

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 18/01/2012
Objet n° 01

Dossier PL-522-2011- Enquête n° 0270/12

Demandeur : Monsieur GUSTOT Pierre

Situation : Dieweg 071

Objet : la création de 2 lots en vue de construire une habitation unifamiliale en intérieur d'îlot + 126/1 CoBAT

AVIS

Considérant, qu'en date du 15/04/2011 a été introduite par Monsieur Pierre Gustot une demande de permis de lotir relative au bien sis Dieweg n°71 et cadastré Section E n°251 B 14, pour une contenance totale de 20 ares et 60 centiares d'après l'attestation de propriété émanant du receveur de l'enregistrement ;

Que d'après la même attestation, Mme Marie Louise Monbaillu et M. Jean-Paul Gustot sont les propriétaires actuels du bien ;

Considérant que la demande vise la création de 2 lots ;

Considérant que le Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 situe le bien en zone d'habitation, le long d'un espace structurant, et pour partie en zone de sports de plein air ;

Que le territoire sur lequel se trouve le bien n'est pas couvert par un PPAS approuvé par AR ou AGRBC ;

Qu'il n'existe actuellement pas de permis de lotir en cours de validité et couvrant le bien ;

Considérant que la demande telle qu'introduite 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 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 : actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de la prescription particulière 13 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001) : actes et travaux en zone de sports ou de loisirs en plein air ;

Vu les résultats de l'enquête publique, qui s'est tenue du 02/05/2011 au 16/05/2011 ;

Vu l'avis défavorable émis par la Commission de concertation en date du 01/06/2011 et motivé comme suit :

Considérant la demande et les spécificités des lieux ;

Vu les explications données en séance et les photos montrant les nombreux grands arbres, la Commission s'est rendue sur place ;

- o Le plan ne mentionne pas tous les arbres sur la parcelle et leurs essences, notamment la présence d'un beau cèdre implanté à l'endroit de l'accès carrossable du futur lot ;
- o Le terrain présente une grande profondeur et que le fond de parcelle, en zone de sport de plein air; ne peut comprendre la zone de bâtisse ;
- o La zone de sport du PRAS occupe une grande partie si pas la totalité de la zone de bâtisse de ce futur lot ;

Considérant la demande et le programme ;

- o La maison existante en milieu de parcelle a fait l'objet de travaux sans permis préalable et que son volume actuel pourrait accueillir un immeuble à appartements profitant du jardin et des magnifiques frondaisons de la parcelle ; Considérant que l'accès via le lot avant en mitoyenneté de gauche ne permet pas de laisser une zone de recul adaptée au volume de la maison existante ;
- o Le projet prévoit des zones de retrait latérales peu profondes, et également vis-à-vis de la limite de fond du lot 1 ;
- o La future zone de bâtisse devient non constructible en raison de l'étendue de la zone de sports de plein air sur la parcelle ;

Considérant dès lors que la demande telle qu'introduite ne peut répondre au bon aménagement de lieux et s'inscrire dans les limites du Plan Régional d'Affectation des Sols ;

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 21/09/2011 ;

Que ces modifications ne sont pas accessoires, et/ou modifient la nature de la demande et sont en conséquence telles que l'article 126/1 – alinéa 3 du CoBAT est d'application et que la procédure devait être reprise au stade des Mesures Particulières de Publicité ;

Considérant que la demande telle que modifiée 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 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 : actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

Vu les résultats de la seconde enquête publique, qui s'est tenue du 15/12/2011 au 29/12/2011 ;

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

- o Le terrain, situé le long du Dieweg entre le site de la Chapelle de Bourgogne et celui du centre sportif « les jardins du Dieweg », est actuellement bâti par une habitation uni-familiale. La parcelle voisine de droite (n°71 a) est également bâtie par une habitation uni-familiale ;
- o Le relief se marque principalement par une légère pente descendante depuis la rue vers le fond de la parcelle ;
- o Les arbres figurent en bon nombre sur la parcelle, principalement le long des limites mitoyennes, et notamment un cèdre remarquable ;
- o Les constructions existantes sont principalement composées par :
 - o La maison à front de rue de gabarit R+toiture ;
 - o La maison d'habitation principale de gabarit R+1+toiture à versants, côté rue et R+2 en façade jardin et divers abris en fond de parcelle. Cette maison d'habitation est implantée en milieu de parcelle, fortement en recul par rapport au Dieweg, soit à environ 29 mètres de celui-ci, à l'arrière de la maison sise au n°71 a ;

Considérant que la demande telle que modifiée :

- o Vise l'implantation d'une habitation uni-familiale en fond de parcelle, maintenant 5,50 mètres à 6 mètres de recul par rapport aux limites mitoyennes et 7 mètres (9,50 mètres localement) du fond de parcelle du lot 1. Le recul arrière est fixé à 21 mètres, soit à la limite de la zone de sports ou de loisirs en plein air du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001). Le lot à front de rue est exclu du lotissement ;
- o Fixe la zone constructible à 310 m² maximum, avec une densité de 0,40. Le gabarit est limité à un volume R+1+ toiture plate. La hauteur de la toiture ne pourra excéder 7,50 mètres de hauteur ;
- o Prévoit un chemin d'accès carrossable sur la gauche de la parcelle. Le projet prévoit également 1 emplacement de parcage par 150 m² de plancher brut. Ces emplacements seront prévus au rez-de-chaussée ou en sous-sol ;
- o Le couvert végétal sera modifié dans le sens où un robinier et un hêtre seront abattus dans la zone du lot 2. Le cèdre situé le long de l'accès au nouveau lot sera également abattu ;

Considérant le programme de la demande modifiée et les spécificités des lieux, notamment la profondeur de la parcelle arborée et la présence de la zone de sports ou de loisirs en plein du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001) en fond de terrain ;

Considérant que le programme d'implantation tient compte des caractéristiques paysagères de la parcelle ;

Considérant que la demande modifiée tient compte de plusieurs objections émises en cours de procédure ;

Considérant néanmoins qu'il y a lieu, dans les prescriptions, d'apporter les modifications suivantes :

- o Assurer, le maintien de la zone de sports ou de loisirs du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001) et son caractère vert actuel, en prévoyant explicitement que cette zone est non aedificandi au Permis de Lotir ;
- o Prévoir une prescription concernant la servitude de passage vers le lot arrière mentionnant le maintien d'une zone de pleine terre avec plantations le long de la limite sur 90 cm et assurer un revêtement léger et perméable intégré dans un aménagement paysager ;
- o Renoncer aux clôtures d'aspect opaque (double structure métallique remplie d'écorces de bois), afin d'assurer la transition végétale entre les différentes parcelles ;

- o Adapter la prescription concernant le stationnement, au RRU, la circulaire n°18 n'étant plus d'application ;

Considérant que la demande telle qu'introduite doit se conformer aux conditions pré décrites pour répondre au bon aménagement des lieux ;

que ces modifications :

- o Sont accessoires en ce que qu'elles permettent la réalisation du programme tout en tenant compte des spécificités paysagères des lieux ;
- o Visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite.

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 18 janvier 2012
Objet n° 02

Dossier 16-40000-2011- Enquête n° 273/11

Demandeur : Monsieur Amazou Ibrahim Biblimmo S.P.R.L.

