dénommés lots 1 et 2;
 - la conservation du lot 2, nouvellement dénommé lot 3;
- Les prescriptions urbanistiques particulières proposées sont les suivantes :

PRESCRIPTIONS URBANISTIQUES PARTICULIERES.

B. Prescriptions particulières.

B.1. Objet du permis.

Le plan de lotissement reprend la division du Lot 1 en deux parcelles reprises en Lot 1 et Lot 2.

Le Lot 2 devient le Lot 3.

Les prescriptions urbanistiques particulières reprises ci-après portent uniquement sur les nouveaux Lots 1 et 2.

Pour le nouveau Lot 3 (ancien Lot 2), les Prescriptions Urbanistiques du Lotissement n° 339 octroyé en date du 14 octobre 1986 restent d'application.

B.2. Affectation.

Le lotissement est prévu pour la construction d'habitations unifamiliales ceci n'excluant pas qu'une partie en soit réservée à un usage professionnel ne dépassant pas 40 m², sans toutefois entrainer des perturbations sonores, ou des troubles pour le voisinage. Les professions libérales sont autorisées, les commerces sont interdits.

Sur chaque parcelle, il ne peut être autorisé qu'un seul logement.

B.3. Critères architecturaux.

Les constructions comprendront un volume principal auquel il sera adjoint des volumes secondaires. Les volumes secondaires s'articuleront au volume principal.

La construction devra respecter le caractère général de l'endroit et sauvegarder les valeurs relatives au cadre.

L'effet de la composition sera simple, calme et de bonne proportion.

Il convient donc d'éviter la recherche de la fantaisie ou de l'extravagance, les formes agressives ou formant des contrastes heurtant.

B.4. Parcellaire et implantation.

Le parcellaire prévu est fixé au plan.

Pour les Lots 1 et 2, la surface au rez-de-chaussée aura un maximum 139,20 m² et la surface à l'étage aura un maximum de 70 m².

Dans la zone constructible figurant au plan, l'emprise au sol tant hors sol qu'en sous-sol sera de maximum 1/8.

Le rapport P/S net sera de maximum

- 0,234 calculé sur la superficie nette de la parcelle pour le Lot 1;

- 0,32 calculé sur la superficie nette de la parcelle pour le Lot 2.

B.5. Gabarit.

La construction du volume principal aura au maximum un R + 1 + toiture plate.

La hauteur maximum du toit du volume principal ne pourra excéder une hauteur de 7,50 m par rapport à tout point du relief naturel au droit des façades.

La construction des volumes secondaires aura au maximum un R + toiture plate.

La hauteur maximum du toit des volumes secondaires ne pourra excéder une hauteur de 3,50 m par rapport à tout point du relief naturel au droit des façades.

Cette hauteur est mesurée du point le plus bas jusqu'au bord supérieur du mur acrotère de la toiture plate la plus haute.

B.6. Toiture.

Les toitures seront de type toiture plate.

Des verrières ou coupoles pourront être incorporées dans la toiture n'excédant pas plus du 1/3 de la surface de la toiture.

Des capteurs d'énergie solaire pourront être incorporés uniquement sur les toitures du volume principal.

B.7. Garage et carport

Aucun garage ne pourra être incorporé au sous-sol de l'habitation.

Seul un carport devra être construit dans la zone indiquée au plan de lotissement.

La construction du carport aura au maximum un R+ toiture plate.

La hauteur maximum du toit du carport ne pourra excéder une hauteur de 3,50 m par rapport à tout point du relief naturel au droit des façades.

B.8. Matériaux et aspects des façades.

B.8.1. Les murs.

Les matériaux présenteront une unité afin de préserver le caractère homogène de l'ensemble des deux habitations situées sur le Lot 1 et le Lot 2.

Une différence de ton est demandée entre le volume principal et les volumes secondaires.

Les parements des murs seront exécutés :

- pour le volume principal en enduit de ton clair;

- pour les volumes secondaires en brique de ton plus foncé.

En cas d'emploi d'autres éléments, ceux-ci s'intégreront au site.

B.8.2. Les toitures.

Les toitures seront de type semi-intensives de type 10 cm de substrat.

B.9. Zone de jardins.

Dans cette zone constituée de la zone non aedificandi et le solde non bâti de la zone aedificandi, aucune construction n'est permise.

Les plantations d'arbres à moyen ou à haute tige d'essence indigène ou fruitiers peuvent y être plantés.

La demande de permis d'urbanisme comprendra un plan spécifiant toute modification au relief du sol, plantations, et ce, à l'échelle 1/200e min.

B.10. Zone de recul.

La zone de recul est affectée aux plantations, à l'exception des surfaces réservées à l'accès au carport et à l'entrée principale.

B.11. Clôtures.

Toute clôture devra être réalisée en fil lisse et auront une hauteur de 1,80 m.

Une haie en essence régionale y sera ajoutée.

La hauteur de celle-ci sera au maximum la même que la clôture.

Le nombre de plantes au mètre courant sera fonction de l'essence choisie de façon à garantir un écran suffisant.

B.12. Relief du sol.

Une modification sensible du relief du sol peut être envisagée pour autant qu'elle n'excède pas en déblais les 50 cm ou en remblais les 50 cm.

Les niveaux devront se raccorder harmonieusement entre propriété contiguës.

B.13. Divers.

Dans l'hypothèse où une piscine serait établie dans la zone, elle se situera à un minimum de 5,00 mètres de toute limite parcellaire, et le relief ne pourra être modifié à plus de 2,00 m du pourtour du plan d'eau.

En outre, le plan prévoira des plantations arbustives denses entre la piscine et les limites parcellaires.

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

○ **en matière de programme :**

- le lotissement est donc prévu pour 3 lots, avec pour chacun des lots une maison unifamiliale;
- en ce qui concerne la destination et la densité, les prescriptions littérales restent d'application, à savoir un programme de maison unifamiliale avec la possibilité de réserver un espace de 40m² maximum à une profession libérale, pour autant que cette espace n'induisse aucune perturbation sonore ou de trouble de voisinage;
- la fonction commerciale reste interdite;

○ **en matière d'implantation et de gabarit :**

- le parcellaire prévu est fixé au plan;
- en ce qui concerne l'implantation, l'emprise et la surface plancher :
 - pour les deux nouveaux lots n°1 et n°2 situés à front de voirie, la surface au rez-de-chaussée aura un maximum de 139,20m² avec une surface maximale de 70m² à l'étage;
 - la zone constructible, des lots 1 et 2, figure au plan, 12m en profondeur et 11,60m en largeur et avec des reculs de 3 par rapport aux limites latérales;
 - pour ces deux lots, une zone constructible pour un carport figure au niveau des zones de reculs avec une dimension de 6m par 6m et il est également ajouté, une telle zone, au niveau du lot n°3 (parcelle de fond), en façade avant, dans la prolongation de la façade latérale de droite, augmentant de ce fait, l'emprise;
 - le rapport plancher/sol maximal du lot 01 est de 0,28, celui du lot 02 est de 0,32 et celui du lot 03 reste à 0,26;
 - l'emprise maximale, sera limitée à 1/8^e, pour chacun des lots;
- en ce qui concerne le gabarit :
 - la prescription, indiquant que la hauteur est de 1 étage au-dessus du rez-de-chaussée avec une hauteur maximale de 7m par rapport au point le plus bas et jusqu'au bord supérieur de la

corniche, est modifiée par une nouvelle hauteur maximale de 7,50m par rapport tout point du relief naturel au droit des façades;

- cette modification induit que la hauteur des constructions future pourra être significativement rehaussée en raison de la forte déclivité du terrain, considérant que « en tout point » put signifier que cette hauteur doit être également mesurée au point le plus haut, à savoir en façade avant;
- il a également été ajouté la prescription concernant les volumes secondaires, indiquant qu'ils ne peuvent contenir qu'un seul niveau avec une hauteur maximale de 3,50m par rapport à tout point naturel du terrain;
- pour le lot 3, les anciennes prescriptions ne sont pas modifiées;
- en ce qui concerne les toitures :
 - ces dernières seront plates, pour les lots 01 et 02, modifiant ainsi la prescription initiales de toiture à versants;
 - par ailleurs, il est prévu la possibilité de placement de coupoles, n'excédant pas 1/3 de la surface de la toiture ainsi que des panneaux solaires;
 - par ailleurs, celles-ci seront également traitées en toiture végétalisées de type semi-intensive, expliquant une éventuelle rehausse de la hauteur maximale initiale;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - en ce qui concerne la zone de jardin :
 - les prescriptions modifiées, maintiennent les prescriptions initiales et ne prévoient que des plantations au niveau de cette zone non aedificandi;
 - cependant un nouvel article induit une contradiction par rapport à l'ensemble des prescriptions. En effet, ce nouvel article prévoit la construction d'éventuelles piscines, sans tenir compte de l'imperméabilisation ni de l'emprise si cette piscine est construite dans la zone constructible prévue au plan ni même des actes et travaux autorisés dans l'article concernant la zone de jardin;
 - en ce qui concerne la zone de recul :
 - les prescriptions maintiennent la volonté d'affecter la zone aux plantations;
 - cependant, l'implantation prévue pour le carport est située au niveau de cette zone pour les lots 01 et 02, induisant de ce fait des contradictions tant par rapport au permis de lotir qu'au Règlement Régional d'Urbanisme sur la destination et le traitement des zones de recul;
 - en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - les prescriptions initiales prévoyaient un garage par habitation sans précision de son emplacement;
 - les prescriptions modifiées, interdisent les garages en sous-sol et prévoient la construction de carports pour les 3 lots et d'une hauteur maximale de 3,50m;
 - cependant ces carports sont situés au niveau de la zone de recul, pour les lots à front de voirie et en face du site protégé du Kawwberg;
 - le positionnement prévu pour le carport du lot n°3, du côté de la façade latérale droite, alors que l'accès se fait le long de la mitoyenneté de gauche, aggrave la situation de circulation au sein des parcelles de fond;
 - en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les prescriptions modifiées n'ont pas intégré ces dispositions, il y a lieu de prendre le Règlement Communal en matière de gestion des eaux pluviales, puisque la division de l'ancien lot 01 en 2 lots, induit une modification significative de ces dispositions;
 - quant aux autres aspects propres à la demande :
 - les matériaux devront, tel que défini par les prescriptions initiales, être de caractère homogène pour l'ensemble des constructions des lots n°1 et n°2;
 - cependant une prescription est ajoutée, indiquant qu'une différence de ton est demandée entre le volume principal et le volume secondaire, à savoir en enduit clair pour les volumes principaux et en briques plus foncées pour les volumes secondaires;

