

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 11/01/2012
Objet n° 01

Dossier 16-40002-2011- Enquête n° 0265/11

Demandeur :GARAGE COSMOS S.A. -c/o Monsieur EGGERICKX Claude

Situation : Rue Meyerbeer (à droite du) 144 et chaussée d'Alseberg 396

Objet : la construction d'un immeuble de 9 logements et surface commerciale, et l'extension d'une salle de sport

AVIS

Considérant que le site comporte plusieurs activités et installations classées (notamment un parking commun de classe 1B.

La Commission de Concertation constate que la demande nécessite une procédure mixte (urbanisme et environnement) qui n'a pas été suivie dans le cadre de la présente demande et ne peut dès lors pas émettre d'avis.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 11/01/2012
Objet n° 02

Dossier 16-40174-2011- Enquête n° 0267/11

Demandeur : Administration communale d'Uccle

Situation : Rue de Stalle 160

Objet : Démolir une maison unifamiliale, construire un centre administratif et technique pour le Service de la Propreté Communale d'Uccle (équipement) comprenant des bureaux, un atelier, un réfectoire, une zone de parking et une conciergerie

AVIS

La Commission de Concertation reporte son avis afin de vérifier les aspects juridiques de certains éléments du dossier

La Commune, demanderesse, s'abstient

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 11/01/2012
Objet n° 03

Dossier 16-40233-2011- Enquête n° 0252/11

Demandeur : Collège des Bourgmestre et Echevins d'Uccle - c/o Monsieur De Decker Armand

Situation : Rue de Calevoet

Objet : le réaménagement de la rue

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40233-2011 introduite le 07/10/2011 à l'AATL par le Collège des Bourgmestre et Echevins d'Uccle – c/o Monsieur De Decker Armand et visant le réaménagement de la rue de Calevoet ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone mixte ;

2 : Mesures particulières de publicité et avis de la Commission de concertation

Considérant que la demande devait être soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la Commission de Concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 21/11/2011 au 20/12/2011 ;

Considérant la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- o Le réaménagement de la rue et la création de parking de part et d'autre de la voirie va engendrer la suppression de 1 mètre de largeur de trottoir ;
- o Le parking des 2 côtés de la rue ne sera pas possible entre 2 garages, car le projet ne laisse pas suffisamment de dégagement entre les zones de stationnement et les portes de garage privatifs ;
- o Le projet devrait être examiné en prévoyant le placement de bacs à plantes, arbres, ilots, ... entre les garages ;
- o Le projet prévoit – il le remplacement de l'éclairage de la rue (lampadaires plus esthétiques avec un éclairage plus chaleureux) ?
- o Pourquoi maintenir le casse – vitesse, qui génère de gros problèmes dans la rue (tremblements, nécessité de le reconstruire, ...) ? Un aménagement de parking alterné avec des chicanes réduirait la vitesse de circulation dans la rue ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré, par le Fonctionnaire Délégué, en date du 24/10/2011 ;

4 : Description Situation Existante

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- o La rue de Calevoet se situe dans la partie Sud de la Commune et est accessible via l'avenue du Silence vers la chaussée d'Alseberg ;
- o La rue compte des maisons d'habitation ou des immeubles de logement, et une entrée d'école entre le n° 8 et 10 ;
- o La plupart des bâtiments disposent d'entrée de garage ;
- o La circulation, dans le sens de la descente, est freinée par la présence d'un casse – vitesse à mi – hauteur ;
- o La rue ne compte pas d'arbres d'alignement ;
- o Le stationnement en voirie se situe au niveau des n° pairs de la rue ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Propose l'inversion du sens de circulation (accès depuis la chaussée d'Alseberg et retour via l'avenue du Silence) ;

- o Aménage une zone de stationnement en voirie supplémentaire à partir du n° 61 jusqu'au n° 101 ;
- o Adapte la profondeur des trottoirs à la hauteur des passages pour piétons et pose de dalles podotactiles en amont et en aval ;

6 : Motivation sur la demande

Considérant que la demande s'inscrit dans une volonté de fluidité du trafic et une augmentation de l'offre de stationnement ;

Considérant que l'état de la voirie et des trottoirs est vétuste ;

Considérant néanmoins que le projet tel que présenté suscite certaines remarques :

- o Tant en situation existante qu'en situation projetée, les accès aux garages privatifs ne sont pas représentés, ce qui a un impact sur leur accessibilité, en cas de pose de potelets (voir immeubles situés au début de la rue) ou de stationnement;
- o Le projet, dans son esprit de réaménagement, devrait tenir compte de l'accès à l'école (bas de la rue) et prévoir l'élargissement du trottoir jusqu'à la hauteur du n° 10 afin d'assurer la sécurité des entrées et sorties d'élèves ou parents ;
- o Le projet ne prévoit pas de plantation d'arbres, ce qui pourrait être le cas de part et d'autre de l'élargissement du trottoir à hauteur du passage pour piétons au centre de la rue. 2 arbres en voirie pourraient également animer le début de la rue, la chaussée d'Alseberg étant présentant de faibles qualités paysagères à cet endroit ;
- o Le projet ne tient pas compte des distances réglementaires à prévoir à hauteur du passage piétons en haut de la rue, dans le sens de la circulation, et devrait réserver un espace empêchant le stationnement de 4 mètres depuis la fin du marquage au sol. Ce passage pour piétons entrave l'accès au clos privé situé au sommet de la rue ;

7 : Conditions de modification de la demande

Considérant que la demande telle qu'introduite, pour répondre au bon aménagement des lieux, doit se conformer aux conditions suivantes :

- o prendre en compte la localisation des garages et veiller à en assurer l'accès aisé, tout particulièrement quand l'espace interstitiel est insuffisant pour 1 place de parking ou en cas de pose de potelets au droit des élargissements ;
- o Tenir compte de l'accès à l'école (bas de la rue) et prévoir l'élargissement du trottoir jusqu'à la hauteur du n° 10 afin d'assurer la sécurité des entrées et sorties d'élèves ou parents ;
- o Prévoir des plantations d'arbres, par exemple de part et d'autre de l'élargissement du trottoir à hauteur du passage pour piétons au centre de la rue. 2 arbres en voirie pourraient également animer le début de la rue, la chaussée d'Alseberg étant présentant de faibles qualités paysagères à cet endroit ;
- o Tenir compte des distances réglementaires à prévoir à hauteur du passage piétons en haut de la rue, dans le sens de la circulation, et réserver un espace empêchant le stationnement de 4 mètres depuis la fin du marquage au sol, et le déplacer en fonction des accès au clos situé au sommet de la rue ;

Que ces modifications :

- o Sont accessoires ;
- o Visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;
- o Ne modifient pas l'objet de la demande ;

Avis FAVORABLE à condition de répondre aux conditions émises ci-dessus.

La Commune, demanderesse, s'abstient

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 11/01/2012
Objet n° 04

Dossier PL-528-2011- Enquête n° 266/11/11

Demandeur : Messieurs Elsier et Cornélis Alex & Stefan CPAS d'Uccle

Situation : Rue Alphonse Asselbergs

Objet : Lotir un terrain en 4 lots: créer 3 lots à bâtir et 1 lot bâti.