Situation : Rue Xavier De Bue 45

Objet : la division d'une maison uni-familiale, l'aménagement de 2 unités de logements et la création d'un accès par la rue des Fidèles

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40000-11 introduite par Monsieur Amazou Ibrahim - Biblimmo S.P.R.L. visant la division d'une maison unifamiliale, l'aménagement de 2 unités de logements et la création d'un accès par la rue des Fidèles sur le bien sis Rue Xavier De Bue 45; Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation;

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 application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots),
- o dérogation à l'art.4 du titre 1 du RRU (profondeur de la construction),
- o dérogation à l'art.13 du titre 1 du RRU (maintien d'une surface perméable),

Considérant que la demande déroge :

- o à l'art.16 du titre 2 du RRU (local d'entreposage des ordures ménagères),
- o à l'art.10 du titre 2 du RRU (superficie nette éclairante),
- o à l'art.17 du titre 2 du RRU (local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants),

Ce qui impose l'avis du fonctionnaire délégué;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 15.12.2011 au 29.12.2011:

- 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 08.12.2011;

4 : description Sitex

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

- o Dans l'îlot, certaines parcelles sont totalement bâties, d'autres comprennent des jardins,
- o La parcelle est traversante entre la rue Xavier de Bue et la rue des Fidèles,
- o Elle est étroite (+/- 4.3m) et longue de +/- 31m,
- o La parcelle de gauche est similaire,
- o L'immeuble mixte **côté de Bue** est composé d'un rez commercial, et d'un logement se développant en triplex,
- o **Côté fidèles**, un garage couvert par une toiture plate et un dépôt couvert par une toiture plate et une toiture à un versant qui ne libère qu'une cour de 2.6m de profondeur,
- o Un garage similaire est mitoyen au garage (même hauteur),
- o Côté droit ce trouve un parking non bâti,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- o L'extension du rez jusqu'au garage rue des Fidèles, ce qui couvre l'ensemble de la parcelle,
- o L'aménagement d'un studio de 40 m² au 1^{er} étage et d'un duplex de 2 chambres aux niveaux supérieurs,
- o L'aménagement des appartements situe l'accès et les locaux de service en façade arrière, seule la façade avant éclaire les locaux de vie (au nord);
- o L'accès aux appartements se fait par la rue des Fidèles, par un escalier et un couloir fermé le long de l'extension du commerce,
- o Le sous-sol est divisé en 3 caves,

6 : motivation sur la demande

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

Que le projet:

- o déroge à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction),
- o déroge à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable),

Que le projet porte atteinte à l'intérieur de l'îlot (application de la prescription générale 0.6. du PRAS) en couvrant l'entièreté de la parcelle,

Considérant que le projet déroge également au Titre II du RRU, articles 10 (éclairage naturel), 16 (local poubelle) et 17 (local vélos et poussettes);

Que l'éclairage naturel des locaux de vie est insuffisant, étant éclairé par les baies de la façade avant;

Considérant que la parcelle se situe dans la partie la moins profonde de l'îlot;

Que la parcelle est étroite;

Considérant que le projet ne précise pas la couverture de la toiture plate du commerce;

Que la couverture totale de la parcelle déroge de manière trop importante au RRU;

Qu'il y a lieu de créer une zone de jardin d'au moins 4,5m de profondeur ;

Considérant l'entrée des appartements ne permet pas le rangement de vélos ou de poussettes;

Considérant que l'accès pour l'étage crée une rehausse du mur mitoyen trop importante;

Considérant que le garage est peu profond;

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 :

- o créer une zone de jardin d'au moins 4,5m de profondeur sur la largeur de la parcelle en y situant l'accès extérieur vers les logements,
- o organiser l'accès aux logements par le rez-de-chaussée,
- o couvrir les toitures plates de toiture verte extensive,
- o agrandir le garage de sorte à avoir une profondeur utile de 5m,

Que ces modifications :

- o Sont accessoires,
- o Visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les logements ne sont pas suffisamment éclairés,
- o Visent à atténuer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la parcelle est totalement bâtie,
- o Ne modifient pas l'objet de la demande,

Qu'en conséquence, ces modifications sont telles que l'article 191 – alinéa 2 du CoBAT est d'application et que le permis pourrait être délivré dès réception des modifications.

Avis FAVORABLE aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 18 janvier 2012
Objet n° 3

Dossier 16-40157-2011- Enquête n° 271/11

Demandeur : Madame Wibaut Sabine

Situation : Rue Victor Allard 54

Objet : la création d'un nouveau logement sur toiture plate existante et la mise en conformité de la situation existante (2 logements)

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40157-11 introduite par Madame Wibaut Sabine visant la création d'un nouveau logement sur toiture plate existante et la mise en conformité de la situation existante (2 logements) sur le bien sis Rue Victor Allard 54;

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

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 :

- Art. 6 Toiture (hauteur),
- Art. 6 Nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 15.12.2011 au 29.12.2011:

- 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 08.12.2011;

4 : description Sitex

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

- o La maison forme l'angle obtus entre la rue Victor Allard et la rue de Broyer, unifamiliale en situation de droit, a été divisée en deux appartements,
- o le rez est commercial,
- o Les deux constructions voisines sont plus hautes,
- o La parcelle est de forme triangulaire, le jardin est dès lors très petit,
- o La construction de droite est plus profonde,
- o La façade avant est en briques,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise la mise en conformité de la division en deux appartements simplex d'une chambre,
- o Vise la rehausse de deux niveaux afin d'aménager un appartement supplémentaire de 2 chambres en duplex, couvert par toiture plate,
- o Propose la rehausse en façade avant en enduit blanc,

6 : motivation sur la demande

Considérant que la création du duplex supérieur (2 chambres) impose de conserver les deux niveaux existants en simplex de 1 chambre, la cage d'escalier devenant commune;

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

Que la rehausse d'un duplex entraîne une dérogation à la hauteur du bâtiment (RRU, Titre I, Art. 6 Toiture), la hauteur de la façade dépasse celle des constructions voisines, mais partiellement;

Considérant que la demande propose en façade avant des baies trop petites par rapport aux pièces de vie qu'elles doivent éclairer (chambre);

Que la typologie de la façade est modifiée par la suppression de la corniche,, la dimension des haies, ... ;

Considérant que le projet déroge au titre II du RRU - article 4 - Hauteur sous plafond inférieur à 2.50m pour les étages ajoutés;

Que l'ajout de 2 niveaux supplémentaires crée un dépassement de gabarit qui ne se justifie pas entre les 2 immeubles existants ;

Que dès lors, le projet d'extension ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que les modifications à apporter au projet sont trop importantes ;

Considérant qu'un éventuel projet alternatif devra :

- o conserver une corniche ;
- o respecter la typologie du bâti (horizontalité,...) ;
- o accorder le gabarit aux constructions voisines ;
- o éviter les surépaisseurs en façade.

Avis FAVORABLE sur la régularisation de la division du duplex en 2 logements

AVIS DEFAVORABLE sur l'extension

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 18 janvier 2012
Objet n° 04

Dossier 16-40196-2011- Enquête n° 274/11

Demandeur : Monsieur et Madame Bondue-Muller Benjamin & Julie

Situation : Rue du Ham 92

Objet : la rénovation d'une maison uni-familiale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40196-11 introduite par Monsieur et Madame Bondue-Muller Benjamin & Julie visant la rénovation d'une maison unifamiliale sur le bien sis Rue du Ham 92;

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°57 (AR du 21.02.1989) auquel, il se conforme

o en matière de volume : 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 Art. 155 §2 Dérogation à un PPAS : IV.2.2.A.2 Bâtiments annexes,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 15.12.2011 au 18.01.2011:

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 08.12.2011;

4 : description Sitex

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

o Ce versant de la rue présente 3 groupes de maisons unifamiliales formant un ensemble homogène par les toitures des corps principaux, les petites lucarnes en façade avant et les annexes caractéristiques couvertes par des toits à versants présentant un pignon en façade arrière,

o Les maisons présentent, en façade arrière, également des annexes à toiture plate ou des annexes à un versant,

o Les limites de parcelle sont matérialisées par des haies,

o La maison est pourvue d'annexes couvertes par un versant,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

o Vise la construction d'annexes à toiture plate sur 1 ou 2 niveaux, afin d'agrandir la cuisine et le séjour au rez et la salle de bains à l'étage,

6 : motivation sur la demande

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

Considérant que la demande propose une architecture sobre qui respecte l'environnement bâti;

Que l'enduit clair s'accorde aux façades des ensembles bâtis;

Considérant que cependant, l'annexe du 1^{er} étage doit dégager le chéneau de la toiture du corps principal;

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 :

o réduire la hauteur sous plafond de la salle de bains de 30cm afin de détacher l'annexe de la corniche de la toiture principale est maintenue,

o revoir le percement des haies pour mieux les intégrer à l'ensemble du bâti ;

Que ces modifications :

- Visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'extension ne doit pas porter sur le bâti principal,
- Ne modifient pas l'objet de la demande,

Qu'en conséquence, ces modifications sont telles que l'article 191 – alinéa 2 du CoBAT est d'application et que le permis pourrait être délivré dès réception des modifications.