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

- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions), application de la prescription générale 0.5 du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²) et application de l'article 126, §2, 2°, b avec une évaluation appropriée des incidences;

- Considérant qu'en termes de densité, la création d'un second lot côté rue n'est pas souhaitable, étant donné la situation particulière des parcelles et la nécessité d'appliquer une empreinte mesurée et humble en termes de nouvelles constructions dans cette zone de protection d'un bien classé;
- En effet, l'augmentation du nombre de constructions à front de voirie induit une plus forte densification en bordure de voirie avec une réduction significative des reculs latéraux;
- Considérant qu'en termes de gabarit, les prescriptions pour les futurs bâtiments à rue sont acceptables (R+1) puisqu'ils l'étaient déjà dans le permis de lotir initial; qu'en termes de typologie, cependant, les futures maisons à rue s'inscriront en rupture avec leur contexte environnant, en ce que le choix de la toiture plate ne s'accorde pas avec les quelques villas présentes en face du projet;
- Considérant de ce fait que la prescription B6 qui impose des toitures plates ne peut s'envisager;
- Considérant également que l'imposition de créer un volume principal et des volumes secondaires ainsi que la construction de carport en zone de recul n'est pas envisageable;
- Cette forte densité à front de voirie, en plus de la construction de carport au niveau des zones de recul, tout autant que l'accès carrossable vers le lot de fond vers un carport situé de l'autre côté de l'accès, induisent une modifications significative des perspectives bucoliques dans ce tronçon de l'avenue de la Chenaie;
- Considérant que les matériaux imposés pour les volumes principaux, à savoir l'enduit blanc ne sont pas pertinents dans un contexte fortement boisé; qu'il y a lieu de prescrire des matériaux pérennes et de bonne qualité; qu'il y a également lieu de se référer aux matériaux présents dans la rue afin de s'harmoniser aussi avec le contexte bâti;
- Considérant de ce fait que la prescription B8.1 qui impose de l'enduit pour le volume principal ne peut s'envisager;
- Considérant que la subdivision en deux lots augmente sensiblement l'impact des constructions en termes d'emprise au sol (volumes construits + carport + chemin d'accès) et donc de nuisances pour la faune et la flore;
- Considérant qu'il est impératif de conserver au maximum l'écran végétal côté rue; qu'une densification dans cette zone mettrait à mal cette zone boisée à conserver;
- En effet, de nombreux arbres supplémentaires doivent être abattus afin de garantir deux zones constructibles et ces actes et travaux ne sont pas compatibles avec la zone buffer de Natura 2000;
- Considérant la prescription qui impose la mise en place de clôtures d'1m80 de haut sans prévoir un passage en bas de clôture pour la petite faune;
- Considérant que le projet constitue donc une barrière physique entre les deux zones Natura 2000, ce qui fait perdre son rôle de liaison à cette parcelle;
- En effet, la construction de deux volumes à la place d'un seul, réduit significativement les reculs latéraux, limitant de ce fait, le maillage écologique entre les différentes zones vertes, Natura 2000 et à haute valeur biologique;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) :
- Le projet de division du lot 1 en deux lots, induit une surdensification et une forte minéralisation au niveau des zones de recul, qui est préjudiciable aux perspectives vers et depuis le site classé du Kauwberg;
- Tout projet de construction, dans cette zone, doit conserver l'écran de végétation, afin de préserver les qualités paysagères ainsi que la biodiversité, liées au site classé du Kauwberg;
- Une telle augmentation de la densité et de l'imperméabilisation, avec un tel besoin d'abattage d'arbre ne peut être acceptable;

Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux pour les raisons suivantes :

- **L'impact sur les vues depuis et vers le site classé du Kauwberg;**
- **la forte densification visuelle au niveau du front de la voirie;**
- **l'abattage massif de nombreux arbres supplémentaires;**
- **la rupture du réseau écologique entre les zones vertes, Natura 2000 et à haute valeur biologique;**
- **l'augmentation de volumes constructibles à front de voirie qui ne s'accorde pas avec les caractéristiques urbanistiques de la zone;**

Avis DEFAVORABLE et unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§8 du CoBAT et le refus du permis d'urbanisme.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 18/01/2023
objet n° 04

Dossier 16-46410-2022 - Enquête n° 228/2022

Demandeur : S.R.L. AFTER THIS c/o Monsieur Nicolas Henry

Situation : Avenue Jacques Pastur 110

Objet : démolir et reconstruire une maison unifamiliale 4 chambres et aménager les abords de la maison

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46410-2022 introduite, en date du 15/04/2022, par S.R.L. AFTER THIS c/o Monsieur Nicolas Henry;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir et reconstruire une maison unifamiliale 4 chambres et aménager les abords de la maison sur le bien sis avenue Jacques Pastur 110;

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°48bis&ter Quartier Sud-Est approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10/06/1993, et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

o application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/12/2022 au 27/12/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations (transmis hors délai) portent sur les aspects suivants :

- o *La situation de fait diffère de la situation de droit;*
- o *La construction existante n'est pas conforme au PPAS n°48 bis et ter;*
- o *Les éléments justifiant la démolition ne sont pas pertinents;*
- o *L'augmentation de la densité d'habitants ne se justifie pas dans un tel quartier;*
- o *Le projet tel que prévu ne respecte pas les servitudes prévues dans les actes notariés, ni les distances prévues par rapport aux limites des propriétés;*
- o *Le projet de revalorisation de ce bassin de verdure est accueilli de manière favorable car cette parcelle abandonnée a servi de passage pour des vols avec effraction;*
- o *La pollution du jardin a entraîné la détérioration en totalité (sur 17,20m) de la haie de Legustrum mitoyenne avec la parcelle n° 527/02S23 (cfr. Annexes P2, P3, P4 , P5) et partiellement par rapport à sa longueur totale de 20,56m la haie de Legustrum mitoyenne avec la parcelle n°527/02E14;*
- o *Des erreurs apparaissent sur la note d'évaluation approprié du projet fourni;*
- o *L'implantation et le gabarit de la construction ne correspond pas aux styles des habitations voisines. Ses dimensions présentent un impact sur les parcelles voisines;*
- o *L'aménagement des abords du projet est bien perçu, toutefois il nécessitera l'abattage de tous les arbres et buisson;*
- o *Il manque une analyse scientifique du sol afin d'expliquer l'état des arbres en situation actuelle;*
- o *Le large parking et l'accès d'entrée en façade aura pour conséquence que tous les véhicules qui stationnent déjà à cet endroit iront nicher directement dans le début de l'avenue Blucher;*
- o *L'absence d'un plan fait par un géomètre agréé et d'un plan avec la superposition des situations existante et projetée;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 90 jours;

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

15/04/2022 : dépôt de la demande;

30/05/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

06/10/2022 : réception des compléments;

25/11/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Bruxelles-Environnement;
- Vivaqua;

13/12/2022 au 27/12/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/01/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 25/11/2022, et sera rendu en cours de procédure;

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, à savoir :

- l'avis de Bruxelles-Environnement sollicité en date du 25/11/2022 et non rendu ;
- l'avis de Vivaqua sollicité en date du 25/11/2022, et sera rendu en cours de procédure;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier principalement résidentiel;
- Dans ce quartier, l'avenue Jacques Pastur, est une artère locale densément végétalisée;
- L'objet de la demande concerne 3 parcelles contigües appartenant à un seul et même propriétaire :
 - La parcelle cadastrée section D 527 /2 P 6 reprend uniquement les limites de l'habitation existante;
 - La parcelle cadastrée section D 527 / 2 X 7 concerne le terrain non bâti situé à droite de la maison existante;
 - La parcelle cadastrée section D 527 / 2 T 20 concerne le terrain autour de l'habitation;
- Les deux parcelles entourant la maison existante sont non bâties et sont densément végétalisées. Ces terrains non bâtis sont à l'état sauvage, de nombreux massifs plantés sont présents sur le pourtour des limites extrêmes de ces parcelles, de même que des arbres;
- La maison n°110 sur laquelle porte la demande est une villa 4 façades implantée en recul de l'alignement au-dessus d'un talus. Elle présente une typologie asymétrique et un gabarit R+1+T. Sa typologie architecturale se compose de différents matériaux comme l'enduit de ton clair, la brique de parement de ton rouge, châssis en acier de ton blanc, des châssis en PVC de ton blanc, une toiture en tuiles mécanique de ton marron, une porte d'entrée en bois de ton clair;
- La situation de fait de la maison diffère de la situation de droit (PU n°16-7786-1933) dans la mesure où des actes et travaux n'ont pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme :
 - la situation de fait a été réalisée en effet miroir par rapport à la situation de droit;
 - la toiture de l'annexe arrière a été réalisée en toiture plate ayant une fonction de terrasse accessible alors que la situation de droit prévoyait une toiture à versants non accessible;
 - certaines baies en façades ont été modifiées;
 - les châssis ont été remplacés par des châssis en PVC blanc;
 - une annexe latérale sous forme de cabanon a été construite;
 - des modifications intérieures ont également été apportées;
- La maison de droite (n°114) est une villa 4 façades reprenant les caractéristiques similaires d'implantation à celle de la maison faisant l'objet de la demande. Toutefois, elle s'implante sur une partie au même niveau que la rue. Elle se compose d'une toiture à versants. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en brique de ton blanc, de châssis de ton blanc;
- La maison de gauche (n°108) est une habitation 3 façades qui présente des caractéristiques d'implantation, de gabarit similaires à celles de l'habitation visée par la demande. Sa typologie architecturale reprend un style pittoresque composé de persiennes, de balcon en bois, de loggia. Elle présente un parement en enduit de ton blanc, des châssis à croisillons blanc, une toiture en tuile rouge et d'éléments constructifs en bois peint en vert;
- Le dénivelé important du terrain explique que la plupart des constructions sont construites sur environ un niveau plus élevé que celui de la rue;