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis de lotir n° 528, introduite par Messieurs Elsier et Cornélis Alex & Stefan CPAS d'Uccle , visant à Lotir un terrain en 4 lots: créer 3 lots à bâtir et 1 lot bâti. sur le bien sis Rue Alphonse Asselbergs;

2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 12/12/2011 au 26/12/2011, l'absence d'observations et l'argumentaire y développé ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la réception du dossier à la Commune date du 04/11/2011

4 : description Sitex

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- o Le quartier, proche du centre de la Commune, se caractérise par un habitat en ordre continu formé de maisons unifamiliales et de petits immeubles à appartements ;
- o La grande parcelle est traversante entre la rue Bens et la rue Asselbergs ;
- o Les immeubles existants sont principalement implantés du côté de la rue Asselbergs et pour partie au centre de la parcelle et de l'îlot ;
- o Orientée Nord côté de la rue Bens et Sud côté de la rue Asselbergs, le terrain présente une double déclivité, l'une parallèle à la pente faible de la rue Bens à cet endroit et l'autre vers la rue Asselbergs, où le terrain forme un talus abrupt, de profondeur très inégale et planté d'arbres ;
- o La rue Asselbergs elle-même, présente une forte déclivité ascendante entre l'extrémité de la rue chaussée d'Alseberg et le croisement avec la rue l'Aulne, ce qui engendre un talus plus important du côté droit de la parcelle que du côté gauche ;
- o Le terrain est bordé par un grand mur le long de la rue Asselbergs et présente deux pignons en attente, à ses deux extrémités ;
- o L'immeuble de gauche rue Asselbergs, présente un gabarit de R+2+toiture, avec un jardin situé un étage plus haut que celui de la rue, offrant un pignon peu esthétique en attente ;
- o Le milieu de terrain présente un talus très abrupt dès le mur de soutien de terre implanté à l'alignement ;
- o Le terrain de droite contigu à l'immeuble décrit ci-avant, présente un talus de moindre dénivellation, vu la pente de la rue et le point de crête du terrain seulement 5 mètres plus haut que celui de la rue
- o La maison mitoyenne de droite du terrain, présente également un gabarit de R+2+toiture, avec des niveaux de grande hauteur, générant un grand pignon peu esthétique en attente;
- o Le terrain à gauche de cette maison présente une pente plus faible du talus, très long à cet endroit du terrain ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o En ce qui concerne le programme :
 - o Divise la grande parcelle en 4 lots, dont 3 sont situés à front d'alignement le long de la rue Asselbergs, répartis comme suit :

- Le LOT 1 est mitoyen à la maison située à droite de la parcelle n°59, comprend une parcelle d'une superficie de 3a62ca, une largeur de façade à l'alignement de 14 mètres et prévoit une affectation de petit immeuble de maximum 5 logements;
 - Le LOT 2 est mitoyen au LOT 1, comprend une parcelle d'une superficie de 5a 61ca, une largeur de façade à l'alignement de 17,75 mètres et prévoit une affectation de petit immeuble de maximum 4 logements;
 - Le LOT 3 est mitoyen à l'immeuble situé à gauche du terrain rue Asselbergs n° 99, comprend une parcelle d'une superficie de 5a 28ca, une largeur de façade à l'alignement de 17,15 mètres et prévoit une affectation de petit immeuble de maximum 4 logements;
 - Le LOT 4 comprend tout le reste de la parcelle traversante entre la rue Bens et la rue Asselbergs, l'ensemble du milieu du talus à front de la rue Asselbergs, est accessible uniquement par la rue Bens et conserve son affectation mixte de logement et équipement ;
- o En ce qui concerne le gabarit :
- o Pour le Lot1 :
 - La volumétrie générale du projet reprend celle du pignon en attente de la maison voisine de droite, mais donne la possibilité de surélever le bâti 50 centimètres maximum en raison de la pente de la rue, importante à cet endroit ;
 - L'implantation se fait donc à l'alignement et sur la totalité de la largeur de parcelle pour une construction de type mitoyenne, à l'instar de la maison existante n°99 ;
 - La profondeur de bâtisse se réfère au RRU, afin de créer une légère saillie au milieu du bâtiment ;
 - o Pour le LOT 2 :
 - A l'instar du LOT 1, la volumétrie générale du projet reprend celle du pignon en attente de la maison voisine de droite, c'est-à-dire en l'occurrence celle du LOT 1, mais donne la possibilité de surélever le bâti 50 centimètres maximum en raison de la pente de la rue, importante à cet endroit ;
 - L'implantation se fait donc à l'alignement et sur la totalité de la largeur de parcelle, mais pour une construction de type trois façades, avec réduction de la profondeur de bâtisse sur l'about du bâti projeté ;
 - La profondeur de bâtisse se réfère au RRU, afin de créer une légère saillie au milieu du bâtiment ;
 - o Pour le LOT 3 :
 - A l'instar du LOT 1, la volumétrie générale du projet reprend celle du pignon en attente de la maison voisine de gauche, c'est-à-dire en l'occurrence celle du LOT 1, mais donne la possibilité de surélever le bâti 50 centimètres maximum;
 - L'implantation se fait donc à l'alignement et sur la totalité de la largeur de parcelle, mais pour une construction de type trois façades, avec réduction de la profondeur de bâtisse sur l'about du bâti projeté ;

6 : motivation sur la demande :

Considérant que la parcelle de très grande dimension présente une possibilité d'accès différent via la rue Asselbergs ;

Considérant que les particularités des lieux font apparaître que le talus existant à front de parcelle le long de la rue Asselberg est de moindre importance sur les côtés de la parcelle et que des pignons en attente des maisons implantées à l'alignement bordent les deux côtés de la parcelle ;

Considérant dès lors que la demande d'implanter de petits immeubles de logements en about des maisons existantes répond à la zone d'habitation du PRAS et au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la division de la parcelle prévue conserve l'aspect paysager du talus dans toute la partie centrale à front de la rue Asselbergs et notamment dans la perspective de la rue Auguste Danse, ce qui participe à la qualité des espaces publics ;

Considérant que les gabarits projetés sont similaires à ceux existants et tiennent compte de la pente importante de la rue, afin de s'inscrire dans le tissu bâti environnant ;

Considérant que les lots comprennent des espaces de jardin privatifs à l'échelle des superficies bâties ;

Considérant qu'au vu des surfaces et du nombre de logements projetés, plusieurs familles avec enfants pourront disposer d'appartements à plusieurs chambres, ce qui répond aux objectifs de la commune ;

Considérant que le quartier est bien desservi par les transports en commun et qu'ils disposent d'équipements scolaires et sportifs à proximité, ce qui est au profit de l'intégration de familles nombreuses ;

Considérant que le projet prévoit de surcroît un emplacement de parcage par logement , afin de garantir le confort pour des familles;

Considérant que le dossier fait cependant l'objet de plusieurs remarques :

En ce qui concerne sa présentation :

- Le plan général du lotissement présente de nombreuses cotes illisibles et il y a lieu de présenter un plan de détails à l'échelle de celui du mesurage qui reprenne l'ensemble des données pour éviter toute ambiguïté ;
- Il y a lieu d'ajouter clairement le nom des voisins de la parcelle ;
- Les coupes présentées et notamment la coupe BB et CC sont peu lisibles quant au volume maximum constructible, ce qu'il y a lieu de préciser ;
- Le calcul des surfaces bâties et de densité doit être établi selon les règles en vigueur, soit en fonction des surfaces hors sol et en sous-sol ; qu'il y a lieu de revoir le nombre maximum de logements en conséquence

En ce qui concerne la volumétrie :

- Les coupes présentées pour les lots 2 et 3 doivent être précisées par une coupe longitudinales qui montrent bien la diminution de volume d'about également en hauteur par rapport au volume principal, de sorte à créer un jeu de volume en troisième façade : que cette modification peut générer une diminution de densité sur ces lots qu'il s'indique d'adapter en conséquence ;
- Le gabarit du LOT 3 doit être réduit de sorte à conserver au maximum celui du pignon existant et s'inscrire dans le prescrit du RRU, aucune dérogation n'étant demandée : il y a donc lieu de revoir la densité de ce lot en conséquence ;

En ce qui concerne le caractère architectural :