Avis FAVORABLE aux conditions émises ci-dessus.

Avis de l'AATL-DMS :

Défavorable - extension à l'étage qui est de nature à porter atteinte à la qualité d'ensemble des façades arrières.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 18 janvier 2012
Objet n° 05

Dossier 16-40109-2011- Enquête n° 268/11

Demandeur : Monsieur Van Der Borght Nicolas

Situation : Avenue Dolez 41

Objet : la régularisation d'une extension à l'arrière d'une maison uni-familiale en intérieur d'îlot

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°40109, introduite par Monsieur Van Der Borght Nicolas, visant la régularisation d'une extension à l'arrière d'une maison uni-familiale en intérieur d'îlot sur le bien sis Avenue Dolez 41;

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

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 en application de la prescription générale 0.6. du PRAS : actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 14/12/2011 au 28/12/2011 et 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 05/12/2011

4 : description Sitex

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

- o Le quartier se caractérise par un habitat semi ouvert et des maisons plus anciennes résultant de l'évolution villageoise du hameau de Saint-Job, aujourd'hui intégré à l'entité urbaine de Bruxelles ;
- o La parcelle de la demande est implantée proche de l'angle de l'avenue avec la chaussée de Saint-Job ;
- o L'avenue Dolez comprend à cet endroit sur sa rive Ouest les parcelles qui bordent la zone verte du et classée du Kawwberg ;
- o La parcelle du demandeur comprend plusieurs entités bâties :
 - o Deux immeubles implantés à front de rue et longé à droite par l'accès vers le fond de la parcelle, le long de la mitoyenneté droite;
 - o Un ancien hangar de rangement du côté Nord de la parcelle et mitoyen avec le parc communal situé au coin des voiries ;
 - o Une maison de village implantée au milieu de la profondeur de la parcelle et en mitoyenneté gauche ;
 - o Un ensemble de garages implantés contre le mur de jardin de la maison prédécrite et situé en face du hangar ;
- o La parcelle comprend beaucoup d'espace carrossable, traités en pavé et accessible via l'accès à rue à droite de la parcelle ;
- o La présente demande porte sur la mise en conformité d'une annexe à l'ancienne maison villageoise, située en intérieur d'îlot, objet de la réunion de la commission de concertation ;
- o De gabarit R+1+toiture à versants, la maison existante est étroite (+/- 4,50 mètres murs compris) et ne comporte que deux pièces en profondeur ;
- o Son jardin est orienté Sud-Ouest, est entouré de mur et s'ouvre vers la zone verte du Kawwberg ;
- o Les immeubles à rue présentent des gabarits plus importants et sont affectés en logement ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Conserve le programme de maison uni familiale pour l'habitation implantée au centre de la parcelle sur la mitoyenneté gauche ;

- o Conserve le gabarit et lui adjoint une annexe en façade arrière au rez-de-chaussée afin d'agrandir les pièces de jour ;
- o Traite ce volume avec une finition de mur en bois et une toiture de très faible pente avec 2 lanterneaux ;
- o Intègre une grande cuisine/salle à manger dans ce volume largement ouvert sur la jardin ;

6 : motivation sur la demande :

Considérant que la maison existante en milieu de parcelle dispose d'un beau jardin et vue sur le Kauwberg ;

Considérant que vu son petit gabarit existant, l'extension permet à ce logement de disposer des espace de jour au confort actuel ;

Considérant que le jardin disposait de murs latéraux et que la surélévation de celui-ci en mitoyenneté est très réduite ;

Vu l'orientation de la parcelle et la situation avec vue sur le Kauwberg, l'annexe construite améliore les qualités de ce logement et son rapport avec la nature ;

Considérant dès lors que la demande répond au bon aménagement des lieux ;

Considérant cependant que l'environnement d'accès de ce logement est peu esthétique et dispose de trop de surfaces carrossables ;

Considérant qu'au regard des mesures particulières de publicité et de l'avis de la Commission de concertation, le projet suscite l'observation suivante en ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS :

- Les actes et travaux ont porté atteinte à l'intérieur de l'îlot, mais participe à son embellissement par la création du jardin.

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 18 janvier 2012
Objet n° 06

Dossier 16-40215-2011- Enquête n° 0275/11

Demandeur : M. et Mme Christopher SHORT et Marie-Belle HIERNAUX

Situation : Rue des Trois Arbres 48

Objet : la transformation et l'extension d'un immeuble à 2 appartements et la régularisation de l'aménagement d'une toiture terrasse à l'arrière du bâtiment (3^{ème} étage)

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40215-2011 introduite le 25/10/2011 par Monsieur et Madame Christopher SHORT et Marie-Belle HIERNAUX et visant la transformation et l'extension d'un immeuble à 2 appartements et la régularisation de l'aménagement d'une toiture terrasse à l'arrière du bâtiment (3^{ème} étage) sur le bien sis Rue des Trois Arbres 48 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone de forte mixité ;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n° 8 - Quartier du Wolvenberg - AR du 28/04/1955, et auquel il déroge en matière d'esthétique - Dérogations aux articles :

l c) Toitures : Interdiction de construire des maisons couvertes de terrasses.

l d) Matériaux extérieurs : Toitures : tuiles rouges, brunes ou noires et ardoises naturelles à l'exclusion de tous les autres matériaux.

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 le motif suivant :

- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un PPAS) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 15/12/2011 au 29/12/2011 ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 08/12/2011 ;

4 : Description Situation Existante

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

- o L'immeuble de 2 logements est situé le long de la rue des Trois Arbres, à proximité de l'embranchement avec la rue du Wolvenberg ;
- o Le bien présente un gabarit R + 2 + Toiture à versants et une annexe à toiture plate sur plusieurs niveaux. L'immeuble voisin de gauche présente un gabarit plus important et
- o Le rez de chaussée est principalement consacré au garage et espaces de services. Les espaces de vie sont, de ce fait, situés à un niveau supérieur par rapport à celui du jardin ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise le réaménagement des 2 logements au sein de l'immeuble en aménageant des duplex ;
- o Le logement du 1^{er} étage sera joint au rez – de – chaussée dans lequel le garage sera raccourci et une chambre à coucher en liaison avec le jardin sera aménagée ;
- o Le logement supérieur comptera 4 chambres à coucher et bénéficiera d'un accès à la toiture plate du 3^{ème} étage (aménagée en terrasse) par le biais d'une lucarne ;

6 : Motivation sur la demande

Considérant que le projet améliore les qualités d'habitabilité des 2 logements en leur offrant des espaces sur plusieurs niveaux et prévoyant 3 à 4 chambres à coucher ;

Considérant que le projet tire parti de la volumétrie existante ;

Qu'à ce titre, la toiture plate sur la partie de l'immeuble, construire non conformément au permis d'urbanisme en vigueur, permet de diminuer l'impact de la construction par vis-à-vis du voisinage et plus particulièrement par rapport à la maison voisine de droite, peu profonde ;

Considérant que les dérogations au PPAS peuvent s'envisager ;

Considérant également que le projet tire parti du volume plus important de l'immeuble voisin de gauche afin d'aménager une lucarne en mitoyenneté, permettant d'occuper une partie du pignon en attente ;

Considérant que les proportions de la lucarne respectent celles de l'immeuble faisant l'objet de la demande, conservent la lisibilité de la toiture et ne portent pas atteinte à l'habitabilité des constructions voisines ;