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

- La démolition de l'habitation;
- La construction d'une nouvelle habitation unifamiliale et l'aménagement de ses abords;

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

- Le programme consiste en la reconstruction d'une habitation de plus grande ampleur (100 m² supplémentaires);

- Le gabarit de la nouvelle construction est plus bas que celui de la construction existante (environ 4 m de hauteur de différence);
- L'implantation de la nouvelle construction est centré par rapport aux deux parcelles contigües de sorte qu'elle s'éloigne de la limite mitoyenne avec le voisin n°108 par rapport à la construction existante et s'étend plus en profondeur dans la parcelle;
- La typologie de la nouvelle construction est totalement différente de celle de la construction existante en ce qu'elle prévoit une toiture plate, des châssis en aluminium de ton noir sans croisillons, des panneaux en bois brûlé;

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

- Considérant que la construction existante présente de faibles performances énergétiques ;
- Considérant la note technique élaborée suivant le logiciel TOTEM comparant le maintien de la maison existante et la démolition de celle-ci;
- Considérant que cette note technique met en avant que la démolition/reconstruction d'une habitation est presque 2 fois moins énergivore que le maintien de la maison existante;
- Considérant que la maison existante présente plusieurs infractions urbanistiques par rapport à la situation de droit et qui ont contribué à altérer ses caractéristiques patrimoniales d'origine;
- Considérant que la maison existante ne présente pas un caractère patrimonial particulier;
- Considérant que l'habitation existante présente plusieurs dérogations au PPAS n°48bis&ter en termes d'implantation, de gabarit, et au niveau de l'absence de garage;
- Considérant que l'habitation existante présente un gabarit plus haut que les constructions voisines;
- Considérant que les parcelles et la maison visées par la demande sont à l'état d'abandon comme en atteste les photos fournies dans la demande de permis d'urbanisme;
- Considérant, dès lors, que la démolition de l'habitation existante s'envisage;
- Considérant, toutefois, que le reportage photographique est lacunaire et que la demande ne comporte pas de note technique de stabilité justifiant la démolition de la construction existante ;
- Considérant que la construction d'une nouvelle habitation respectant les prescriptions du PPAS n°48bis&ter est plus judicieux et contribue à la réalisation des enjeux urbanistiques prévus par ce Plan sur l'ensemble du quartier;
- Considérant que la nouvelle construction présente une implantation recalibrée par rapport à l'ensemble des 3 parcelles visées par la demande ce qui permet d'augmenter les distances de recul par rapport aux limites mitoyennes ;
- Considérant que le projet aménage des espaces non-bâti plus qualitatif et génère moins d'espaces résiduels;
- Considérant que cette nouvelle construction présente un gabarit plus en accord avec ceux des constructions voisines;
- Considérant qu'elle présente un programme répondant aux normes minimales d'habitabilité et des espaces de vies confortables;
- Considérant, toutefois, que l'emprise de cette construction est importante au regard des parcelles visées par la demande. En effet, le projet propose une profondeur de 23 m alors que la maison existante s'étant sur une profondeur de 14,90 m sur une profondeur de parcelle d'environ 53 m;
- Considérant que bien que ce taux d'emprise respecte les prescriptions du PPAS n°48bis&ter, cette emprise ne peut s'envisager telle que proposée dans la zone tampon du site Natura 2000 « Parc Fond'Roy »;
- Considérant que l'aménagement des terrasses semi-perméables imperméabilisent d'autant plus les parcelles ce qui ne peut s'envisager;
- Considérant que le projet prévoit l'abattage d'arbres et de massifs plantés;
- Considérant que le projet prévoit la plantation de nouveaux massifs et de nouveaux arbres mais que le projet ne justifie pas la raison de l'abattage des plantations existantes;
- Considérant que la typologie de cette nouvelle construction est en rupture avec les caractéristiques typologiques des constructions voisines (aspect pittoresque des constructions) en ce que la toiture plate et les châssis sans croisillons en aluminium noir ne sont pas des éléments présents au sein des constructions voisines. L'utilisation d'un enduit n'est pas qualitative au contraire de la maçonnerie et contribue à appauvrir la typologie du projet;
- Considérant que le projet n'est pas conforme aux dispositions du RCU relatif à la gestion des eaux en ce que le projet ne prévoit qu'une citerne d'eau de pluie de 7500 l mais qu'aucun bassin d'orage ou de système d'infiltrations de pluie n'est prévu;

- Considérant que le projet prévoit des haies vives sur le pourtour des limites extrême des parcelles visées par la demande;
- Considérant que le projet prévoit un garage qui était inexistant en situation existante de fait et qui dès lors répond aux prescriptions du PPAS;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - La démolition d'une construction existante dérogeant au PPAS, énergivore, sans singularité patrimoniale et présentant un gabarit plus haut que ceux des constructions voisines en vue de construire une nouvelle habitation répondant davantage au bon aménagement des lieux, aux prescriptions du PPAS et au développement durable s'envisage;
 - Toutefois, les dimensions en profondeur de la nouvelle construction sont très importantes par rapport aux dimensions des parcelles visées par la demande ce qui entraîne une imperméabilisation non souhaitable dans la zone tampon du site Natura 2000;

Considérant que le projet devrait retrouver une typologie pittoresque en prévoyant une toiture à versants, réduire en profondeur les dimensions de la construction, maintenir autant que possible les plantations existantes et respecter les prescriptions du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux pour pouvoir répondre au bon aménagement des lieux;

Considérant, vu ce qui précède, que la demande, telle que présentée, ne répond pas au bon aménagement des lieux,

Avis DEFAVORABLE et unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§8 du CoBAT et le refus du permis d'urbanisme.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 18/01/2023
objet n° 05

Dossier 16-45992-2021 - Enquête n° 229/22 - Article 126/1

Demandeur : S.R.L. THE PADEL COMPANY - Messieurs Frédéric Hermange et Raymakers Julien

Situation : Drève de Lorraine 41

Objet : aménager 1 terrain de padel et installation d'une structure couvrant le nouveau terrain pour son utilisation tout au long de l'année

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45992-2021 introduite, en date du 22/06/2021, modifiée une première fois, et une seconde fois (documents indicés 3C-4D et datés du 25/10/2022) le 26/10/2022 en application de l'article 126/1 §6 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017), par S.R.L. THE PADEL COMPANY - Messieurs Frédéric Hermange et Raymakers Julien;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à aménager 1 terrain de padel et installation d'une structure couvrant le nouveau terrain pour son utilisation tout au long de l'année sur le bien sis Drève de Lorraine 41;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone de sports ou de loisirs de plein air, zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°6 du plan régional d'affectation du sol, en matière de atteinte en intérieur d'îlot;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée 13/12/2022 et jusqu'au 27/12/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Nuisances sonores pendant la journée et parfois le soir (bruits de balles et les cris de joueurs);*
- *Occupation permanente de l'un des terrains par la construction d'une structure;*
- *Aménagement d'une nouvelle terrasse (lieu de rencontre) peut augmenter les nuisances sonores;*
- *Problèmes supplémentaires de circulation, de parking, de pollution automobile et d'environnement qui vont s'ajouter aux problèmes actuels;*
- *Relocaliser les potagers afin préserver l'intimité;*
- *Communication difficile entre le demandeur et les riverains;*
- *Trafic supplémentaire;*
- *Appauvrissement du caractère végétalisé de l'environnement;*
- *Etonnement par rapport à la nouvelle demande de permis;*
- *Jardin non utilisé à cause des nuisances sonores;*
- *Si les terrains sont autorisés, il y a lieu d'imposer les points suivants :*
 - *le déplacement des nouveaux terrains pour les localiser le plus loin possible des propriétés résidentielles existantes;*
 - *la réalisation d'infrastructures anti-bruit;*
 - *l'imposition d'horaires décents pour l'utilisation desdits terrains (existants et futurs),*
 - *pas d'utilisation permanente des terrains;*
- *Nuisance sur la mobilité;*
- *Pas d'intimité*
- *Non-respect du permis l'environnement n°235458;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

Suppléments de délais :

- Supplément de délai inhérent à la reprise d'actes d'instruction en application de l'article 126/1§6 du CoBAT : 160 jours (mesures particulières de publicité et avis conforme du fonctionnaire délégué requis);

Délai total en fonction de la procédure effective : 160+160+160 = 480 jour;

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

22/06/2021 : dépôt de la demande;

11/08/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Service Vert;
- Service Communal de l'environnement;

23/09/2021 au 07/10/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

27/10/2021 : séance publique de la Commission de concertation et report d'avis en attente de documents complémentaires;

16/11/2021 : réception des éléments complémentaires;

08/12/2021 : nouvelle séance à huis clos de la Commission de concertation, et Avis défavorable et unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§8 du CoBAT et le refus du permis d'urbanisme;

Vu l'avis conforme libellé de la Commission de concertation libellée comme suit :