- Afin d'assurer l'inscription des gabarits projetés dans le tissu environnant, il y a lieu de créer une nomenclature de façade qui respecte le parcellaire plus étroit existant ;

En ce qui concerne les prescriptions :

- Les articles utilisant la référence au RRU doivent décrire le contenu de l'article afin de faciliter l'usage du PDL ;
- La prescription concernant la récolte des eaux doit être complétée de celle des « bassins d'orage » du RRU

Considérant qu'au regard des mesures particulières de publicité et de l'avis de la Commission de concertation, le projet suscite les observations suivantes :

- L'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) peut s'envisager en raison de l'inscription des gabarits projetés dans le tissu environnant et moyennant le respect induit par le parcellaire existant dans le caractère architectural des nouvelles constructions ;

7 : conditions de modification de la demande en 191 :

Considérant que la demande telle qu'introduite, pour répondre au bon aménagement des lieux, doit se conformer aux conditions suivantes :

En ce qui concerne sa présentation :

- présenter un plan de détails des lots à l'échelle de celui du mesurage qui reprenne l'ensemble des données, et notamment toutes les cotes, pour éviter toute ambiguïté ;
- Préciser dans les coupes présentées BB et CC le volume maximum constructible, différencié par le trait de celui existant des maisons voisines ;
- Recalculer les superficies potentiellement utilisables en logement et selon les règles d'urbanisme, soit en tenant compte des superficies dans le sol et hors sol ;
- Limiter en conséquence le nombre de logements par lots, soit 4 logements maximum sur le LOT 1, 3 maximum sur le LOT 2 et 4 maximum pour le LOT 3

En ce qui concerne la volumétrie :

- Préciser par une coupe longitudinale pour les lots 2 et 3 bien la diminution de volume d'about en hauteur par rapport au volume principal, de sorte à créer un jeu de volume en troisième façade ; et notamment de limiter des volumes annexes à un étage pour les lots 2 et 3;
- Réduire le gabarit du LOT 3 , de sorte à conserver au maximum celui du pignon existant et s'inscrire dans le prescrit du RRU, aucune dérogation n'étant demandée ;
- Modifier en conséquence la densité sur ces lots;

En ce qui concerne le caractère architectural :

- Créer une nomenclature de façade qui respecte le parcellaire plus étroit existant, afin d'assurer l'inscription des gabarits projetés dans le tissu environnant;
- Imposer une seule entrée de garage par lot et une animation de la façade dur rez-de-chaussée à rue en conséquence ;

Considérant que ces modifications sont accessoires en ce qu'elles :

- Visent à répondre à des objections que suscitaient la demande telle qu'introduite en ce que des ambiguïtés pouvaient apparaître dans le dossier ;
- Visent à supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite et non demandée en ce qui concerne le gabarit du Lot 3 ;
- Ne modifient pas l'objet de la demande en ce qu'elles maintiennent tant le nombre de lots que leur programme respectif ;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande en application de l'article 191 du CoBAT sur les aspects décrits ci-dessus après demande expresse du Collège des Bourgmestre et Echevins par courrier recommandé:
- d'indicer et dater la modification, en y renseignant la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les impose(nt).
- de modifier les formulaires en conséquence.

Avis FAVORABLE à condition de répondre aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 11.01.2012
Objet n° 5

Dossier 16-40043-2011- Enquête n° 259/11

Demandeur : Monsieur Levie Patrick Cabinet Messidor S.P.R.L.

Situation : Avenue de Messidor 213

Objet : la mise en conformité de l'aménagement d'un cabinet médical au rez-de-jardin

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40043-2011 introduite le 27/06/2011 par la S.P.R.L. Cabinet Messidor c/o Monsieur Levie Patrick et visant la mise en conformité de l'aménagement d'un cabinet médical au rez-de-jardin sur le bien sis Avenue de Messidor 213;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation ;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°2 B du 26.0731967 (zone V – zone de construction en ordre ouvert) auquel il déroge en matière d'affectation ;

2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation

Considérant que la demande devait être soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- 0.12. Modification totale ou partielle d'un logement en ZHPR, ZH, ZM, ZFM, ZA : 4° (équipement),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 12.12.2011 au 26.12.2011:

- o la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé,

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- o l'affluence de personnel, le parking saturé,
- o le cabinet médical est une clinique "tête et cou", ce qui est contraire au règlement d'ordre intérieur des immeubles,
- o les 4 immeubles ont une destination résidentielle et professions indépendantes et non un centre médical, autorisé au rez et au 1^{er} étage. La clinique est installée au sous-sol, 18 praticiens y consultent,
- o le centre médical entraîne un flux de circulation,
- o les façades ne peuvent être modifiées sans l'accord de la copropriété (placement de conditionnement d'air, 3 portes d'évacuation),

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 18.10.2011;

4 : description Sitex

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- o la zone du PPAS est bâtie d'immeubles à appartements,
- o au rez, plusieurs professions libérales de type médical se sont installées, en synergie avec la clinique Edith Cavell,
- o la clinique Tête et cou est installée sans permis d'urbanisme,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- o la mise en conformité du changement d'utilisation de deux appartements en équipement médical,

6 : motivation sur la demande

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

Considérant que la demande est soumise à l'application de la prescription générale 0.12, 4° du PRAS qui permet la suppression d'un logement pour l'installation d'un équipement d'intérêt collectif;

Considérant que la clinique supprime deux appartements du sous-sol réunis en un appartement de 5 chambres qui présente toutes les qualités résidentielles (vue sur les jardins);

Que cette modification du nombre d'appartements n'est pas connue du service de l'urbanisme;
Que dans le quartier, des cabinets médicaux de proximité se sont installés;
Que cependant la taille de l'équipement proposé (six salles de consultations et de soins, deux salles d'attentes et deux salles d'examen,...) n'est pas compatible avec la fonction principale de l'immeuble et du quartier;
Que la demande en stationnement est augmentée par cet équipement dans le quartier, déjà saturé;
Que dès lors, la demande ne répond dès lors pas au bon aménagement des lieux;

Avis DEFAVORABLE

Gemeente Ukkel – Dienst Stedenbouw
Overlegcommissie
Zitting van 11/01/2012
Onderwerp nr. 06

Dossier 16-39129-2009 – Onderzoek nr. 0258/11
Aanvrager: COMBELI SA
Ligging: Andrimontlaan 54
Betreft: de nieuwbouw van een meergezinswoning

ADVIES

1. Administratieve kenmerken en procedure

Gelet op de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning nr. 39.129, gewijzigd volgens artikel 126/1 van het BWRO, ingediend door de NV COMBELLI met het oog op het bouwen van twee gebouwen met 16 appartementen op een gemeenschappelijke sokkel, op het goed gelegen in de Andrimontlaan 54;

Overwegende dat het GBP de aanvraag situeert in een woonzone met overwegend residentieel karakter;

Overwegende dat de aanvraag op de GSV afwijkt op het vlak van:

- o Bouwdiepte (artikel 4);
- o Behoud van een doorlaatbare oppervlakte (art. 13 van titel I);

2. Speciale regelen van openbaarmaking en/of advies van de Overlegcommissie

Overwegende dat de aanvraag omwille van de volgende redenen onderworpen is aan de speciale regelen van openbaarmaking en aan het advies van de overlegcommissie:

- Van het GBP:
 - o Toepassing van algemeen voorschrift 0.6 van het GBP (handelingen en werken die binnenterreinen van huizenblokken aantasten)
 - o toepassing van bijzonder voorschrift 1.5.2 van het GBP (wijzigingen van de stedenbouwkundige kenmerken van bouwwerken),
- Van de GSV:
 - o Afwijking van art. 4 en 13 van titel I van de GSV (bouwdiepte en behoud van een doorlaatbare oppervlakte)