Que cette lucarne permet, outre l'amélioration des qualités d'habitabilité des espaces sous combles, de donner accès à la toiture plate située au 3^{ème} étage ;

Considérant qu'une partie de la toiture sera aménagée en terrasse, principalement le long de la mitoyenneté de gauche (pignon en attente) et dans le respect des dispositions du Code Civil par rapport à la maison voisine de droite ;

Que, cette terrasse offrira un espace extérieur au logement de 4 chambres ;

Considérant néanmoins que la maison voisine de droite est beaucoup moins profonde à ce niveau ;

Que les maisons voisines ou immeubles de logements ne comptent pas de terrasses débordantes aux étages ;

Considérant que la terrasse, telle que présentée, ne répond pas au bon aménagement des lieux, aux prescriptions du PPAS, et portera atteinte à l'habitabilité des logements voisins ;

Considérant dès lors qu'il s'indique de limiter la surface accessible à 2,50 mètres de profondeur, de conserver la largeur proposée et de prévoir des zones de plantations sur les parties non accessibles ;

7 : conditions de modification de la demande

Considérant que la demande telle qu'introduite, pour répondre au bon aménagement des lieux, doit se conformer à la condition suivante :

- o Limiter la surface accessible de la terrasse supérieure à 2,50 mètres de profondeur, conserver la largeur proposée et prévoir des zones de plantations sur les parties non accessibles ;

Que cette modification :

- o est accessoire en ce qu'elle vise à rationaliser l'utilisation des espaces extérieurs en fonction du contexte urbanistique ;
- o Vise à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;
- o Vise à atténuer une dérogation de la demande telle qu'introduite ;
- o Ne modifie pas l'objet de la demande.

Avis FAVORABLE à condition de répondre à la condition émise ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 18 janvier 2012
Objet n° 7

Dossier 16-40053-2011- Enquête n° 269/11
Demandeur : Monsieur El-Saifi Roland
Situation : Rue de Boetendael 129
Objet : l'extension d'une maison de rapport

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40053-11 introduite par Monsieur El-Saifi Roland visant l'extension d'une maison de rapport sur le bien sis Rue de Boetendael 129;
Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation;

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'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction),
- o dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur),
- o dérogation à l'art.10 du titre II du RRU (superficie nette éclairante),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 14.12.2011 au 28.12.2011:

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

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- o le caractère inapproprié de la demande, l'intérieur d'îlot est déjà écrasé,
- o le quartier est saturé de voiture,
- o le quartier est composé de maisons unifamiliales,

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 08.12.2011;

4 : description Sitex

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

- o La maison de rapport, de gabarit R+2 est divisée en 3 appartements,
- o En situation de fait, le rez est presque totalement construit sur toute la profondeur de la parcelle, un patio intérieur permet d'éclairer une partie des locaux arrière, aménagés en un appartement de deux chambres,
- o l'appartement 1 chambre du 1^{er} étage est composé de 2 pièces en enfilade et d'une annexe accolée au mitoyen de gauche,
- o la maison de gauche est moins profonde et bénéficie d'un petit jardin triangulaire,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- o la rénovation et restructuration du rez, le patio est déplacé vers le mitoyen de gauche,
- o l'extension de l'annexe du 1^{er} étage, restructure l'appartement pour aménager deux chambres en façade avant et le séjour dans l'annexe de 3m de large,

6 : motivation sur la demande

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

- 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),
- o dérogation à l'art.10 du titre II du RRU (superficie nette éclairante),

Considérant que l'extension va réduire la luminosité et l'ensoleillement de la parcelle voisine de gauche ;

Considérant que la toiture plate de la toiture du rez ne peut être aménagée en terrasse car cela crée des vues droites vers la parcelle voisine et une occupation en intérieur d'îlot qui risque de créer des nuisances sonores dans un îlot étroit ;

Considérant que l'extension de l'annexe au 1^{er} étage aggrave la parcelle de gauche où la cour étant de dimension réduite et de forme triangulaire va perdre de l'ensoleillement et de la lumière ;
Considérant que l'aménagement d'un séjour-cuisine dans l'annexe de 3m de large ne répond pas au bon aménagement des lieux;

Considérant que la transformation de l'appartement du rez-de-chaussée en fait un appartement de qualité;

Que la baie du living doit être cependant agrandie pour apporter davantage de lumière naturelle;

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 :

- o Agrandir au maximum la baie du living sur le patio,
- o Mentionner que la toiture plate est non accessible et supprimer les garde-corps,

Que ces modifications :

- o Visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'intérieur d'îlot est déjà densément bâti,
- o Visent à atténuer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que les travaux portent atteinte à l'intérieur de l'îlot,
- o Ne modifient pas l'objet de la demande en ce que le programme de 2 appartements peut être maintenu,

Qu'en conséquence, ces modifications sont telles que l'article 191 – alinéa 2 du CoBAT est d'application et que le permis pourrait être délivré dès réception des modifications.

Avis FAVORABLE aux conditions émises ci-dessus.

AVIS DEFAVORABLE pour l'extension du 1^{er} étage.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 18 janvier 2012
Objet n° 8

Dossier 16-40205-2011- Enquête n° 272/11

Demandeur : Madame Attar Mounia

Situation : Chaussée de Drogenbos 79

Objet : l'extension et la transformation du rez-de-chaussée d'un immeuble à appartements

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40205-11 introduite par Madame Attar Mounia visant l'extension et la transformation du rez-de-chaussée d'un immeuble à appartements sur le bien sis Chaussée de Drogenbos 79;

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

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 au règlement régional d'urbanisme en implantation (titre I, article 4, §1, 2°, a) en ce que l'extension dépasse de plus de 3m la profondeur de l'immeuble voisin, au droit de la mitoyenneté,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 15.12.2011 au 29.12.2011:

- 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 08.12.2011;

4 : description Sitex

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

- o L'immeuble à appartements, de gabarit R+2, est situé proche de l'angle de la rue du Melkriek,
- o La maison de droite comprend des annexes profondes accolées au mur mitoyen de droite, de gabarit R+2 ou R+T,
- o L'immeuble est composé de 3 pièces en enfilade en partie centrale et de 2 pièces en enfilade latéralement,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise l'extension de l'appartement du rez-de-chaussée, côté droit, en vue de créer un appartement de 2 chambres, en agrandissant la 3^{ème} pièce en enfilade et en étendant l'ancienne cuisine pour créer une chambre d'enfant,
- o Agrandit le séjour en supprimant une cloison, déplace la cuisine,

6 : motivation sur la demande

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

- o l'extension en mitoyenneté dépasse de 4.23m la profondeur de la maison voisine au droit du mitoyen,
- o l'extension de la 3^{ème} pièce dépasse de 3m l'appartement de gauche du même immeuble, Que cependant la maison voisine s'étend profondément en intérieur d'îlot avec des annexes; Qu'au droit de la mitoyenneté, la maison voisine est relativement peu profonde (9m);

Considérant que la demande permet de proposer un appartement 2 chambres;

Considérant que la toiture plate de l'extension doit présenter une finition esthétique (toiture verte extensive, gravier, ...);

Considérant que la seconde chambre est étroite, mais elle est prévue pour un seul enfant.

Avis FAVORABLE

(Condition à inscrire dans le permis : prévoir une finition esthétique de la toiture plate).