« MOTIVATION DE L'ACTE

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

- *Le quartier dans lequel se situe la demande jouxte la Forêt de Soignes et se caractérise par un habitat semi-ouvert et ouvert disposant de beaux jardins;*
- *Formant le coin entre la drève de Lorraine et l'avenue Van Bever, cette parcelle s'élargit encore en intérieur d'îlot du côté gauche de la parcelle, derrière le terrain du restaurant « le chalet de la Forêt »;*
- *Dans ce quartier, la grande parcelle sur laquelle porte la demande, affectée au sport de plein air, assure la liaison entre la Forêt de Soignes et la zone d'habitation;*
- *Elle comporte plusieurs immeubles dont :*
 - *l'immeuble central et prépondérant sur le site qui est l'ancien petit château appelé « villa Viola Cornuta », témoin de l'histoire de la parcelle;*
 - *les installations souterraines abritant le parking, implantées sous des terrains de tennis;*
 - *un grand hall de sport au volume plus contemporain abritant les activités sportives du fitness, implanté en fond de parcelle dans la partie élargie de la parcelle et plus proche de la limite gauche du terrain;*
- *Ce centre sportif a fait l'objet de plusieurs demandes de permis d'urbanisme :*
 - *le permis 16-33450-1997 - construction d'une piscine extérieur;*
 - *le permis 16-34366-1999 - construction d'un cercle sportif et de délasserement - SANS SUITE;*
 - *le permis 16-34988-2001 - construction d'un cercle sportif et de délasserement;*
 - *le permis 16-36743-2004 - agrandissement d'une terrasse;*
 - *le permis 16-36744-2004 - aménagement d'une aire de jeux pour enfants de 2 à 14 ans;*
 - *le permis 16-37629-2006 - construction d'une extension en sous-sol pour créer 2 salles de danse;*
 - *le permis 16-38348-2008 - aménagement de 30 emplacements de parking à l'extérieur - REFUS;*
 - *le permis 16-40935-2013 - ajout d'une unité de cogénération au cercle sportif de "LA LORRAINE" (E/S=19,8);*
 - *le permis 16-41415-2013 - mise en conformité de 10 emplacements de parking extérieurs) (E/S=19,8);*
 - *le permis 16-41948-2014 - aménagement d'un terrain de tennis et de 2 terrains de padel tennis (E/S=19,8);*
- *Le centre sportif présente un couvert végétal de « parc », au profit de la biodiversité et de la transition qu'il assure entre les parcelles affectées au logement et la Forêt;*
- *Le club sportif dispose d'horaires d'ouverture étendus sur la journée. Il est ouvert 7 jours sur 7, toute l'année, et draine un nombre important de membres, de techniciens, de livreurs, de professeurs et de membres du personnel;*
- *Plusieurs emplacements de stationnement non – couverts complètent l'offre de parking en sous-sol;*

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

- *Aménager trois terrains de padel;*
- *Couvrir deux terrains de padel existants;*

- Réaménager 10 places de parking;
- Aménager une pergola et une terrasse;

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

- Le projet vise donc à aménager trois terrains de padel et à couvrir deux terrains de padel existants et nécessite que dix places de stationnements existants soient réaménagées afin de permettre un accès aux nouveaux terrains;
- La demande a également prévu l'aménagement d'une terrasse en bois le long de l'accès et la construction d'une pergola le long des terrains existants;
- La couverture des deux terrains existants de façon permanente signifie que ces surfaces doivent alors être intégrées dans les 20% de taux d'emprise; Ce qui dépasse le taux autorisé par l'article 13 du PRAS;
- Il y a lieu de prévoir une couverture temporaire comme prescrit dans l'article 13;
- Bien que la parcelle se situe sur une zone de sport et loisir en plein air, l'aménagement de trois terrains supplémentaires augmente la superficie imperméable de la parcelle, ce qui ne peut être autorisé au regard du bon aménagement des lieux car la parcelle se situe avant tout sur une zone d'espace vert, destinées à la conservation et à la régénération du milieu naturel; qui plus est, le site fait face à la Forêt de Soignes, maillon du réseau NATURA 2000;
- De plus, l'aménagement de pergola, de terrasses ainsi que le réaménagement de 10 places de parking en dolomie portent atteinte à la préservation des espaces verts;
- Il y aurait lieu de revoir la demande en prévoyant des aménagements qui s'intègrent harmonieusement à la zone d'espace vert, en prévoyant des parkings en dalle de gazon, des arbres, arbustes, etc;

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

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- Une couverture temporaire sera installée sur les deux terrains de padel existants;
- Cette couverture en bâches de ton gris clair est supportée par une structure en aluminium laqué noir; Les bâches sont démontables et peuvent être retirées à la belle saison; Ainsi les membres peuvent effectuer des parties en toute saison;
- Cet aménagement pourrait s'envisager car il est peu visible depuis la voie publique et ne porte pas atteinte à la zone de forêt;
- Toutefois, lors de la Commission de concertation, la demanderesse a expliqué que ces deux terrains seront couverts de façon permanente, ce qui ne respecte plus la définition de couverture temporaire et saisonnière;
- Il y a donc lieu d'intégrer la superficie de ces deux terrains dans les 20% de taux d'emprise;
- Considérant que la parcelle présente déjà un taux d'emprise de 17,96%, l'intégration de ces espaces dépasse le taux autorisé à l'article 13 du PRAS;
- Il y a lieu de revoir la demande en prévoyant une couverture temporaire comme prescrit dans l'article 13 du PRAS afin de limiter le taux d'emprise de constructions;

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

- En ce qui concerne les terrains :
 - Trois terrains de padel seront aménagés en intérieur de parcelle;
 - Ces nouveaux terrains sont implantés dans la zone libre faisant face à l'entrée du club, le plus éloigné possible de la zone de forêt ainsi que des limites mitoyennes afin de limiter les nuisances sonores;
- En ce qui concerne les arbres :
 - Cette implantation ne nécessite pas d'abattage d'arbres; toutefois, un arbre implanté dans le talus sera déplacé afin de permettre l'aménagement des terrains;
 - Le projet prévoit également des nouvelles plantations à divers endroits de manière à créer des écrans végétaux et à renforcer les liaisons écologiques au sein du site;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - L'aménagement de nouveaux terrains de padel nécessite le déplacement des 10 places de stationnement en dolomie qui seront réaménagés le long du nouveau chemin d'accès carrossable;
 - Le matériau en dolomie ne permet pas une bonne infiltration de l'eau, il y a lieu de prévoir des dalles engazonnées afin de permettre une meilleure infiltration;

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 n°06 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'atteinte à l'intérieur de l'ilot :

- L'aménagement de trois terrains de padel ainsi que de deux terrasses réduisent la superficie perméable, les qualités végétales et paysagères du site et de l'intérieur de l'îlot;
- La zone de potager sera réduite au profit de l'aménagement d'une pergola (64,26 m²) et d'un terrain de padel;
- La zone de pleine terre sera réduite par l'aménagement de trois terrains de padel et une terrasse de 59,40 m²;
- Considérant que la parcelle dispose déjà de deux terrains de padel et que la parcelle se situe avant tout sur une zone d'espace vert où il est possible d'effectuer du sport en plein air, il y a lieu de limiter la densité présente sur la parcelle afin de préserver la régénération du milieu naturel;

Avis DÉFAVORABLE et unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§8 du CoBAT et le refus du permis d'urbanisme. »;

MODIFICATION DE LA DEMANDE UNE PREMIERE FOIS SANS INTERVENTION DU FONCTIONNAIRE DÉLÉGUÉ

20/12/2021 : envoi d'un courrier du demandeur au Collège des bourgmestre et échevins l'informant de son intention de modifier sa demande en application de l'article 126/1, §2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction - début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications;

02/03/2022 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT;

11/04/2022 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade de l'avis de la Commission de concertation - avec supplément de délai de 160 jours;

18/04/2022 au 02/05/2022 inclus : enquête publique sur la demande modifiée;

25/05/2022 : séance publique de la Commission de concertation et avis défavorable unanime émis en présence du représentant du Fonctionnaire Délégué;

Vu l'avis conforme libellé de la Commission de concertation libellée comme suit :

« MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande jouxte la Forêt de Soignes et se caractérise par un habitat semi-ouvert et ouvert disposant de beaux jardins;
- Formant le coin entre la drève de Lorraine et l'avenue Van Bever, cette parcelle s'élargit encore en intérieur d'îlot du côté gauche de la parcelle, derrière le terrain du restaurant « le chalet de la Forêt »;
- Dans ce quartier, la grande parcelle sur laquelle porte la demande, affectée au sport de plein air, assure la liaison entre la Forêt de Soignes et la zone d'habitation;
- Elle comporte plusieurs immeubles dont :
 - l'immeuble central et prépondérant sur le site qui est l'ancien petit château appelé « villa Viola Cornuta », témoin de l'historique de la parcelle;
 - les installations souterraines abritant le parking, implantées sous des terrains de tennis;
 - un grand hall de sport au volume plus contemporain abritant les activités sportives du fitness, implanté en fond de parcelle dans la partie élargie de la parcelle et plus proche de la limite gauche du terrain;
- Ce centre sportif a fait l'objet de plusieurs demandes de permis d'urbanisme :
 - le permis 16-33450-1997 - construction d'une piscine extérieur;
 - le permis 16-34366-1999 - construction d'un cercle sportif et de délasserement - SANS SUITE;
 - le permis 16-34988-2001 - construction d'un cercle sportif et de délasserement;
 - le permis 16-36743-2004 - agrandissement d'une terrasse;
 - le permis 16-36744-2004 - aménagement d'une aire de jeux pour enfants de 2 à 14 ans;
 - le permis 16-37629-2006 - construction d'une extension en sous-sol pour créer 2 salles de danse;
 - le permis 16-38348-2008 - aménagement de 30 emplacements de parking à l'extérieur - REFUS;
 - le permis 16-40935-2013 - ajout d'une unité de cogénération au cercle sportif de "LA LORRAINE" (E/S=19,8);
 - le permis 16-41415-2013 - mise en conformité de 10 emplacements de parking extérieurs (E/S=15,8);
 - le permis 16-41948-2014 - aménagement d'un terrain de tennis et de 2 terrains de padel tennis (E/S=19,8);
- Le centre sportif présente un couvert végétal de « parc », au profit de la biodiversité et de la transition qu'il assure entre les parcelles affectées au logement et la Forêt;