Gelet op het resultaat van het openbaar onderzoek, op de talrijke ingediende brieven en op de erin ontwikkelde argumentatie;

Overwegende dat de klachten voornamelijk betrekking hadden op:

- De afwezigheid van een achteruitbouwstrook waardoor hoogstammige bomen langs de zijde van de laan verdwijnen, wat de wijk volledig zal verminken;
- De typologie van het project breekt met die van de wijk;
- De voorziene plaatsen vormen overstroombare zones met een hoog risico;
- Talrijke omwonenden zullen door deze nieuwbouw bij hevige regenval het slachtoffer worden van overstromingen;
- De hoogte van de geplande gebouwen zal leiden tot een verlies aan zonlicht voor een belangrijk deel van de tuinen van de Oude Molenstraat;
- Door de bouwwerken zullen talrijke parkeerplaatsen verdwijnen.
- Een omwonende is erover verbaasd dat men in een recente verkaveling kan bouwen zonder naleving van de achteruitbouwstrook van 5 meter die de gemeente heeft opgelegd voor alle nieuwe gebouwen in de verkaveling. Indien de overheid dit aanvaardt, zal de helft van de straat afgesneden zijn van het linkerdeel;
- Het tweede ontwerp herneemt talrijke voorstellen die geweigerd waren in het eerste.
- Het ontwerp schaadt de Zone Natura 2000 van het gewestelijke Vronerodepark;
- Het niet-naleven van bepalingen van het GBP en van de GSV;
- De vervoerproblemen;
- Fouten, onduidelijkheden, tegenstrijdigheden, kunstgrepen en gebreken in de voorstelling van het dossier.

- Dat de overlegcommissie er akte van neemt dat de bijlage van het studie bureau MAVA geen deel uitmaakt van het aan het openbaar onderzoek onderworpen dossier.

3. Verloop van de procedure

Overwegende dat de ontvangstbevestiging van het volledige dossier op een gewijzigde aanvraag volgens artikel 126/1 van het BWRO is afgeleverd op 28/10/2011;

Gelet op de verklarende nota en de verschillende fases van proeven voor de inrichtingen op het terrein;

Overwegende dat de aanvraag volgt op S.A. nr. 608 dat zonder gevolg is gebleven ten gevolge van het advies van het college van 20/11/2007 (20 appartementen en 26 parkeerplaatsen);

Overwegende dat onderhavige aanvraag, gewijzigd volgens artikel 126/1 van het BWRO, betrekking heeft op het bouwen van een wooncomplex met 16 appartementen en 18 overdekte garageplaatsen;

4. Beschrijving van de plaatselijke toestand

Overwegende dat de plaatselijke kenmerken wat volgt aan het licht brengen:

- De wijk wordt gekenmerkt door woningen in semi-gesloten bebouwing, voornamelijk eengezinshuizen en enkele kleine appartementsgebouwen;
- Het terrein is momenteel onbebouwd en bevindt zich achter de tuinen van de huizen in de Oude Molenstraat 123 tot 167. De perimeter ervan is onregelmatig, de lengte van de rooilijn benadert de 110 meter en de diepte, die weliswaar erg wisselend is, kan beschouwd worden als erg gering. (17 meter op het diepste punt, 8 meter op het minst diepe punt.)
- Het reliëf wordt voornamelijk gekenmerkt door een hoogteverschil (noordelijke helling) van de orde van 2 verdiepingen, waarbij de achterkant van de tuin lager ligt dan de weg: De achterkant vormt het diepste punt van een dal waar afvloeiend water samenkomt en waarvan de zuidelijke helling bestaat uit de Natura 2000-zone van het Vronerodepark;
- Het terrein is momenteel bebost met een geheel van spontaan gegroeide bomen, wat een zekere rol speelt bij het regelen van de opname van afvloeiend water dat van de hellingen van het dal komt.
- De bestaande bouwwerken in de onmiddellijke omgeving zijn voornamelijk:
- Eengezinswoningen met bouwhoogte GLV+2+D (typologie bel-etage, in groepen van 5 à 6 eenheden) die uitkijken op het ontwerp en die zich aan dezelfde kant bevinden als het ontwerp in het lage deel van deze laan. Deze woningen zijn opgetrokken met een achteruitbouwstrook.
- Het perceel grenst aan de achterkant van de tuin van het ononderbroken bebouwd front van de Oude Molenstraat. Dit zijn oudere bouwwerken op een smal perceel.
- De laan omvat een verkeersgeleider voor de verbindingsweg voor voetgangers en fietsers, die het mogelijk maakt het aangrenzende woonerf van het Ohaindal te bereiken. Dit is ook gekenmerkt door een meerderheid van eengezinshuizen en enkele recentere gebouwen met slechts 3 à 5 appartementen;

5. Omschrijving van de aanvraag zoals ingediend volgens artikel 126/1 van het BWRO

Wat het programma betreft, voorziet het ontwerp:

- 7 eenkamerappartementen, waaronder enkele met een terras;
- 9 appartementen met twee kamers;
- Geen enkel appartement met 3 kamers,

Wat de inplantingskeuze betreft, wordt het ontwerp ingeplant:

- Zonder achteruitbouwstrook, hoewel er voorzien wordt in een lift om de parking op de tweede ondergrondse verdieping te bereiken;
 - De afwezigheid van een achteruitbouwstrook laat niet toe het voortverstaan en de ontwikkeling van de rijbomen te verzekeren, evenmin als de parkings en de aanleg van een trottoir ;
- Met slechts een tuinzone achteraan de gebouwen van niet meer dan 5 meter, voorwerp van de afwijking op de bouwdiepte;
- Met opheffing van het volledige bestaande groendek op het terrein;

Wat de bouwhoogte betreft, ontwikkelt het ontwerp zich met de volgende volumetrie:

- 2 gebouwen, op de rooilijn ingeplant, met bouwhoogte GLV+2+tentdak;
- Een doorlopende sokkel van twee ondergrondse verdiepingen, waarvan de eerste, in functie van de sterke helling van het terrein, zichtbaar is aan de tuinzijde, die dienst doet als gemeenschappelijke garage, gemeenschappelijke lokalen en kelder. Deze eerste ondergrondse verdieping heeft een woonfunctie, namelijk twee eenkamerappartementen die totaal ondergronds zijn aan de straatzijde;

- De ondergrondse verdiepingen nemen meer dan de helft van het perceel in, voorwerp van de afwijking tegen de GSV, en zijn deels bedekt met terrassen;
- De twee gebouwen staan op 6 meter van elkaar en ontwikkelen zich over een belangrijk deel van de ontwikkeling van de perceelbreedte;

Wat de dichtheid betreft, vertoont het ontwerp een dichtheid van 1,03;

6. Motivatie m.b.t. de aanvraag zoals gewijzigd volgens artikel 126/1 van het BWRO

Overwegende dat uit het opzet van het ontwerp blijkt:

Wat het programma betreft:

- Geen enkel appartement bevat meer dan twee kamers;
- De appartementen in de sokkel zijn de enige met grote terrassen en hebben maar een kamer. Zij kunnen dus geen grote families onthalen, zoals de aangrenzende woningen in de laan;
- De inrichting van de appartementen laat niet toe dat er families met meer dan een kind komen wonen, hoewel de wijk voornamelijk bewoond wordt door kroostrijke gezinnen, gelet op de bestaande school- en sportinrichtingen in de buurt;

Overwegende dat de verdeling in appartementen strijdig is met de doelstellingen van de gemeente om in deze wijk woningen voor kroostrijke gezinnen te houden;

Wat de inplanting betreft:

- De inplanting van de twee gebouwen aan de rooilijn wijzigt het uitzicht van de openbare ruimte volledig en heft het landschapsuitzicht ervan op, wat niet overeenkomt met de goede ruimtelijke ordening;
- Door de inplanting op de rooilijn en de ligging van de talrijke parkeerplaatsen op de tweede ondergrondse verdieping van het gebouw, kan het liftsysteem dat toegang verleent tot de garage niet overwogen worden, gelet op de afwezigheid van een wachtzone buiten de openbare ruimte;
- De bouwdiepte is absoluut niet aangepast aan het terrein en behoudt het landschapsuitzicht ervan niet. Een maximumdiepte van 6 tot 10 meter met slechts een ondergrondse verdieping zou het uitzicht van de wijk niet schaden.
- De afstand tussen de gebouwen volstaat hoegenaamd niet, gelet op de voorgestelde gevellengte, alsook op de onbebouwde ruimte tussen de gegroepeerde huizen tegenover de aanvraag: deze ruimten maken het mogelijk vanop de openbare ruimte te genieten van het zicht op de binnenterreinen van het huizenblok, wat beschermd moet worden;
- De onbebouwde afstand achteraan het perceel en de omvang van de sokkel maken het niet mogelijk de binnenterreinen van het huizenblok en het groendek ervan te beschermen;
- Het ontwerp voorziet in geen enkele natuurlijke wateropvang op het terrein onderaan het talud, overeenkomstig het burgerlijk wetboek, bijvoorbeeld door middel van drainerende greppels;

Overwegende dat zowel het geplande programma als de inplanting geen enkele mogelijkheid bieden voor gezinnen om van tuinen te genieten, wat niet beantwoordt aan de goede ruimtelijke ordening;

Wat het bebouwde volume betreft:

- De volumetrie is buitenmatig, zowel wat de gevellengte betreft als wat de diepte en de bouwhoogte betreft. Die bouwhoogte kan zich aan de achtergevel ontwikkelen op 4,5 à 5 niveaus, wat een totale stedenbouwkundige breuk betekent met het omliggende weefsel: dit is des te onaanvaardbaarder aangezien het ontwerp als tuinzone alleen een hellende taludzone van 5 meter voorziet, waarvan gevreesd kan worden dat dit een aanzienlijke schaduw zal werpen omwille van het volume van het ontwerp, de noordoostelijke ligging en de lengte en bouwhoogte.
- De dichtheid van het ontwerp ligt aanzienlijk hoger dan in de onmiddellijke nabijheid van het ontwerp, zowel op het vlak van aantal woningen als op het vlak van de bebouwde oppervlakte.

Overwegende dat het ontwerp een grondige wijziging van de stedenbouwkundige kenmerken van dit residentiële woonerf in het verlengde van het Ohaindal met zich meebrengt, omwille van de bouwhoogte, de dichtheid, de typologie, de gevellengte en de afwezigheid van een inspringing ten opzichte van de hoogte;

Wat de bouwkundige keuze betreft:

- Door de diepe en brede ontwikkeling over het grootste deel van het perceel aan de achtergevel, vertoont het ontwerp een afdammingseffect van het afvloeiend water van de zuidelijke helling van het dal, afkomstig van de Natura 2000-zone van het Vronerodepark, waarvan het dus de eigenschappen kan wijzigen.

- Gelijktijdig zal het afvloeiend water dat van de noordelijke helling komt (Oude Molenstraat) tegen deze dam stoten. Dit zal de overstromingsproblemen aan de achterzijde van de tuinen nog verergeren, zeker in combinatie met de ontbossing van het perceel.
- Het houdt geen rekening met het ritme van de gevels van de bestaande huizen, wat de buitenissige volume-impact van het ontwerp beklemtoont;
- Door de omvang van de volumes en de aanzienlijke daken die het massa-effect nog versterken, vertoont het een volledige breuk met de omliggende bouwwerken;

Overwegende dat, wat de motieven inzake speciale regelen van openbaarmaking en wat het advies van de Overlegcommissie betreft, het ontwerp de volgende opmerkingen heeft opgeworpen:

- Het programma is veel te omvangrijk, gelet op het perceel, de tuinzone ervan en de eigenschappen van de omliggende wijk;
- Het liftsysteem voor auto's beschikt niet over een achteruitbouwstrook en wachtzone buiten de openbare ruimte, wat niet overwogen kan worden;
- De bouwkundige keuze van de twee gebouwen is heel diep en zonder speling tussen de volumes, heeft een hellend dak dat te nadrukkelijk aanwezig is in het landschap en dat zichtbaar is vanop de openbare ruimte, wat het massa-effect van het ontwerp nog versterkt alsook de impact op het zonlicht van de percelen van de huizen in de Oude Molenstraat;

Overwegende dat, wat de onderzoeksmotieven eigen aan het GBP betreft:

- De toepassing van algemeen voorschrift 0.6 van het GBP (handelingen en werken die binnenterreinen van huizenblokken aantasten) niet overwogen kan worden omwille van de vernietiging van het groendek op het terrein door het ontwerp, en de afwezigheid van landschapsruimte onder de vorm van een tuin die aangepast is aan het programma en aan de afmetingen van het perceel;
- De toepassing van bijzonder voorschrift 1.5.2 van het GBP (wijziging van de stedenbouwkundige kenmerken van bouwwerken) niet overwogen kan worden omwille van alle hierboven vermelde opmerkingen en met name het onaangepaste programma en de bouwkundige keuze waarvan het volume veel te diep en te omvangrijk is voor dit smalle, lange perceel;

Overwegende dat wat de afwijkingen op de GSV betreft:

- De bouwdiepte (artikel 4, titel I) niet overwogen kan worden omwille van het belang van het behoud van het talud achteraan het perceel en de te planten boomlijn met hoogstambomen om de aarde ervan op zijn plaats te houden en een natuurlijk scherm te vormen t.o.v. de binnenterreinen van het huizenblok met de huizen die ertegenover staan in de Oude Molenstraat;
- Het behoud van een doorlaatbare oppervlakte (art. 13, titel I) onontbeerlijk is in deze ruim gebouwde wijk van de gemeente die als groene long van de stad dienst doet en met het oog op het geheel van de omliggende bebouwing;

Overwegende dat de aanvraag om al deze redenen niet voldoet aan de goede ruimtelijke ordening en de eigenschappen van de wijk schaadst van de laan;

Overwegende dat in functie van de vorm en de helling van het terrein een alternatief ontwerp met 6 à 7 eengezinswoningen overwogen kan worden, zodat de bouwdiepte sterk verminderd kan worden, alsook de grondbezetting en alleen een eerste ondergrondse verdieping, wat een typologie en een dichtheid creëert die overeenkomen met de omliggende bouwwerken van het straatlandschap;

Overwegende dat de voorwaarden voor het ontwerp om het in overeenstemming te brengen met de goede ruimtelijke ordening het toepassingskader van artikel 191 van het Brussels Wetboek Ruimtelijke Ordening overschrijden.