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 18 janvier 2012
Objet n°9

Dossier 16-40300-2011- Avis ZICHEE

Demandeur : S.A. Clear Channel Belgium c/o Monsieur J. Furnemont

Situation : avenue Brugmann et place Léon Vanderkindere

Objet : le maintien d'un caisson publicitaire dissocié (uc 0455) dissocié de l'arrêt "Vanderkindere" (place Vanderkindere face à l'avenue Albert)

AVIS

1 : Introduction

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-40300-2011, introduite le 13/12/2011 par la S.A. Clear Channel Belgium c/o Monsieur Jean Furnemont et visant le maintien d'un planimètre dissocié d'un abribus sur le territoire de la Commune d'Uccle, à l'arrêt « Vanderkindere »

2 : description Sitex, repérage et objet des demandes

Considérant que la demande de permis d'urbanisme porte sur le dispositif suivant :

- UC 0455 - arrêt "Vanderkindere", dispositif placé avenue Albert

Considérant que le dispositif a fait l'objet du PU n°16-35763-2002,

que le PRAS situe le caisson dissocié en zone de voirie, en espace structurant, et en ZICHEE ;

qu'à ce titre, l'avis de la Commission de concertation est requis,

que le RRU situe le caisson dissocié en zone de publicité restreinte,

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 12/01/2012,

4 : motivation sur la demande :

Que les demandes interviennent dans le cadre du contrat d'installation et d'entretien des abris pour voyageurs aux arrêts des transports en commun;

Que la publicité n'a pu être intégrée à l'abri correspondant, pour des raisons esthétiques ou de configuration des lieux (respect des articles 23 et 25 du Titre VI du RRU, visibilité, espace de circulation piétonne, ...)

Qu'en l'occurrence, l'arrêt « Vanderkindere » est un des plus importants et des plus stratégiques arrêts desservis par la STIB ;

Qu'il est en effet situé à la croisée de lignes de tram importantes dans la desserte du territoire communal par la STIB, et se répartit en plusieurs quais situés soit dans la place Vanderkindere, soit à l'amorce des avenues qui s'y rencontrent ;

Que la place Vanderkindere doit assurer à satisfaction une fonction de circulation pour tous les usagers, à savoir les transports en commun, le trafic routier, les cyclistes et les piétons,

Que la demande vise à assurer le confort des voyageurs en attente jusqu'au terme du contrat qui lie le demandeur à la Commune;

Que le caisson est dissocié pour les raisons évoquées ci-avant, de sorte à s'intégrer au mieux au paysage des lieux ;

Considérant que ces demandes portent sur des PU à durée limitée.

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 18 janvier 2012
Objet n°9bis

Dossier 16-40309-2011- Avis ZICHEE

Demandeur : S.A. Clear Channel Belgium c/o Monsieur J. Furnemont

Situation : avenue Brugmann et place Léon Vanderkindere

Objet : le maintien d'un caisson publicitaire (uc 0445) dissocié de l'arrêt "Vanderkindere" (place Vanderkindere face à l'avenue Albert)

AVIS

1 : Introduction

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-40309-2011, introduite le 13/12/2011 par la S.A. Clear Channel Belgium c/o Monsieur Jean Furnemont et visant le maintien d'un planimètre dissocié d'un abribus sur le territoire de la Commune d'Uccle, à l'arrêt « Vanderkindere »

2 : description Sitex, repérage et objet des demandes

Considérant que la demande de permis d'urbanisme porte sur le dispositif suivant :

- UC 0445 - arrêt "Vanderkindere » : dispositif placé avenue Albert

Considérant que le dispositif a fait l'objet du PU n°16-35762-2002,

que le PRAS situe le caisson dissocié en zone de voirie, en espace structurant, et en ZICHEE ;

qu'à ce titre, l'avis de la Commission de concertation est requis,

que le RRU situe le caisson dissocié en zone de publicité restreinte,

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 12/01/2012,

4 : motivation sur la demande :

Que les demandes interviennent dans le cadre du contrat d'installation et d'entretien des abris pour voyageurs aux arrêts des transports en commun;

Que la publicité n'a pu être intégrée à l'abri correspondant, pour des raisons esthétiques ou de configuration des lieux (respect des articles 23 et 25 du Titre VI du RRU, visibilité, espace de circulation piétonne, ...)

Qu'en l'occurrence, l'arrêt « Vanderkindere » est un des plus importants et des plus stratégiques arrêts desservis par la STIB ;

Qu'il est en effet situé à la croisée de lignes de tram importantes dans la desserte du territoire communal par la STIB, et se répartit en plusieurs quais situés soit dans la place Vanderkindere, soit à l'amorce des avenues qui s'y rencontrent ;

Que la place Vanderkindere doit assurer à satisfaction une fonction de circulation pour tous les usagers, à savoir les transports en commun, le trafic routier, les cyclistes et les piétons,

Que la demande vise à assurer le confort des voyageurs en attente jusqu'au terme du contrat qui lie le demandeur à la Commune;

Que le caisson est dissocié pour les raisons évoquées ci-avant, de sorte à s'intégrer au mieux dans le paysage des lieux ;

Considérant que ces demandes portent sur des PU à durée limitée.

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 18 janvier 2012
objet n° 10

Dossier 16-40026-2011- Enquête n° 0233/11

Demandeur : Royal Racing Club de Belgique S.C.R.L. c/o Monsieur François Tom

Situation : Avenue des Chênes 125

Objet : le placement d'installations temporaires au-dessus de 3 terrains de tennis (2^{ème} inscription – voir PV de la séance du 11/01/2012)

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40026-2011 introduite le 10/06/2011 par le Royal Racing Club de Belgique srl c/o Monsieur François Tom et visant le placement d'installations temporaires au-dessus de 3 terrains de tennis sur le bien sis Avenue des Chênes 125 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en Zones de sports ou de loisirs de plein air ;

Considérant que la demande se situe dans le périmètre de protection d'infrastructures du Royal Racing Club de Bruxelles (Arrêté de classement du 11/02/2010) ;

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

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

- o Application de la prescription particulière 13. al. 3 du PRAS (projets de construction dont l'emprise au sol dépasse 200 m²) ;
- o application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Considérant que la demande devait être soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- o 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) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 24/10/2011 au 07/11/2011 ;

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

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- o les terrains se trouvent en zone de servitude au pourtour des bois et forêts (zone de non aedificandi et zone ZICHEE) ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 09/08/2011 ;

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

La CRMS en sa séance du 17/08/2011 ;

Considérant que la projet a fait l'objet de l'avis favorable conditionnel de la Commission de Concertation en sa séance du 26/09/2011 ;

Considérant que le projet, n'étant pas situé dans un PPAAS antérieur à 1981, avait dû être soumis à enquête publique pour les motifs du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 évoqués plus haut ;

Vu l'avis émis par la Commission de concertation en séance du 23/11/2011 ;

Que cet avis avait été reporté notamment pour cause de documents graphiques non suffisamment complétés ;

Considérant les documents complémentaires introduits le 23/12/2011 ;

4 : Description Situation Existante

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

- o Le site, dédié aux activités de sport et de loisirs en plein air, est implanté au cœur de l'îlot formé par la drève des Gendarmes, l'avenue du Maréchal, la chaussée de Waterloo et l'avenue des Chênes ;
- o Le centre compte :
 - o 2 terrains de hockey ;
 - o 1 terrain de mini hockey ;
 - o 14 terrains de tennis, dont 3 couverts en permanence ;

- o Divers bâtiments dédiés aux activités sportives, et, pour partie, classés ;
- o Le site est accessible par l'avenue du Racing à l'Ouest, l'avenue des Chênes et la drève des Gendarmes à l'Est ;
- o Le couvert végétal est peu dense sur le site, mais les abords et limites mitoyennes avec les logements alentours sont arborées ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise la couverture provisoire de 3 terrains de tennis (terrais 5, 7 et 9), situées à l'arrière du terrain de hockey 1 ;

6 : Motivation sur la demande

Considérant que la demande se situe en zone de sports ou de loisirs en plein air au Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 ;

Considérant les explications donnés en séance ;

Considérant que la Commission de Concertation a effectué une visite du site le 28.09.2011 ;

Considérant que la demande concerne le Royal Racing Club, dont plusieurs éléments sont classés comme monuments par arrêté du 11/02/2010, à savoir :

- o La totalité de la tribune en béton armé ;
- o Les façades et toitures du cottage ;
- o Les façades, toiture, terrasse et structure intérieure du Club House ;
- o Le portique d'entrée sis chaussée de Waterloo ;