- Le club sportif dispose d'horaires d'ouverture étendus sur la journée. Il est ouvert 7 jours sur 7, toute l'année, et draine un nombre important de membres, de techniciens, de livreurs, de professeurs et de membres du personnel;
- Plusieurs emplacements de stationnement non – couverts complètent l'offre de parking en sous-sol;

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

- Aménager trois terrains de padel;
- Couvrir deux terrains de padel existants;
- Réaménager 10 places de parking;
- Aménager une pergola et une terrasse;

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

- Le projet vise donc à aménager trois terrains de padel et à couvrir deux terrains de padel existants et nécessite que dix places de stationnements existants soient réaménagées afin de permettre un accès aux nouveaux terrains;
- La demande a également prévu l'aménagement d'une terrasse en bois le long de l'accès et la construction d'une pergola le long des terrains existants;
- La couverture des deux terrains existants de façon permanente signifie que ces surfaces doivent alors être intégrées dans les 20% de taux d'emprise; Ce qui dépasse le taux autorisé par l'article 13 du PRAS;
- Il y a lieu de prévoir une couverture temporaire comme prescrit dans l'article 13;
- Bien que la parcelle se situe sur une zone de sport et loisir en plein air, l'aménagement de trois terrains supplémentaires augmente la superficie imperméable de la parcelle, ce qui ne peut être autorisé au regard du bon aménagement des lieux car la parcelle se situe avant tout sur une zone d'espace vert, destinées à la conservation et à la régénération du milieu naturel; Qui plus est, le site fait face à la Forêt de Soignes, maillon du réseau NATURA 2000;
- De plus, l'aménagement de pergola, de terrasses ainsi que le réaménagement de 10 places de parking en dolomie portent atteinte à la préservation des espaces verts;
- Il y aurait lieu de revoir la demande en prévoyant des aménagements qui s'intègrent harmonieusement à la zone d'espace vert, en prévoyant des parkings en dalle de gazon, des arbres, arbustes, etc;

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

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- Une couverture temporaire sera installée sur les deux terrains de padel existants;
- Cette couverture en bâches de ton gris clair est supportée par une structure en aluminium laqué noir; Les bâches sont démontables et peuvent être retirées à la belle saison; Ainsi les membres peuvent effectuer des parties en toute saison;
- Cet aménagement pourrait s'envisager car il est peu visible depuis la voie publique et ne porte pas atteinte à la zone de forêt;
- Toutefois, lors de la Commission de concertation, la demanderesse a expliqué que ces deux terrains seront couverts de façon permanente, ce qui ne respecte plus la définition de couverture temporaire et saisonnière;
- Il y a donc lieu d'intégrer la superficie de ces deux terrains dans les 20% de taux d'emprise;
- Considérant que la parcelle présente déjà un taux d'emprise de 17,96%, l'intégration de ces espaces dépasse le taux autorisé par l'article 13 du PRAS;
- Il y a lieu de revoir la demande en prévoyant une couverture temporaire comme prescrit dans l'article 13 du PRAS afin de limiter le taux d'emprise de constructions;

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

- En ce qui concerne les terrains :
 - Trois terrains de padel seront aménagés en intérieur de parcelle;
 - Ces nouveaux terrains sont implantés dans la zone libre faisant face à l'entrée du club, le plus éloigné possible de la zone de forêt ainsi que des limites mitoyennes afin de limiter les nuisances sonores;
- En ce qui concerne les arbres :
 - Cette implantation ne nécessite pas d'abattage d'arbres; toutefois, un arbre implanté dans le talus sera déplacé afin de permettre l'aménagement des terrains;
 - Le projet prévoit également des nouvelles plantations à divers endroits de manière à créer des écrans végétaux et à renforcer les liaisons écologiques au sein du site;

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

- L'aménagement de nouveaux terrains de padel nécessite le déplacement des 10 places de stationnement en dolomie qui seront réaménagés le long du nouveau chemin d'accès carrossable;

- Le matériau en dolomie ne permet pas une bonne infiltration de l'eau, il y a lieu de prévoir des dalles engazonnées afin de permettre une meilleure infiltration;

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 n°06 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'atteinte à l'intérieur de l'ilot :
 - L'aménagement de trois terrains de padel ainsi que de deux terrasses réduisent la superficie perméable, les qualités végétales et paysagères du site et de l'intérieur de l'ilot;
 - La zone de potager sera réduite au profit de l'aménagement d'une pergola (64,26 m²) et d'un terrain de padel;
 - La zone de pleine terre sera réduite par l'aménagement de trois terrains de padel et une terrasse de 59,40 m²;
 - Considérant que la parcelle dispose déjà de deux terrains de padel et que la parcelle se situe avant tout sur une zone d'espace vert où il est possible d'effectuer du sport en plein air, il y a lieu de limiter la densité présente sur la parcelle afin de préserver la régénération du milieu naturel;

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée une première fois (indice B du 01/03/2022) d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 02/03/2022 :

- La demande a effectué les modifications suivantes afin de mieux se conformer à l'avis de la Commission de Concertation :
 - En ce qui concerne la structure :
 - Le projet prévoit de conserver la structure en aluminium couvrant les deux terrains existants sous forme de pergola; La couverture, bâche, fera l'objet d'une demande de permis ultérieure pour une installation à caractère saisonnier;
 - Cette structure (pergola) présente une hauteur de 10,23m (au point le plus haut) sur une superficie de 592.72m²;
 - En ce qui concerne les terrains de padel :
 - La demande a décidé de supprimer un terrain de padel et de modifier l'emplacement des deux nouveaux terrains;
 - Les deux nouveaux terrains ne s'implanteront plus dans la zone libre faisant face à l'entrée du club mais le long des terrains de tennis, perpendiculaire aux terrains de padel existants, réduisant ainsi la majeure partie de la superficie des potagers;
 - Ces nouveaux terrains seront connectés aux terrains existants par l'aménagement de chemin en pavé (dit "perméable") et d'une nouvelle terrasse de 72,6m²; Cette nouvelle terrasse sera en partie recouverte par une pergola présentant une hauteur de 3m, sur une superficie de 46m²;
 - En ce qui concerne les nouveaux aménagements :
 - Les 10 places de stationnement en dolomie ne seront plus déplacées, l'aménagement sera conservé comme octroyé dans le permis 16-41948-2014;
 - Des arbres et plantes seront aménagés entre les nouveaux terrains de padel et les terrains existants;

Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité, le projet modifié une première fois (indice B du 01/03/2022) d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 02/03/2022, suscite les observations suivantes :

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
 - application de la prescription générale n°06 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'atteinte à l'intérieur de l'ilot :
 - L'aménagement de deux terrains de padel et de la terrasse réduisent la superficie perméable, les qualités végétales et paysagères du site et de l'intérieur de l'ilot;
 - La zone de potager sera significativement réduite au profit de l'aménagement de deux nouveaux terrains de padel et d'une nouvelle pergola;
 - L'installation de ces nouveaux terrains n'apporte aucune solution concernant les nuisances sonores; Cette installation ne ferait qu'aggraver les nuisances déjà existantes dans le quartier;
 - La structure aluminium, recouvrant les terrains existants, ne peut s'envisager car elle impacte de manière importante les perspectives paysagères du site;

Considérant que l'installation de deux terrains supplémentaire engendrera une augmentation de la fréquentation sur le site, ce qui est de nature à augmenter les problèmes de mobilité dans le quartier;
Considérant qu'il y a également lieu de prendre en compte la jurisprudence du Conseil d'Etat, et plus particulièrement la teneur et la motivation de l'arrêt n°237.004 du 11 janvier 2017 qui décline les types d'infrastructures et constructions qui doivent être prises en compte dans cette limite de 20% et celles qui ne le doivent pas;

Considérant que par son arrêt n°253.436 du 31 mars 2022, le Conseil d'Etat établit, si besoin en est, qu'un terrain de sport synthétique établi sur une fondation ne doit pas être pris en compte dans le calcul des 20% maximum d'emprise au sol au sens de la prescription particulière n°13 du plan régional d'affectation du sol;

Considérant qu'il en découle que les terrains de padel, à considérer en tant que terrain de sport ou « installation » au sens de l'article 98§1^{er} du CoBAT, ne relève pas de l'objectif de limitation des emprises telle que définie par la prescription particulière 13 du plan régional d'affectation du sol;

Considérant que la demande modifiée (indice B du 01/03/2022) d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 02/03/2022, doit se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :

- aménager un terrain de padel dans le prolongement des terrains de padel existants et parallèlement aux terrains de tennis;
- supprimer la structure permanente recouvrant les terrains existants au profit d'une couverture saisonnière aisément amovible;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme reste inchangé;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que l'aménagement en intérieur de parcelle;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 §5 – 191 §4 du CoBAT est d'application;

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 imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence;

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

Avis DEFAVORABLE

- et unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§8 du CoBAT et le refus du permis d'urbanisme; »;

MODIFICATION DE LA DEMANDE UNE SECONDE FOIS SANS INTERVENTION DU FONCTIONNAIRE DÉLÉGUÉ

20/06/2022 : envoi d'un courrier du demandeur au Collège des bourgmestre et échevins l'informant de son intention de modifier sa demande en application de l'article 126/1, §2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction - début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications;