ONGUNSTIG ADVIES

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 11/01/2012
Objet n° 06

Dossier 16-39129-2009- Enquête n° 0258/11
Demandeur : COMBELI SA
Situation : Andrimontlaan 54
Objet : de nieuwbouw van een meergezinswoning

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 39.129, modifiée selon l'article 126/1 du Cobat, introduite par la SA COMBELLI visant la construction de deux immeubles à 16 appartements sur socle commun, sur le bien sis Andrimontlaan 54;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle;

Considérant que la demande déroge au RRU en matière de :

- o De profondeur de bâtisse (article 4) ;
- o de maintien d'une surface perméable (art.13 du titre I) ;

2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- du PRAS :
 - o application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
 - o application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- du RRU :
 - o dérogation à l'art. 4 et 13 du titre I du RRU (profondeur de bâtisse et maintien d'une surface perméable)

Vu le résultat de l'enquête publique, les nombreux de courriers introduits et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent essentiellement sur :

- L'absence de zone de recul qui va entraîner la disparition des arbres à haute tige bordant ce côté de l'avenue et défigurera complètement le quartier ;
- La typologie du projet est en rupture avec celles du quartier ;
- Les emplacements prévus constituent des zones inondables à haut risque ;
- De nombreux riverains seront inondés par cette nouvelle construction lors de grosses précipitations.
- La hauteur des immeubles projetés entraînera une perte d'ensoleillement pour une partie importante des jardins de la Vieille rue du Moulin ;
- Les constructions entraîneront la disparition de nombreux emplacements de parking.
- Un riverain s'étonne que dans un lotissement récent l'on puisse construire en ignorant la zone de recul de 5 mètres qui a été imposée dans la Commune pour toutes les nouvelles constructions en lotissement. Si les autorités acceptent, la moitié de la rue sera amputée de sa partie gauche ;
- Le deuxième projet reprend de nombreuses propositions refusées lors du premier.
- Le projet porte atteinte à la Zone Natura 2000 du Parc régional Fond'Roy ;
- Le non-respect de dispositions du PRAS et du RRU ;
- Les problèmes de transports ;
- Des erreurs, imprécisions, contradictions, artifices et manquements dans la présentation du dossier.
- Que la Commission de concertation fasse acte que l'annexe de l'étude du bureau MAVA ne figure pas au dossier mis à l'enquête publique.

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet sur la demande modifiée, selon l'article 126/1 du Cobat, a été délivré en date du 28/10/2011

Vu la note explicative et les différents phases d'essais d'aménagements du terrain ;

Considérant que la demande fait suite à un Cu n° 608 mis « sans suite » à la suite de l'avis du Collège du 20/11/2007 (20 appartements et 26 emplacements de parking);

Considérant que la présente demande modifiée selon l'article 126/1 du Cobat, porte sur la construction d'un complexe de logements comportant 16 appartements et 18 emplacements de garage couverts ;

Vu les explications et observations données en séance ;

4 : description Sitex

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- Le quartier se caractérise par un habitat en ordre semi-continu formé essentiellement de maisons uni familiales et de quelques petits immeubles à appartements ;
- le terrain, actuellement non bâti, se situe derrière les fonds de jardins des maisons sises Vieille rue du Moulin, n°123 à n°167. Son périmètre est de forme irrégulière, la longueur à l'alignement avoisine les 110 mètres et sa profondeur, quoique variable, peut être considérée comme très faible. (17 mètres au point le plus profond, un peu plus de 8 mètres au point le moins profond)
- le relief se marque principalement par une dénivelée (pente Nord) de l'ordre de 2 niveaux, le fond de jardin étant en contrebas de la voirie : celui-ci constitue le fond d'un vallon où se récoltent les eaux de ruissellement et dont le flanc sud est constitué de la zone Natura 2000 du Parc Fond'Roy ;
- le terrain est actuellement boisé d'un ensemble d'arbres de végétation spontanée, jouant un rôle certain dans la régulation par absorption des eaux de ruissellement provenant des flancs du vallon.
- les constructions existantes dans l'environnement immédiat sont principalement :
- des maisons unifamiliales de gabarit R+2+T (typologie bel étage regroupées par 5 à 6 unités) qui font face au projet et se situent du même côté que le projet dans le fond de cette avenue. Ces maisons sont établies en recul de l'alignement.
- La parcelle est contiguë au fond des jardins du front bâti quasi continu de la Vieille rue du Moulin, construction plus anciennes sur parcellaire étroit.
- L'avenue comporte un îlot de retournement avant la connexion piétonne et cycliste qui permet de rejoindre le clos voisin du Vallon d'Ohain, également caractérisé par une majorité de maisons unifamiliales et de quelques immeubles dont les plus récents ne comprennent que 3 à 5 appartements ;

5 : description demande telle qu'introduite selon l'article 126/1 du Cobat

En ce qui concerne le programme, le projet prévoit:

- 7 appartements 1 chambre, dont ceux disposant de terrasses ;
- 9 appartements deux chambres ;
- Aucun appartement de 3 chambres,

En ce qui concerne le choix d'implantation, le projet s'implante:

- Sans zone de recul alors qu'il prévoit un ascenseur pour entrer dans les parkings au deuxième sous-sol;
- En ne laissant qu'une zone de jardin à l'arrière des constructions de seulement 5 mètres, objet de la dérogation à la profondeur de bâtisse ;
- En supprimant tout le couvert végétal existant sur le terrain ;

En ce qui concerne le gabarit, le projet se développe en une volumétrie comme suit :

- 2 immeubles, implantés à l'alignement, de gabarit R+2+toiture pavillonnaire ;
- un socle continu deux niveaux de sous-sol, dont le premier, en fonction de la forte pente du terrain, est apparent du côté du jardin, à vocation de garage commun, de locaux communs et de caves. Ce 1er niveau de sous-sol est affecté en logement, soit deux appartements 1 chambre, totalement enterré du côté rue ;
- Les sous-sols occupent plus de la moitié de la parcelle, objet de la dérogation au RRU, et sont couverts partiellement par des terrasses ;
- les deux immeubles distants de 6 mètres entre eux, se développent sur une importante partie du développement de la longueur de la parcelle ;

En ce qui concerne la densité, le projet présente une densité de 1,03 ;

6 : motivation sur la demande modifiée selon l'article 126/1 du Cobat:

Considérant qu'il résulte du parti du projet :

En ce qui concerne le programme :

- Aucun appartements ne comportent plus de deux chambres ;
- Les appartements du socle, seuls à profiter de larges terrasses, ne disposent que d'une chambre au lieu d'accueillir de grandes familles, à l'instar des maisons voisines de l'avenue;
- Les aménagements des appartements ne permettent pas d'accueillir des familles à plus d'un enfant alors que le quartier est essentiellement habité par des familles nombreuses, vu les équipements scolaires et sportifs existants à proximité ;

Considérant que la répartition des appartements est contraire aux objectifs de la Commune de maintenir des logements pour famille nombreuses dans ce quartier ;

En ce qui concerne l'implantation :

- L'implantation à l'alignement des deux immeubles modifie totalement les caractéristiques de l'espace publiques et supprime son aspect paysager, ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux ;
- L'absence de zone d' recul ne permet pas d'assurer la pérennité des arbres d'alignement et leur développement , ni le parking et la création d'un trottoir ;
- Du fait de l'implantation à l'alignement et de la situation des nombreux parkings situés au deuxième sous-sol de l'immeuble, le système d'ascenseur à voiture pour l'accès au garage ne peut s'envisager, vu l'absence de zone d'attente en dehors de l'espace public ;
- La profondeur de bâtisse n'est absolument pas adaptée au terrain pour en garder son aspect paysager et une profondeur maximale variable de 6 à 10 mètres maximum, avec un seul étage en sous-sol permettrait de conserver le caractère du quartier
- La distance entre les immeubles est totalement insuffisante au regard de la longueur de façade proposée, ainsi qu'au regard des espace non bâti entre les maisons groupées implantées en face de la demande : ces espaces permettent à l'espace public de profiter des vues sur les intérieurs d'îlot et sont à protéger ;
- La distance non bâtie en fond de parcelle et l'importance du socle ne permettent pas d'assurer la protection des intérieurs d'îlot et de leur couvert végétal ;
- Le projet ne prévoit aucun moyen naturel de retenue des eaux sur le terrain au bas du talus, conformément au code civil, par exemple par des fossés drainants;

Considérant dès lors que tant le programme que l'implantation envisagée ne permet aucune possibilité de jardin pour des familles, ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

En ce qui concerne le volume construit :

- La volumétrie est excessive tant en ce qui concerne la longueur de façade, sa profondeur que son gabarit, ce dernier pouvant se développer sur 4.5 à 5 niveaux en façade arrière, totalement en rupture urbanistique avec le tissu environnant : Ceci est d'autant plus inacceptable que le projet ne conserve comme zone de jardin qu'une bande de talus en pente de l'ordre de 5 mètres, dont on peut craindre un ombrage important dû au volume du projet, à son orientation Nord-Est et en raison de sa longueur ainsi que de son gabarit.
- la densité du projet est bien supérieure à celle observée dans les environs du projet, tant en terme de nombre de logements que de surface bâtie.