Considérant que le club sportif est implanté au cœur d'un îlot fortement verdurisé et parfaitement intégré à celui-ci ;

Considérant les nombreuses déclivités au sein du club lui – même et des arbres à haute tige, préservant les perspectives des installations les unes par rapport aux autres ;

Considérant que la demande porte sur le placement d'une couverture non permanente (6 mois par an) sous forme de bulle gonflable au-dessus de 3 terrains de tennis ;

Considérant que les installations sont distantes de près de 80 mètres de la limite de la Forêt de Soignes, à l'endroit le plus proche ;

Que la demande porte également sur l'installation d'un cabanon technique abritant le moteur de la bulle, et isolé acoustiquement ;

Que ce cabanon sera intégré au talus contre lequel s'appuie l'infrastructure gonflable ;

Considérant que les coupes du terrain démontrent que le cabanon technique est, pour moitié, intégré au talus ;

Que sa toiture est prévue plantée ;

Considérant que la demande porte également sur le remplacement de la couverture permanente des 3 premiers terrains de tennis, de même type que l'existant ;

Considérant que les terrains à couvrir, compte tenu des nombreuses déclivités du terrain et du caractère verdurisé permanent de cette partie du site, n'auront que très peu d'impact sur les perspectives depuis ou vers les bâtiments classés ;

Que l'installation des infrastructures gonflables n'est prévue que 6 mois par an ;

Que la tribune classée n'est pas utilisée en hiver, car le hockey ne pratique pas de novembre à février ;

Que son intégration au site est préservée durant les mois où la bulle gonflable sera démontée ;

Considérant néanmoins qu'il s'indique d'intégrer davantage la nouvelle infrastructure au site en améliorant le traitement des limites des terrains à couvrir par la plantation de haies persistantes ;

Considérant, au vu de ce qui précède, et moyennant modifications accessoires, le projet ne porte pas atteinte aux qualités végétales de l'intérieur de l'îlot, est compatible avec la zone de sports ou de loisirs en plein air du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001, et est également compatible avec l'habitat environnant ;

Considérant, en ce qui concerne l'application de la prescription particulière 13. al. 3 du PRAS (projets de construction dont l'emprise au sol dépasse 200 m²), que le projet, de par ses dimensions, n'est pas excessif au regard de l'activité qu'il abrite ;

7 : Conditions de modification de la demande

Considérant que la demande telle qu'introduite, pour répondre au bon aménagement des lieux, doit se conformer à la condition suivante :

- o Intégrer davantage la nouvelle infrastructure gonflable au site en améliorant le traitement des limites des terrains à couvrir par la plantation de haies persistantes ;

Que cette modification :

- o Est accessoire ;
- o Vise à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

o Ne modifie pas l'objet de la demande.

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

AVIS DE L'A.A.T.L. – DMS :

Considérant que la demande se situe en zone de sports ou de loisirs en plein air au Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande concerne le Royan Racing Club, dont plusieurs éléments sont classés comme monuments par arrêté du 11/02/2010, à savoir :

- o La totalité de la tribune en béton armé ;
- o Les façades et toitures du cottage ;
- o Les façades, toiture, terrasse et structure intérieure du Club House ;
- o Le portique d'entrée sis chaussée de Waterloo ;

Considérant que la demande porte sur le placement d'une couverture non permanente (6 mois par an) sous forme de bulle gonflable au-dessus de 3 terrains de tennis ;

Que la demande porte également sur l'installation d'un cabanon technique abritant le moteur de la bulle, et isolé acoustiquement ;

Considérant que la demande porte également sur le remplacement de la couverture permanente des 3 premiers terrains de tennis, sans présenter de détails graphiques ou techniques ;

Considérant que les terrains à couvrir sont situés au cœur du triangle formé par les 3 principaux bâtiments concernés par le classement ;

Que la bulle projetée est de nature à constituer un préjudice visuel pour cet ensemble et pour le site durant la moitié de l'année ;

Que cette bulle hypothéquerait la perspective depuis la tribune classée vers le Club House, et celle depuis la terrasse de celui- vers les terrains de hockey ;

Considérant que 3 terrains de tennis bénéficient déjà d'une couverture permanente ;

Qu'il n'y a pas lieu d'augmenter l'impact des terrains de tennis sur les maisons d'habitation sises avenue du Maréchal.

AVIS DEFAVORABLE

L'I.B.G.E. s'abstient

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 18 janvier 2012
Objet n° 11

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

(2^{ème} inscription – voir PV de la séance du 11/01/2012)

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40174-2011 introduite le 01/04/2011 à l'AATL par l'Administration communale d'Uccle et visant la démolition d'une maison unifamiliale, la construction d'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 sur le bien sis Rue de Stalle 160 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public et le long d'un espace structurant ;

Considérant que l'AATL a considéré les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 suivantes :

- o dérogation à l'article 3 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 (implantation de la construction - mitoyenneté) ;
- o dérogation à l'article 11 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 (aménagement de la zone de recul)
- o dérogation à l'article 13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 (maintien d'une surface perméable)

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'article 3 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 (implantation de la construction - mitoyenneté)
- o dérogation à l'article 11 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 (aménagement de la zone de recul)
- o dérogation à l'article 13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 (maintien d'une surface perméable)
- o Application de la prescription générale 0.6. du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001) - actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots
- o Application de l'art. 147 du CoBAT: demande soumise à rapport d'incidence (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m² sont accessibles aux utilisations de ces équipements)

Considérant que la demande devait être soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- o Application de l'art. 207 §1.a14 du CoBAT (bien à l'inventaire).

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 Le demandeur ne justifie aucunement le choix du site de la rue de Stalle pour l'implantation du bâtiment de la Propreté Communale. Aucune étude comparative des différents sites possibles n'est effectuée et l'utilité publique n'est pas motivée par rapport à ce seul site. L'impact de l'exploitation d'un tel centre sur le trafic de la rue de Stalle est passé sous silence ;