26/10/2022 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT;

25/11/2022 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade de l'avis de la Commission de concertation avec supplément de délai de 160 jours;

13/12/2022 au 27/12/2022 inclus : enquête publique sur la demande modifiée;

18/01/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité, le projet modifié une seconde fois (indice 3C-4D et datés du 25/10/2022) d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 26/10/2022, suscite les observations suivantes :

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
 - application de la prescription générale n°06 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'atteinte à l'intérieur de l'ilot :

- Le projet prévoit d'aménager un terrain de padel dans le prolongement des terrains de padel existants et parallèlement aux terrains de tennis; Il sera recouvert d'une structure aluminium ($\pm 10\text{m}$ de hauteur), en vue d'installer une bâche saisonnière pour une utilisation tout au long de l'année;
- Ce nouveau terrain sera séparé des terrains existants par une nouvelle terrasse en bois recouverte d'une pergola présentant une hauteur de 2,80m;
- Le projet prévoit également la plantation d'arbustes et de haies le long des terrains de padel;
- L'aménagement de ce nouveau terrain de padel et de la terrasse réduisent la superficie perméable et la zone de potager ; Toutefois, cette perte est compensée par de nouveaux aménagements paysagers présentant des qualités végétales ;
- L'installation de ce nouveau terrain de padel à une distance de plus de 100m des habitations voisines n'est pas en mesure d'aggraver les nuisances sonores générés par les 2 terrains déjà autorisés ; Cette demande peut donc s'envisager ;
- Considérant qu'il y a également lieu de prendre en compte la jurisprudence du Conseil d'Etat, et plus particulièrement la teneur et la motivation de l'arrêt n°237.004 du 11 janvier 2017 qui décline les types d'infrastructures et constructions qui doivent être prises en compte dans cette limite de 20% et celles qui ne le doivent pas;
- Considérant que par son arrêt n°253.436 du 31 mars 2022, le Conseil d'Etat établit, si besoin en est, qu'un terrain de sport synthétique établi sur une fondation ne doit pas être pris en compte dans le calcul des 20% maximum d'emprise au sol au sens de la prescription particulière n°13 du plan régional d'affectation du sol;
- Considérant qu'il en découle que les terrains de padel, à considérer en tant que terrain de sport ou « installation » au sens de l'article 98§1er du CoBAT, ne relève pas de l'objectif de limitation des emprises telle que définie par la prescription particulière 13 du plan régional d'affectation du sol;

Considérant que la demande modifiée une seconde fois (indice 3C-4D et datés du 25/10/2022) d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 26/10/2022, doit se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :

- supprimer la structure permanente recouvrant le nouveau terrain au profit d'une couverture saisonnière aisément amovible;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme reste inchangé.;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que l'aménagement en intérieur de parcelle;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'il y a lieu de respecter l'intimité des riverains du quartier;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 §5 - 191 §4 du CoBAT est d'application;

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 imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence;

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7 et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 18/01/2023
objet n° 06

Dossier 16-46732-2022 - Enquête n° 226/22 - Article 177

Demandeur : Commune d'Uccle - Service des Propriétés communales c/o Mme Sophie Leclerc

Situation : Avenue Winston Churchill 108 - rue Marianne 67

Objet : Modifier l'affectation du bien

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46732-2022 introduite, en date du 08/07/2022, par la Commune d'Uccle - service des Propriétés communales c/o Mme Sophie Leclerc;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier l'affectation du bien sur le bien sis avenue Winston Churchill 108 - rue Marianne 67;

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

Considérant que le bien se situe au sein du PPAS n°19 Avenue Winston Churchill;

Considérant que le bien se situe en zone de protection d'un bâtiment classé, à savoir le 110 avenue Winston Churchill;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.7 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'équipements ne relevant pas des activités autorisées par les prescriptions particulières de la zone;
- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle d'un logement en ZH;

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 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°1.1;

motifs inhérents à la protection du patrimoine

- application de l'article. 207 §3, du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 13/12/2022 au 27/12/2022 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

08/07/2022 : dépôt de la demande auprès de URBAN-DU;

03/08/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

19/10/2022 : réception des compléments;

27/10/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Bruxelles-Environnement;

13/12/2022 au 27/12/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/01/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis de Bruxelles-Environnement sollicité en date du «27/10/2022» et sera rendu en cours de procédure;

Vu l'avis SIAMU du 04/12/2019 (réf : M.2000.0144/3/CR/vh);

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Considérant que la demande porte sur une parcelle cadastrée Division 2, Section B, n°277e3 située avenue Winston Churchill 108 / rue Marianne 67 à Uccle;
- Considérant que le bien a été loué par la Commune d'Uccle depuis 2020 et pour une période de 4 ans afin d'y installer des cours de promotion sociale (cours pour adultes), en attendant que le bâtiment prévu pour ces cours soit terminé;
- Considérant que l'immeuble abritait précédemment des bureaux mais que la situation de droit était toujours une affectation de maison unifamiliale;
- Considérant que le propriétaire de l'immeuble n'avait jamais relevé cette irrégularité dans la situation légale du bien;
- Considérant qu'afin de se conformer à la réglementation en vigueur, la Commune d'Uccle introduit cette demande de changement d'affectation;

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

- Considérant que le projet consiste seulement à mettre en conformité l'affectation de l'immeuble;
- Considérant qu'aucuns travaux ne sont prévus, ni intérieurs, ni touchant à la structure, aux volumes ou aux façades;

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

- Considérant que le bien se situe au sein du PPAS N°19 qui prescrit, dans son article 1.1 Destination : « Les constructions sont à usage résidentiel. Exceptionnellement les constructions à front de l'Avenue Winston Churchill et l'Avenue Brugmann peuvent contenir des activités commerciales et artisanales ou des services pour autant que ces activités sont diurnes, non bruyantes, non polluantes et donc compatibles avec l'habitation. La compatibilité de ces activités ou services avec l'habitation ne peut être décidée qu'après avis de la commission de concertation compétente. L'affectation mixte est limitée aux deux premiers niveaux, soit le rez-de-chaussée et le premier étage. Les niveaux supérieurs étant exclusivement réservés à l'habitation »;
- Considérant que la demande porte sur le changement de l'affectation de l'ensemble de l'immeuble et non sur ses deux premiers niveaux;
- Considérant cependant que le PPAS ne contient aucune définition des activités autorisées; que selon le glossaire du PRAS, un équipement d'intérêt collectif ou de service public se distingue toutefois fondamentalement d'une activité commerciale, artisanale ou de service;
- Considérant qu'une école de promotion sociale est un équipement d'intérêt collectif;
- Considérant donc que le PPAS ne limite donc pas l'aménagement d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public aux rez-de-chaussée et premier étage de l'immeuble;
- Considérant donc que le motif de dérogation à l'article 1.1 n'a pas lieu d'être en ce cas, ni même la prescription 0.7 du PRAS puisque la prescription 0.7 du PRAS dispose que « dans toutes les zones, les équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent être admis dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant . (...) Lorsque ces équipements ne relèvent pas des activités autorisées par les prescriptions particulières ou en cas de dépassement de la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone, ces équipements sont soumis aux mesures particulières de publicité »;
- Considérant, par contre, que le projet est bien soumis à l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS en ce que le changement d'affectation demandé modifie totalement le logement présent dans la situation de droit, à savoir la suppression d'une maison unifamiliale;
- Considérant que la prescription générale 0.12 du PRAS indique que la suppression d'un logement en zone d'habitation ne peut être autorisée qu'à l'une des conditions citées et après que les actes et travaux aient été soumis aux mesures particulières de publicité;
- Considérant que l'une des conditions citées par la prescription 0.12 est la condition n°4 à savoir permettre l'installation ou l'extension d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public;
- Considérant que c'est le cas de la présente demande et qu'elle entre donc parfaitement dans les prescriptions du PRAS en la matière;
- Considérant que l'immeuble est situé en ZICHEE ainsi qu'en zone de protection d'un bien classé mais qu'aucune intervention n'est prévue en façade ou en volumétrie;

- Considérant donc que l'avis de la CRMS n'est pas requis;
- Considérant qu'en termes de patrimoine, il est tout de même à souligner que cette affectation en école de promotion sociale pour adultes permet de conserver les qualités intérieures de cet immeuble repris à l'inventaire; que cette affectation ne nécessite pas de cloisonnements néfastes aux qualités spatiales et aux détails architecturaux d'un bien de cette qualité;
- Considérant que la présente demande rencontre un besoin de la commune d'Uccle en matière d'équipement d'intérêt collectif ou de service public; qu'elle s'avère est compatible avec les prescriptions liées à la zone où se situe le bien; que la présence d'une école de promotion sociale pour adultes n'est pas susceptible de constituer une source de nuisances pour le voisinage immédiat;
- Considérant qu'en termes de sécurité incendie, il y a lieu de se référer à l'avis rendu par le SIAMU le 04/12/2019 (réf : M.2000.0144/3/CR/vh);
- Considérant, de ce qui précède, que le projet n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux, qu'il répond à un besoin en équipement d'intérêt collectif ou de service public sur le territoire de la commune d'Uccle et qu'il n'est pas susceptible de générer des nuisances significatives pour le voisinage;

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

Avis FAVORABLE non unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, avec octroi de la dérogation au plan particulier d'affectation du sol.