Considérant que le projet engendre une modification profonde des caractéristiques urbanistiques de ce clos résidentiel prolongé par le Vallon d'Ohain, due au gabarit, à la densité, à la typologie du projet, à la longueur de la façade et à l'absence de recul en regard de la hauteur ;

En ce qui concerne le parti architectural :

- De par son développement profond et continu en longueur sur la plus grande partie de la parcelle en façade arrière, le projet présente un effet de barrage au ruissellement des eaux du flanc sud du vallon, en provenance de la zone Natura 2000 du Parc Fond'Roy, et est donc de nature à en modifier les caractéristiques.
- De même, les eaux de ruissellement en provenance du flanc nord (Vieille rue du Moulin) vont buter contre ce barrage et, cumulé au déboisement de la parcelle, accentuer ainsi les problèmes d'inondation des fonds de jardin.
- Il ne tient pas compte du rythme de façade des maisons existantes, ce qui accentue l'impact volumétrique excessif du projet ;
- Il engendre, de par l'ampleur de ces volumes, des importantes toitures qui accentuent l'effet de masse, en total rupture avec le bâti environnant ;

Considérant qu'au regard des mesures particulières de publicité et de l'avis de la Commission de concertation, le projet suscite les observations suivantes :

- Le programme est beaucoup trop important au regard de la parcelle, de sa zone de jardin et du caractère du quartier environnant ;

- Le système d'ascenseur pour voiture ne dispose pas de zone de recul et d'attente en dehors de l'espace public, ce qui ne peut s'envisager ;
- Le parti architectural de deux immeubles très profond et sans jeux de volumes, engendre une toiture à versants très invasive dans le paysage visible depuis l'espace public, ce qui accentue encore l'aspect massif du projet et son impact sur l'ensoleillement des parcelles des maisons implantée Vieille rue du Moulin;

Considérant qu'en ce qui concerne les motifs d'enquête dû au PRAS :

- L'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) qui ne peut s'envisager en raison de la destruction du couvert végétal du site par le projet, et l'absence d'espace paysager de jardin adapté au programme et à la dimension de la parcelle ;
- L'application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) qui ne peut s'envisager en raison de toutes les remarques émises ci-avant et notamment l'inadéquation du programme et du parti architectural volumétriquement beaucoup trop profond et trop important sur cette parcelle étroite et longue ;

Considérant qu'en ce qui concerne les dérogations au RRU :

- la profondeur de bâtisse (article 4, titre I) qui ne peut s'envisager en raison de l'importance du maintien du talus arrière de la parcelle et d'un écran d'arbres à hautes tiges à planter pour en maintenir les terres et assurer l'écran naturel d'intérieur d'îlot avec les maisons en vis-à-vis de la Vieille rue du Moulin ;
- Le maintien d'une surface perméable (art.13 du titre I) qui est impératif dans ce quartier aéré de la Commune servant de poumon vert à la ville et en regard de l'ensemble du bâti environnant ;

Considérant que pour toutes ces raisons, la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux et porte atteinte aux caractéristiques du quartier et de l'avenue;

Considérant qu'en fonction de la forme et déclivité du terrain, un projet alternatif de peu de maisons unifamiliales pourraient s'envisager, afin de réduire très fortement la profondeur de bâtisse, le respect d'un recul, l'emprise au sol et au premier sous-sol uniquement, créer une typologie et une densité compatible avec l'environnement bâti du paysage de la rue ;

Considérant que les conditions à émettre pour que le projet rencontre le bon aménagement des lieux sont telles qu'elles dépassent le cadre d'application de l'article 191 du code bruxellois de l'aménagement du territoire.

AVIS DEFAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 11/01/2012
Objet n° 7

Dossier 16-40153-2011- Enquête n° 262/12

Demandeur : Monsieur et Madame Duyckaerts-Moreau Philippe et Cécile

Situation : Rue Victor Allard 193

Objet : la transformation et l'extension d'une maison unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40153-2011 introduite le 09/09/2011 par Monsieur et Madame Duyckaerts-Moreau Philippe et Cécile et visant la transformation et l'extension d'une maison unifamiliale sur le bien sis Rue Victor Allard 193;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation ;

2 : Mesures particulières de publicité

Considérant que la demande devait être soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

o Dérogation au Titre I du RRU, article 6, hauteur de l'annexe,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 12.12.2011 au 26.12.2011:

o l'absence de réclamation ou observation,

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 09.11.2011;

4 : description Sitex

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

o La maison unifamiliale mitoyenne est de gabarit R+1+T et est composée de 2 pièces en enfilade,

o Les deux constructions voisines sont plus profondes,

o les jardins sont séparés par des haies,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

o L'extension des caves et du rez, pour agrandir la cuisine et le salon et offrir une large ouverture vers une terrasse et le jardin,

o La couverture de l'extension par une toiture plate non accessible, recouverte de graviers,

o aménage une terrasse au même niveau que le séjour, 3 marches plus haut que le jardin, et un escalier depuis la cave, le long du mitoyen gauche,

6 : motivation sur la demande

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

Considérant que l'extension est moins profonde que les annexes voisines ;

Que sa hauteur dépasse la hauteur des murs mitoyens existants, dérogeant au RRU ;

Que cette rehausse est néanmoins faible et admissible en milieu urbain.

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 11/01/2012
Objet n° 08

Dossier 16-40181-2011- Enquête n° 0261/11
Demandeur : Monsieur et Madame Genêt-Amerlynck
Situation : Rue Vanderkindere 19
Objet : la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40181-2011 introduite le 04/10/2011 par Monsieur et Madame Genêt-Amerlynck et visant la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale sur le bien sis Rue Vanderkindere 19 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation ;

Considérant que la demande déroge au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 :

- o Dérogation aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (profondeur et hauteur de la construction – salle de douche).

2 : Mesures particulières de publicité et avis de la Commission de concertation

Considérant que la demande devait être soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la Commission de Concertation pour les motifs suivants :

- o dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- o dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur).

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 12/12/2011 au 26/12/2011 ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 16/11/2011 ;

4 : Description Situation Existante

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- o La maison d'habitation mitoyenne est située le long de la rue Vanderkindere, dans le tronçon compris entre l'avenue Coghen et la rue de la Seconde Reine ;
- o La maison compte des annexes sur plusieurs niveaux, et sur une partie de la largeur de la façade. Ces dernières ont fait l'objet d'une régularisation par le biais du permis 16-39714-2010 ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise la restructuration des espaces de vie, dans le volume capable existant ;
- o Aménage une petite salle – de – douche à l'entresol entre le 1^{er} étage et le 2^{ème} étage ;
- o Aménage le 2^{ème} étage en atelier ;

6 : motivation sur la demande :

Considérant que le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette maison unifamiliale ;

Considérant que la demande propose une harmonisation de l'ensemble de la façade arrière ;

Que les baies et les accès au jardin sont redéfinis ;

Considérant que la petite salle-de-douche s'inscrit dans l'élargissement du WC existant ;

Considérant que le bien voisin mitoyen contre lequel s'opère cette extension est une cabine SIBELGA ;

Considérant que cette extension s'inscrit dans le projet global de restructuration de la façade arrière ;

Qu'elle ne porte atteinte ni aux habitations voisines, ni aux qualités de cet intérieur d'ilot ;