- o le rapport d'incidences est laconique quant à l'impact du charroi généré par le projet sur son environnement immédiat ;
- o la modification de l'accès au centre de tri pourrait ralentir ou bloquer la file des utilisateurs et finirait par bloquer la circulation dans la rue de Stalle souvent saturée ;
- o la multiplication des voies d'accès (déchetterie, service de la propreté, ruelle déplacée) rend la circulation piétonne sur le trottoir dangereuse et particulièrement inconfortable. Pourquoi ne pas avoir couplé l'accès des camions avec l'accès de la déchetterie, sachant que les horaires d'accès des visiteurs de cette dernière diffèrent de ceux des départs et retours des véhicules de service ?
- o une sortie de camions est-elle prévue à l'arrière ? Le texte du rapport d'incidences est peu clair à ce sujet. S'il y avait une entrée devant se concevoir, cette circulation supplémentaire se retrouvera dans une rue à sens unique dont les dimensions ne sont pas adaptées pour ce type de charroi ;
- o De par l'ampleur du projet (regroupement en un seul site l'ensemble des services de la Propreté Communale, soit ±82 personnes + l'Échevin compétent), le nombre d'emplacements de parking non couverts dépassera le seuil de 25 emplacements en intérieur d'îlot, ce qui nécessite un permis d'environnement de classe IB. L'absence totale de parking pour le personnel employé est inacceptable. Il est illusoire d'obliger la totalité du personnel (±70 ouvriers et ±12 employés) ainsi que le personnel d'entretien et les visiteurs à utiliser des transports alternatifs. La multiplication des entrées carrossables, dans le projet et plus généralement dans le bas de la rue de Stalle, limite très fortement les emplacements de parking déjà aujourd'hui fortement occupés. La simple absence du moindre emplacement pour le déchargement ou de parking pour PMR est inconcevable à l'heure actuelle ;
- o Il aurait été plus opportun de créer un parking plus à l'avant, vers la rue de Stalle, ou protéger les zones de logements par un front bâti. La couverture du parking à ciel ouvert permettrait sans doute d'en diminuer fortement l'impact et les nuisances ;
- o Le projet ne présente aucun aménagement du parking à ciel ouvert (impossible de comprendre la manière dont la quinzaine de véhicules pourra stationner dans cette zone). Aucun aménagement visant à en réduire les nuisances (panneaux anti-bruit, haies, arbres,...) n'est indiqué ;
- o Le projet ne se conforme pas avec la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001), ni avec l'article 13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006. Le demandeur ne justifie pas en quoi le projet répond aux objectifs de la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001). De plus, par rapport aux logements de la rue Pierre de Puysseleer, le stationnement de véhicules de service, à ciel ouvert, souvent déclassées ou servant au ramassage des immondices, est inacceptable du point de vue urbanistique aux limites (visuelles) d'une zone consacrée à l'habitat. En outre, le taux d'imperméabilisation du site passe de 0,12 à 0,69, dans une zone sujette aux inondations. Aucun élément du dossier ne permet d'indiquer si la surface ainsi imperméabilisée concerne uniquement la partie de la parcelle communale devant être affectée au nouveau centre ou la totalité de la parcelle, y compris le parc à conteneurs. Il est pourtant bien précisé au Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001) qu'en zone d'équipements, d'intérêt collectif ou de service public, les abords des constructions et installations des équipements doivent contribuer à la réalisation du maillage vert. La simple mise en place d'une toiture verte n'est pas suffisante pour compenser l'absence de plantations. Il s'indique que l'ensemble des abords (zone de manœuvre, parking, ...) fasse l'objet d'une étude complète visant à créer un aménagement paysager permettant de diminuer l'impact des dérogations ;
- o Aucune information suffisante n'est donnée quant au dépôt pour produits inflammables. En l'absence d'information probantes, il est impossible de savoir si un permis d'environnement est nécessaire ou non. D'autre part, l'emplacement du stockage, à l'arrière du terrain et à proximité directe des jardins des habitations de la rue Pierre de Puysseleer semble très peu opportun ;
- o La rue de Stalle présente des constructions disparates de par leur gabarit et leurs matériaux (voir rapport d'incidences). Le projet ne va pas dans le sens d'une unification des constructions. Le projet mélange des éléments de typologies architecturales diverses et est un véritable étalage de matériaux de toutes natures. Il aurait été plus judicieux de tenter d'unifier le projet et se rapprocher d'une teinte dominante dans le quartier (voir prescriptions lotissement arrière ou projet de logements voisin) ;

- o Les gabarits vont en croissant vers l'arrière de la parcelle. Une diminution progressive des hauteurs de garages vers le fond de la parcelle permettrait une diminution de l'impact de la dérogation concernant les constructions en intérieur d'ilot ;
- o Les plans ne sont pas suffisamment cotés pour juger de l'implantation exacte de la construction, par rapport au sentier vicinal déplacé et aux potagers. La dérogation à l'article 3 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 ne peut être évaluée ;
- o Tant que le déplacement du sentier n'a pas été approuvé par une délibération du Conseil Communal et par le GRBC, la construction du bâtiment est impossible juridiquement puisque son assiette se trouve dans le domaine public pour partie sur un sentier vicinal et sur une voirie piétonne communale, le chemin Pierre de Puysseleer. Le déplacement du chemin vicinal Sparrenweg (n°68), et ce selon un tracé allongé et cassé par 2 angles droits qui coupent la vue et créeront un sentiment d'insécurité. Ces désagréments menaceront le Sparrenweg de disparition. Le déplacement du sentier le rend moins lisible et accessible, et tente à en privatiser l'accès ;
- o Les différents aménagements proposés le long du chemin (murs, plantations) feront l'objet de dégradations. Une petite zone de recul limitée par une clôture, permettrait d'éviter ces dégradations et en faciliterait l'entretien ;
- o les potagers, déplacés vers l'Est, seront moins et difficilement ensoleillés. Aucune simulation n'est donnée de l'impact du nouveau bâtiment sur l'ensoleillement, tout particulièrement du nouveau sentier vicinal et des potagers qui le borderont. Vu le gabarit du nouveau bâtiment, ceci est indispensable ;
- o Quid des opportunités en développement durable (bassins d'orage, perméabilisation du sol, énergies renouvelables, ...) ?
- o Crainte pour le bruit des ventilateurs pour les riverains ;
- o La disparition du petit parc avec banc de repos est passée quasi sous silence. Il est une respiration verte dans cette rue de Stalle si encombrée ;
- o En ce qui concerne les documents introduits :
 - o Dans le formulaire de demande de permis, aucune des dérogations stipulées à l'enquête publique n'a été demandée. Il n'y a donc aucune motivation qui tente de les justifier ou d'arguments mettant en avant des mesures visant à en réduire les nuisances ;
 - o Le rapport d'incidences traite essentiellement les nuisances et solutions apportées au projet lui-même mais pas des nuisances occasionnées au quartier et les solutions proposées pour les réduire ;
 - o De nombreuses informations n'apparaissent pas sur le plan d'implantation. Ce document ne permet en aucun cas de pouvoir juger de l'intégration du projet dans son environnement proche :
 - La limite de propriété n'apparaît pas clairement ;
 - Les niveaux du terrain n'apparaissent pas alors qu'il présente une pente ascendante vers l'arrière ;
 - L'inventaire des arbres existants, ou plus généralement l'aménagement actuel du terrain n'apparaît pas en situation existante ;
 - Aucune demande d'abattage d'arbres ;
 - Les constructions et le lotissement rue Pierre de Puysseleer apparaissent différemment dans la situation existante et la situation projetée. La proximité des constructions existantes n'apparaît nullement ;
 - Il n'y a pas de coupe de profil reprenant les gabarits voisins et arrières ;
 - Il n'y a aucune information quant à l'aménagement du parking extérieur et le type de véhicules ;
 - Pas d'informations sur le type de clôtures au niveau des limites du projet ;
 - Le nom des propriétaires contigus ne sont pas mentionnés ;
 - o Il manque diverses informations sur les plans, coupes et élévations, empêchant de visualiser correctement le projet (teinte des matériaux de façade, type de panneau sandwich – béton, métal, bois, ... ? – 2 types de toitures vertes) ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré par l'AATL en date du 26/09/2011 ;

Vu le rapport d'incidences, déclaré complet en date du 29/11/2011 ;

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

- o Service Technique de la Voirie le 27/12/2011 ;

Vu les explications et documents complémentaires apportés en séance publique de la Commission de concertation, et notamment le schéma des zones perméables et imperméables, qui a fait l'objet de questions de la part des membres de la Commission,

4 : Description Situation Existante

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

- o Le quartier est situé dans le Sus de la Commune d'Uccle, à proximité du talus du chemin de fer (ligne 124) ;
- o Le tissu urbain est dense et s'y mêlent tant la mixité des fonctions que la diversité des gabarits et implantations ;
- o Le site faisant l'objet de la demande est compris entre le centre de tri communal situé à l'Ouest et un nouveau complexe de logements et fonctions mixtes à l'Est ;
- o Le terrain est principalement occupé par des potagers en exploitation, un centre de compostage communal, et une maison d'habitation à front de voirie. L'arrière du site jouxte un quartier d'habitations, dont une partie est couverte par le permis de lotir n°492 bis et dont la plupart des lots sont construits ou en cours de construction ;
- o Le site est traversé par un chemin vicinal, le chemin vicinal Sparrenweg (n°68), ou le chemin Pierre de Puyselaer (voirie piétonne communale) ;
- o Le couvert végétal est faible et sans grand intérêt botanique ou paysager ;
- o Le relief est marqué par une pente ascendante depuis la chaussée vers le fond de la parcelle et le nouveau lotissement ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Réside, dans la volonté de l'Administration Communale de regrouper toutes les activités liées à la Propreté Communale, sur un même site, repris au Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001) comme zone d'équipement. La déchetterie communale étant déjà située sur le site, une volonté de rationaliser les activités de ce type est également un des éléments du projet ;
- o Prévoit :
 - o D'une part la démolition et le démontage sélectif d'une maison unifamiliale située au 160 rue de Stalle, ainsi que le garage et la remise attenants ;
 - o D'autre part la démolition d'un bâtiment regroupant tous les services techniques et administratifs du Service de la Propreté communale ainsi qu'une conciergerie (surveillance du site) ;
 - o La création d'un bâtiment dépôt dans lequel seront regroupés un centre pour nettoyage de camions, un atelier, un espace de stationnement pour véhicules devant rester hors gel ;
- o Porte une attention particulière quant aux aspects durables et à la gestion énergétique du projet (toiture végétalisée, récupération de l'eau de pluie, ventilation double flux, étanchéité à l'air maximum, panneaux solaires photovoltaïques, ...)