La Commune d'Uccle, demanderesse, s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 18/01/2023
objet n° 07

Dossier 16-46654-2022 - Enquête n° 224/22 - Article 177

**Demandeur : Société des Transports Intercommunaux de Bruxelles (S.T.I.B.)
c/o Monsieur Renaud de Saint Moulin**

**Situation : Chaussée d'Alseberg 1149 - 1277 - rue du Bourdon, du carrefour avec
la chaussée d'Alseberg au n°38**

**Objet : Réaménager la portion de la chaussée d'Alseberg comprise entre le
carrefour Bourdon/Drogenbos et l'avenue du Silence, abattre 7 arbres,
renouveler les rails de trams et mettre aux normes les arrêts de transport en
commun**

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46654-2022 introduite en date du 30/06/2022 par la Société des Transports Intercommunaux de Bruxelles (S.T.I.B.) c/o Monsieur Renaud de Saint Moulin;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à réaménager la portion de la chaussée d'Alseberg comprise entre le carrefour Bourdon/Drogenbos et l'avenue du Silence, abattre 7 arbres, renouveler les rails de trams et mettre aux normes les arrêts de transport en commun sur le bien sis chaussée d'Alseberg 1149-1277 - rue du Bourdon, du carrefour avec la chaussée d'Alseberg au n°38;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière n°25.1 du plan régional d'affectation du sol, en matière de créations ou modifications de voiries;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/12/2022 au 30/12/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- **Stationnement** : perte en stationnement regrettable, peu de garages sur la zone contrairement à ce qui est annoncé dans le dossier, réserver des emplacements aux riverains, prévoir un parking gratuit, élargir la place de livraison;
- **Transport en commun** : fusionner les arrêts bus et tram, inquiétudes nuisances sonores des trams (demande études ou documents qui prouvent diminution vibrations et bruits), accueil favorable de la mise aux normes des quais pour mal voyants et PMR, pourquoi accessibilité partielle et non totale pour le tram, doute sur les bordures en trottoir;
- **Aménagement** : abattage arbres regrettable, asphaltage moins durable que les pavés béton, le nombre d'arbres à planter varie dans la note, attention aux poteaux dans le cheminement piéton, prévoir 1m80 entre les abris et les façades, avoir la certitude de l'emploi de pavés de béton gris 20x20 en pose jointive, arbre au 1245 proche des sorties de garage, contre création trottoir de 3m20 (c'est une oreille...), préciser largeur trottoir bourdon et prendre sur l'espace vert pour maintenir tourne à gauche (impossible terrain privé), ajouter un passage piéton en face de la ruelle;
- **Cyclistes** : stationnement à prévoir hors trottoir, ICR proposé comme alternative inexistant, Signaler la traversée de l'ICC-D (voir PCM 2006, phase 3, aux pages 121 & 122), reliant la gare de Linkebeek à Drogenbos;
- **Circulation** : absence d'information sur la suppression du tourne-à-gauche sur Bourdon, proposer un autre aménagement du carrefour Bourdon/Alseberg, garantir accès garage funéraire, prévoir un moyen physique pour réduire la vitesse des voitures ou un autre feu;
- **Autres** : fournir calendrier des travaux, installer terminus provisoire sur rue Engeland;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

30/06/2022 : dépôt de la demande auprès de URBAN-DU;

20/07/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

16/08/2022 : réception des compléments;

15/09/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Bruxelles-Mobilité;

01/12/2022 au 30/12/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/01/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 01/12/2022 et émis le 17/01/2023;

- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 01/12/2022 et émis le 17/01/2023;

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, à savoir :

- l'avis de Bruxelles Mobilité sollicité en date du 15/09/2022 et émis le 17/10/2022;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Considérant que le projet concerne la chaussée d'Alseberg, tronçon compris entre le carrefour Bourdon/Drogenbos et l'avenue du Silence;

- Considérant que le projet se situe en réseau viaire et en espace structurant du plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

- Considérant que la chaussée d'Alseberg est une voirie régionale traversée par une ligne de bus et une ligne de tram à une fréquence relativement élevée;

- Considérant que la chaussée d'Alseberg est reprise au Plan Régional de Mobilité (PRM) GoodMove en tant qu'axe « confort » pour tous les modes; que les voiries perpendiculaires sont quant à elles reprises en tant qu'axes « quartier »;

- Considérant que ce tronçon est repris en *Aléa moyen 2 pour les inondations* sur la carte de Bruxelles Environnement;

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

- Considérant que le projet consiste en un aménagement de la chaussée d'Alseberg entre le numéro 1149 à 1264 : modification du revêtement de la chaussée, réfection d'une partie des trottoirs et des zones de stationnement, plantations et poteaux de lignes aériennes et mise aux normes des arrêts;

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

- Considérant que le projet vise à réaménager les arrêts de transport en commun, créer une fluidité et sécurisation piétonnes et requalifier la voirie à l'approche du croisement entre la chaussée d'Alseberg et la rue du Bourdon;

- Considérant que des trottoirs traversants ou des plateaux au droit des rues locales perpendiculaires à la chaussée d'Alseberg sont aménagés pour assurer un cheminement piéton aisé;

- Considérant que les inflexions de trottoir aux droits des entrées de garage impactent la planéité des trottoirs en créant une succession de vagues;

- Considérant que ces inflexions ne sont pas conformes au Titre 7 article 6 du RRU qui précise « § 2. Le niveau du trottoir est maintenu au droit d'une entrée carrossable et la bordure est biseautée (...) »;

- Considérant que les fondations aux entrées carrossables ne sont pas renforcées;

- Considérant qu'aucun élément en saillie ne doit dépasser l'alignement (mur du rez-de-chaussée et du sous-sol);

- Considérant que des oreilles de trottoirs sont créées au carrefour avec Drogenbos, qu'elles permettent de sécuriser le carrefour en limitant la vitesse des véhicules;

- Considérant qu'un passage piéton supplémentaire pourrait voir le jour face à la petite ruelle Bourdon afin d'accéder sans risque à l'arrêt vers faubourg;

- Considérant que le tourne-à-gauche à la sortie de Bourdon est supprimé au profit de la mise aux normes du trottoir côté impair (80cm à l'existant), que la voirie ne peut intégrer l'espace vert, sur terrain privé;

- Considérant que le revêtement modulaire en béton qui recouvrait la chaussée carrossable est remplacé par de l'asphalte dont la durabilité n'est pas aussi bonne et l'impact sur l'îlot de chaleur plus important;

- Considérant que le statut du stationnement reste inchangé dans le cadre du projet et que la zone de livraisons est replacée au même endroit, aux mêmes dimensions;

- Considérant que les 3 emplacements PMR sont conservés à leur position initiale ou à proximité;

- Considérant que 25 emplacements sont réaffectés au profit de l'amélioration des circulations piétonnes et de l'accessibilité aux transports en commun;
- Considérant que cette diminution de stationnement est principalement due à la mise aux normes des espaces publics (5 mètres sans obstacles avant les traversées piétonnes) et à la mise aux normes des arrêts de bus et de tram et des trottoirs;
- Considérant que les transports en commun doivent être accessibles à tous; que le bus et le tram demandent une hauteur de quai différenciée (pour atteindre un débarquement au niveau plancher) ce qui rend impossible la compression de l'arrêt en un hybride "tram/bus";
- Considérant que la zone de stationnement en « encoche » prévue pour deux places, à hauteur des numéros 1164 / 1156 de la chaussée d'Alseberg limite la dimension du trottoir et contraint fortement le cheminement des piétons;
- Considérant que la zone de stationnement en « encoche » prévue à hauteur des numéros 1252 / 1250 de la chaussée d'Alseberg est localisée au droit d'entrée de garage et ne peut, dès lors, être utilisée que par ces riverains en limitant en outre la dimension du trottoir;
- Considérant que les arrêts « Bourdon » et « Crématorium » sont réaménagés pour permettre d'accueillir les différents types de tram susceptibles de circuler sur cette ligne, et en particulier les trams T-3000 : les quais sont dotés de rampes (plans inclinés avec une pente constante) de maximum 4 %, avec une hauteur de 31 cm pour les trams et 18 cm pour les bus;
- Considérant que les arrêts sont aménagés en trottoir, accessibles via l'aménagement de pentes; que la chaussée carrossable est abaissée au maximum pour limiter les modifications en trottoir et garantir l'absence de marches;
- Considérant que les quais sont dotés d'un nez fusible qui permet de réduire la distance vide entre le bord du tram et le bord du quai, afin d'optimiser encore plus l'accès aux PMR;
- Considérant que les embarcadères sont équipés de lignes podotactiles qui se terminent par une zone d'attente en face de la première porte en dalles souples;
- Considérant que les embarcadères sont également équipés d'abris, poubelle et mobilier urbain;
- Considérant que l'emplacement de l'arrêt « Bourdon » à hauteur du n°1152 de la chaussée d'Alseberg n'est pas optimal du fait de la présence d'une entrée carrossable et de la rue du Bourdon; qu'une inflexion de trottoir au droit de l'entrée de garage impacte la planéité des quais en créant une succession de vagues; que le projet prévoit l'abattage des arbres existants en vue du réaménagement de l'arrêt; qu'il y a lieu de décaler l'arrêt entre les n°s 1156 et 1164 de la chaussée d'Alseberg le long du mur bordant la propriété du n°1156 de la chaussée d'Alseberg;
- Considérant que 7 arbres sont abattus car ils sont situés soit dans les zones des 1,5 mètres devant être libres de tout obstacle sur les quais, soit au milieu du cheminement piéton;
- Considérant qu'aucune étude phytosanitaire n'est fournie concernant l'état des arbres à abattre, qu'ils pourraient, si sains, être maintenus dans un aménagement qui les intègre;
- Considérant que 19 nouvelles plantations d'arbres (*Liquidambar styraciflua* "Moraine") sont prévues dans toute la zone de projet;
- Considérant que le projet prévoit un profil similaire au tronçon de la chaussée d'Alseberg aménagé en 2017-2018 entre la rue de Stalle et la gare d'Uccle-Calevoet;
- Considérant néanmoins que la Déclaration de politique régionale de la législature en cours impose de nouveaux standards des points de vue végétalisation et gestion intégrée des eaux pluviales;
- Considérant en ce sens que le projet prévoit donc une végétalisation insuffisante : des arbres sont plantés, ce qui est positif, mais les espaces dévolus aux plantations sont étriés; l'objectif est d'atteindre 15% de végétalisation par projet, dans la mesure du possible;
- Considérant par ailleurs qu'il semble que la gestion intégrée des eaux pluviales ne soit pas prise en charge; que les coupes en travers ne permettent pas de conclure à une perméabilité, puisque les fondations des trottoirs ne sont pas détaillées; que la note explicative ne stipule rien en la matière;
- Considérant qu'à hauteur des arbres, l'encadrement de la fosse doit être en acier galvanisé afin d'éviter que les racines remontent en surface;
- Considérant que le *Liquidambar styraciflua* « Moraine » n'est pas l'essence exacte plantée dans le tronçon précité, puisqu'il s'agit de la sélection « *Slender Silhouette* », au houppier moins large et mieux adaptée à la proximité des façades; qu'il convient de diversifier les essences arborées et arbustives à planter, pour une meilleure résilience (sécheresse, maladies,...) et biodiversité;
- Considérant que l'éclairage public est maintenu et qu'aucune modification n'y est apportée;
- Considérant que le projet prévoit de repositionner le mobilier urbain (feux de signalisation, poteaux porte-caténaies, etc.) afin de permettre un cheminement sans obstacles pour les PMR;