Considérant que les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 sont minimales, consistent en l'élargissement de la situation existante, et peuvent se concevoir ;

Considérant qu'en façade avant, le projet propose le remplacement des menuiseries extérieures par des éléments en alu gris anthracite ;

Que cette option respecte les qualités architecturales de la façade ;

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 11.01.2012
Objet n° 9

Dossier 16-40187-2011- Enquête n° 260/11

Demandeur : Monsieur et Madame Borsu-Lefèvre Grégoire & Frédérique

Situation : Rue de la Cueillette 29

Objet : la rénovation et l'extension d'une maison unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40187-11 introduite par Monsieur et Madame Borsu-Lefèvre Grégoire & Frédérique visant la rénovation et l'extension d'une maison unifamiliale sur le bien sis Rue de la Cueillette 29 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°5 (AR du 06.06.1953) auquel il déroge en matière d'implantation articles III D et E - application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas) ;

2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation

Considérant que la demande devait être soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

o le projet déroge à la profondeur maximale de bâtisses de 11.00m et à la zone latérale minimale de 5.0m, soit au moins 10m entre deux bâtisses ou groupe de bâtisses.

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 12.12.2011 au 26.12.2011 :

o l'absence de réclamation ou observation.

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 16.11.2011 ;

Vu les avis rendus par les services communaux, à savoir :

o Service Technique de la Voirie

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

o Vivaqua du 19.12.2011,

4 : description Sitex

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

o Le quartier est composé de maisons unifamiliales isolées ou groupées, de gabarit R+T,

o La maison, implantée, sur un talus est organisée par demi-niveau,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

o la création d'une nouvelle entrée sous porche à la limite de la zone de recul,

o la création d'un garage partiellement enterré empiétant la zone latérale, couvert par une toiture verte,

o dans le prolongement du garage, l'extension de la maison, à 3.14m de la limite du terrain au lieu de 5m prescrit et en façade arrière, atteignant une profondeur de 13.90 au lieu de 11m,

o la surélévation de la toiture de 0.8m,

o l'élargissement des baies,

o l'aménagement d'aires d'accès en zone de recul et en zone de jardin,

6 : motivation sur la demande

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

Considérant que l'extension s'inscrit dans une parcelle profonde, respecte le corps de bâtisse principal;

Que la profondeur de l'extension déroge de 1.4m (profondeur limitée à 11m), ce qui respecte le volume principal de la maison,

Que le garage s'inscrit dans la pente naturelle du terrain;

Que le garage et le séjour empiètent la zone latérale (+/-3.14m au lieu de 5) de manière modérée;

Que le projet améliore les qualités esthétiques de la maison et les qualités d'habitabilité ;

Considérant que les modifications de façade visent un souci de composition;
Considérant que le projet respecte les caractéristiques urbanistiques du quartier.

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 11/01/2012
Objet n° 10

Dossier 16-40192-2011- Enquête n° 0264/11

Demandeur : Monsieur Larciel Stephane

Situation : Rue Vanderkindere 487

Objet : la modification du permis d'urbanisme 16-38176-2007 en vue de l'aménagement d'une terrasse arrière dans la toiture à versants et la modification intérieure au duplex attenant

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40192-2011 introduite le 07/10/2011 par Monsieur Larciel Stephane et visant la modification du permis d'urbanisme 16-38176-2007 en vue de l'aménagement d'une terrasse arrière dans la toiture à versants et la modification intérieure au duplex attenant sur le bien sis Rue Vanderkindere 487 ;

Considérant que le Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001) situe la demande en zone d'habitation ;

Considérant que la demande déroge au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de :

- o profondeur de construction – Titre I, article 4 ;
- o hauteur de construction – Titre I, article 6 ;

2 : Mesures particulières de publicité et avis de la Commission de concertation

Considérant que la demande devait être soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la Commission de Concertation pour les motifs suivants :

- o dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- o dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 12/12/2011 au 26/12/2011 ;

Considérant la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- o l'historique des différentes infractions constatées sur le bien (plateforme utilisée en terrasse) et l'évocation, en séance de la crainte du non respect de la quiétude de l'intérieur de l'îlot ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 22/11/2011 ;

4 : Description Situation Existante

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- o La maison d'habitation, mitoyenne, présente un gabarit rez bel étage + 2 + toiture à versants. Elle ponctue un ensemble architectural cohérent. Vers l'Ouest, les 6 maisons d'habitation formant l'angle avec la rue Joseph Hazard, sont de gabarit plus réduit (R + 1 + Toiture à versants) ;
- o L'immeuble a fait l'objet de transformations et restructurations sur base du permis d'urbanisme 16-38176-2007 ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise la modification de l'organisation du logement duplex situé aux derniers niveaux de l'immeuble ;
- o Propose l'aménagement d'une terrasse en façade arrière, dans l'emprise de la toiture, et en opérant de légères rehausses de murs mitoyens ;

6 : Motivation sur la demande

Considérant que le projet améliore les qualités d'habitabilité du logement duplex ;

Considérant que la terrasse projetée sera intégrée au volume de la toiture à versants ;

Qu'elle n'empiète pas sur l'intérieur de l'îlot ;

Que cette terrasse, de faible profondeur (127 cm) sera à l'usage d'une chambre à coucher ;

Considérant que le projet ne porte atteinte à la quiétude des habitations voisines ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'usage des autres toitures plates en terrasse, la situation présentée aux plans se conforme aux obligations du permis d'urbanisme en vigueur ;
Considérant que les rehausses de murs mitoyens sont minimales ;
Considérant que la demande répond aux prescriptions du Code Civil en matière de vues ;
Considérant que les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 peuvent s'envisager en raison du bon aménagement des lieux.

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 11/01/2012
Objet n° 11

Dossier 16-40204-2011- Enquête n° 263/11
Demandeur : Madame Machkevitch Anna
Situation : Avenue des Sorbiers 7
Objet : la régularisation d'un abri de gardien et d'une terrasse

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40204-11 introduite par Madame Machkevitch Anna visant la régularisation d'un abri de gardien et d'une terrasse sur le bien sis Avenue des Sorbiers 7;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;
Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°48bis et ter (AG du 10.06.1993),

o auquel il déroge en matière de : application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas),

2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation

Considérant que la demande devait être soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

o dérogation à l'implantation pour la terrasse de la conciergerie en zone de recul,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 12/12/2011 au 26/12/2011:

o l'absence de réclamation ou observation

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 22/11/2011;

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

o Vivaqua,

4 : description Sitex

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

o La propriété comprend une villa, une conciergerie implantée en mitoyenneté et en zone de recul et une piscine couverte,

o Un abri pour le gardien a été construit entre les arbres et la conciergerie a été complétée d'une terrasse, construite en zone de recul, objet de la dérogation,

o Les constructions sont implantées dans la partie gauche de la propriété, laissant un vaste parc sur à droite,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

o La mise en conformité de la construction de l'abri pour le gardien et de la terrasse de la conciergerie,

6 : motivation sur la demande

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

o l'abri pour le gardien a une superficie de 20.5m² et présente une hauteur de 2.5m,

o La terrasse de la conciergerie est construite au Sud de celle-ci, en zone de recul, et à moins de 10m de la limite latérale de la parcelle,

Vu l'implantation existante de la conciergerie, à l'entrée de la propriété, en mitoyenneté, et l'orientation de la parcelle, la terrasse s'implante naturellement à l'avant de la conciergerie en zone de recul;

Considérant que l'abri pour le gardien est implanté dans le massif afin de le rendre discret;

Vu l'aménagement du parc de la parcelle, et l'implantation des constructions dans la partie gauche du terrain;

Que dès lors le projet répond au bon aménagement des lieux.

Avis FAVORABLE