- Considérant que les arceaux vélos doivent être conformes au cahier de l'accessibilité piétonne (U inversé avec barre horizontale + barre supplémentaire < 30 cm du sol) et placés hors du cheminement piéton;
- Considérant qu'un marquage de pictogrammes vélo et de chevrons est prévu au sol entre les rails;
- Considérant que le projet prévoit 8 poteaux porte-caténaires supplémentaires par rapport à l'existant; 2 poteaux sont également placés près du rond-point Engeland afin que la liaison entre les 2 chaussées d'Alseberg soit complètement renouvelée et fonctionnelle;
- Considérant que les poteaux porte-caténaires ne doivent pas entraver le cheminement des piétons, que leur emplacement doit être réétudié;
- Considérant que certains poteaux des feux ne sont pas correctement positionnés par rapport aux dalles podotactiles; que les lanternes étant équipées de haut-parleurs pour les malvoyants, les poteaux doivent se trouver juste à côté des dalles podotactiles;
- Considérant que la zone de stationnement au n°1247 chaussée d'Alseberg ne figure pas sur les plans d'origine et n'est donc pas réglementaire;

Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes des services communaux :

Avis du Service Technique de la Voirie :

REMARQUES GENERALES :

- *Afin de compenser la perte d'une vingtaine d'emplacements de stationnement à la chaussée d'Alseberg, il est demandé d'optimiser l'aménagement afin de récupérer le maximum d'espace à cet effet là où c'est encore possible, par exemple en supprimant l'un des deux arbres devant le n° 1275, en déplaçant la bordure de l'oreille de trottoir devant le n° 1235, en déplaçant le poteau porte-caténaire n° 8 ou en déplaçant légèrement les quais d'embarquement.*

ANALYSE PAR TRONÇONS :

Rue du Bourdon :

Vu la suppression du dévoiement actuel, la pose de dispositifs ralentisseurs (coussins berlinois) devrait être envisagée à proximité des passages pour piétons.

Arrêt est:

- *Les cheminements en dalles podotactiles situés au droit du passage piéton et de la zone d'attente pour malvoyants ne peuvent pas s'étendre au-delà de l'alignement et doivent tous deux être raccourcis.*
- *Oubli de dessin : l'abribus actuel à démonter n'est pas dessiné.*

Arrêt ouest:

- *L'abribus actuel, s'il est effectivement maintenu au même endroit, doit apparaître en bleu et non en rouge.*

Alseberg, tronçon Drogenbos - Zandbeek :

Arrêts bus TEC :

- *Ajouter une dalle avec le logo handicapé à chaque arrêt, à hauteur de l'accès adapté.*

Côté impair :

- *Erreur de dessin : le bâtiment sis au n° 1149 de la chaussée d'Alseberg et faisant l'angle avec la chaussée de Drogenbos comporte des étages en encorbellement au-dessus du trottoir. Il n'est donc pas possible de planter l'arbre qui y est prévu, qui entrerait alors en contact avec la façade.*

Côté pair :

- *La zone de livraison implantée devant les numéros 1174 à 1178 ne présente qu'une largeur de 2m alors qu'un camion porteur de 10T, du type de ceux qui livrent le commerce voisin, présente une largeur de 2,50m. Or le trottoir n'est large que de 1,55m au long de cette zone de livraison. Un camion de 2,50m de large devrait donc dépasser de 0,50 m sur le trottoir pour ne pas entraver le passage des trams, avec les inconvénients suivants:*
 - *Assiette inclinée rendant la manutention des transpalettes difficile;*
 - *Hayon du camion pas parallèle au sol;*
 - *Réduction de la largeur du cheminement à 1 mètre, rendant compliqué tant le passage des piétons que des combis de magasin et transpalettes.*
- *Cette zone de livraison doit être replacée à son emplacement d'origine - où l'espace public est plus large - ou, à défaut, être aménagée au même niveau que le trottoir.*

Carrefour Zandbeek :

Tronçon Zandbeek - Molensteen :

Carrefour Calevoet:

- Corriger le dessin où la traversée piétonne est dessinée comme « à supprimer » alors que les lignes guides sont maintenues.

Côté impair:

- L'implantation du poteau porte-caténaire n° P8 au droit de la limite entre les numéros 1235 et 1233 restreint à 9,90m la longueur de la zone de stationnement, ce qui se révélera un peu court pour deux voitures. Le déplacement du poteau étant impossible, il est suggéré d'agrandir légèrement la zone de stationnement en déplaçant sa limite sud vers le sud.
- Accès garages collectifs des numéros 1255 et 1257 : la hauteur de trottoir prévue (+12 cm) est trop importante, il n'existe pas de bordure standard avec un chanfrein de cette hauteur. La manière dont seront traités ces accès carrossables doit être précisé.

Côté pair:

- Rajouter un arbre devant le n°1250;

Avis du Service de l'Environnement :

Considérant que la demande porte sur, entre autres :

- Abattre 7 arbres et replanter 15 (ou 19) arbres;
- Modifier les trottoirs;
- La suppression de 25 emplacements de stationnements;

Considérant que :

- la zone de projet est reprise en aléa moyen 2 pour les inondations sur la carte de Bruxelles Environnement;
- le dossier ne comporte aucune information quant à la gestion des eaux de pluies ruisselant sur les trottoirs;
- les emplacements de stationnement sont prévus en asphalte;
- les arbres existants, à savoir des robiniers faux acacias, sont invasifs / repris sur la liste rouge de Bruxelles Environnement, leur abattage est justifié mais que l'essence proposée, à savoir le liquidambar n'est pas indigène;
- la végétalisation de ce tronçon est améliorée mais les fosses de plantation restent restreintes;

Avis favorable à condition de prévoir :

- des trottoirs profilés de façon à ce que les eaux de pluie finissent dans les fosses d'arbres elles-mêmes créés en dévers de ces trottoirs et/ou dans des surfaces infiltrantes créées alentour;
- au minimum 2 essences d'arbres différentes (plantées en alternance), d'origine européenne, adaptées aux changements climatiques et résistantes à de courtes inondations;
- de réelles zones de plantation et non des bacs à plantes (cfr. chaussée d'Alseberg entre Xavier De Bue et Doyenné) tels :
 - Une zone verte sur le coin sud carrefour Alseberg/Bourdon : une grande zone (et non 3 petites);
 - Une zone verte sur le coin est Château d'or/Bourdon;
 - Une zone verte sur le coin nord du carrefour Alseberg/Silence;
- des plantes couvre-sols en forte densité dans les zones de plantations et non du gazon, par exemple de la clématite des haies, du lierre arborescent (qui est de plus sempervirent);

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

- Maintenir le tourne-à-gauche tout en permettant l'élargissement du trottoir au niveau de la rue du Bourdon quitte à solliciter un nouvel alignement côté rue du Château d'Or;
- Conserver la zone de livraison à son implantation existante (à hauteur des n°s 1156 et 1164 de la chaussée d'Alseberg) quitte à en limiter la longueur à 15m;
- Ne pas placer d'arbre devant le n°1149 de la chaussée d'Alseberg (entrée du cabinet vétérinaire);
- Raccourcir l'oreille de trottoir au niveau du n°1256 de la chaussée d'Alseberg en maintenant les 5m prescrit par le RRU;
- Prolonger devant l'entrée des n°s 1252 et 1250 de la chaussée d'Alseberg le revêtement du trottoir pour s'aligner avec le reste du trottoir;
- Introduire de nouveaux plans qui corrigent les abaissements de trottoir / assurer la planéité des trottoirs;
- Renforcer les fondations au droit des entrées carrossables;

- Ré-analyser et adapter la signalisation en concertation avec Bruxelles Mobilité;
- Etudier et prendre en charge la gestion intégrée des eaux pluviales;
- Etudier la possibilité de maintenir les arbres existants;
- Diversifier les essences arborées et arbustives à planter et maximiser leur présence sur le projet en collaboration avec Bruxelles Mobilité et le Service Vert de la Commune d'Uccle;
- Positionner correctement les poteaux des feux par rapport aux dalles podotactiles;
- Fournir le détail du mobilier urbain prévu (bancs notamment);
- Déplacer les poteaux porte-caténaires en dehors du cheminement piéton;
- Se conformer également aux conditions des avis du Service Technique de la Voirie et du Service de l'Environnement de la Commune d'Uccle;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que des adaptations de plans et des vérifications;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet se conformera davantage aux différents règlements en vigueur,

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7 et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 177/1 ou 191 du CoBAT.