Considérant, au regard de l'implantation et des dérogations renseignées par le Fonctionnaire délégué :

- o dérogation à l'article 3 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 (implantation de la construction - mitoyenneté) ;
- o que l'article 3, §1 du RRU dispose que « *du côté de la voirie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse* »
- o que le projet s'articule comme suit, en deux volumes, dans sa façade principale:
 - un premier volume de gabarit R+2+toit plat à front de rue, implanté au front de bâtisse, en mitoyenneté avec l'immeuble bâti à droite, de moindre profondeur et de moindre hauteur que celui-ci,
 - un second volume de gabarit R+2+toit plat, en légère avancée par rapport à ce front de bâtisse, qui tient compte du tracé sinueux de la rue à l'approche du viaduc SNCB de Stalle, sans que la rue n'ait fait l'objet d'un plan d'alignement à l'occasion du réaménagement intégral de la rue de Stalle à la fin des années '80 ;
- o que par rapport à une façade qui longerait la limite du trottoir actuel, l'implantation de ce second volume permet à la fois :
 - d'ouvrir la perspective paysagère vers le pied du talus du chemin de fer,
 - de permettre une bonne visibilité vers les mouvements d'entrées et de sorties du site de la déchetterie,
 - de proposer une zone de recul de forme triangulaire à verduriser, à l'avant-plan du projet,

- o qu'au niveau du rez-de-chaussée, ce second volume se limite à un développement en largeur de 3.86 mètres dans un développement total de façade de l'ordre de 28 mètres,
- o qu'en effet, les étages de ce second volume sont en porte-à-faux vers la rue,
- o que pour les raisons évoquées ci-avant, en l'absence de plan d'alignement, en fonction de l'implantation proposée, de nature à respecter à la fois le front de bâtisse existant sur ce tronçon de la rue ainsi que le tracé de celle-ci, il y a lieu de considérer que la dérogation n'est pas avérée,
- o qu'indépendamment des volumes précités implantés à front de voirie, le projet s'articule comme suit, en deux volumes, dans sa profondeur :
 - un premier volume de gabarit R+2+toit plat à front de rue, implanté au front de bâtisse, en mitoyenneté avec l'immeuble bâti à droite, de moindre profondeur et de moindre hauteur que celui-ci,
 - un second volume de gabarit R+2+toit plat, en légère avancée par rapport à ce front de bâtisse, qui tient compte du tracé sinueux de la rue à l'approche du viaduc SNCB de Stalle, sans que la rue n'ait fait l'objet d'un plan d'alignement à l'occasion du réaménagement intégral de la rue de Stalle à la fin des années '80 ; par rapport à une façade qui longerait la limite du trottoir actuel, l'implantation de ce second volume permet à la fois :
 - d'ouvrir la perspective paysagère vers le pied du talus du chemin de fer,
 - de permettre une bonne visibilité vers les mouvements d'entrées et de sorties du site de la déchetterie,
 - de proposer une zone de recul de forme triangulaire à verduriser, à l'avant-plan du projet,
 - un premier volume technique de forme géométrique irrégulière et de l'ordre de 3.70 mètres de hauteur par rapport au niveau du piétonnier à cet endroit, implanté à près de 12 mètres de la mitoyenneté de droite,
 - un second volume technique, également de forme géométrique irrégulière et de l'ordre de 6.00 mètres de hauteur par rapport au niveau du piétonnier à cet endroit, implanté également à près de 12 mètres de la mitoyenneté de droite,
- o que le terrain de gauche (déchetterie) n'étant pas bâti en mitoyenneté, il y a lieu d'appliquer l'article 4, §1,2°,b, auquel le projet se conforme pleinement par une distance de près de 12 mètres de retrait latéral alors que le RRU requiert un minimum de 3 mètres,
- o que le terrain qui accueille le projet présente une profondeur de 87 mètres mesurés dans son axe médian, pour une profondeur de bâtisse (façade arrière) conforme aux RRU,
- o dérogation à l'article 11 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 (aménagement de la zone de recul)
 - o que l'implantation, pré-décrite, des volumes à front de voirie dégage des espaces de forme triangulaire qui peuvent être considérés comme des zones de recul de fait, malgré l'absence d'alignement, et hormis les accès au bâtiment, doivent en conséquence être plantées pour répondre au prescrit du RRU,
- o dérogation à l'article 13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 (maintien d'une surface perméable)
 - o qu'il y a lieu de compléter la demande d'un relevé des surfaces étayant le schéma des zones perméables et imperméables afin de vérifier si la dérogation est avérée, et au besoin, de modifier la demande pour se conformer au RRU,

6 : Motivation sur la demande

Considérant la note explicative jointe à la demande et le rapport d'incidences ;

Considérant que le programme de la demande et les objectifs communaux visant à rassembler le Service de la Propreté sur un site facilement accessible et compatible avec les autres affectations environnantes, dont la déchetterie, équipement en synergie avec le projet

Considérant que l'étude des déplacements du personnel du service de la propreté qui a été effectué dans le cadre du plan de déplacements d'entreprises de l'administration communale a montré que une très large majorité des membres de ce personnel ne venait pas au travail en voiture ;

Considérant la bonne desserte du site par les transports en commun (lignes STIB (trams 4 et 97) et bus (98) ainsi que la proximité de la gare de Calevoet ;

Considérant que le projet maintient dans un tracé modifié une liaison piétonne qui traverse l'îlot ;

Considérant que celle-ci s'insère dans un cadre verdurisé, qu'il y a lieu de supprimer l'aire de parcage de véhicules prévue en fond de parcelle ;

Considérant que cette suppression permettra en outre de créer un espace vert tampon entre le projet et les logements les plus proches ;

Considérant que le projet prévoit l'éclairage public pour garantir la sécurité des usagers du chemin de soirée ;

Considérant que le projet développe des volumes plus bas que ceux des logements à l'Ouest, les recouvre de toitures vertes, qui participent, avec l'espace vert précité, à l'amélioration de l'intérieur de l'îlot, objectif de la prescription 0.6. du PRAS ;

Considérant néanmoins que le projet engendre des dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 non sollicitées, et, si elles s'avèrent exactes, ne pouvant dès lors pas être accordées ;

Considérant que la rue de Stalle ne comporte pas de plan d'alignement à cet endroit ;

Considérant qu'il s'indique de compter les documents comme suit, et tenant compte des remarques exprimées lors de l'enquête publique et dans la présente motivation :

o Plan d'implantation :

- o Présenter le plan d'aménagement de la rue de Stalle et compléter celui-ci d'une zone paysagère entre la limite du trottoir côté constructions et la façade du projet ;
- o Présenter cet aménagement en minimisant son imperméabilisation, tout en rationalisant la multiplication des voies d'accès au nouveau complexe et en tenant compte de la circulation piétonne le long de la chaussée ;
- o Faire apparaître clairement la limite de propriété ;
- o Présenter l'inventaire des arbres existants, ou plus généralement l'aménagement actuel du terrain et noter les arbres à abattre ;
- o Les constructions et le lotissement rue Pierre de Puysseleer apparaissent différemment dans la situation existante et la situation projetée. Indiquer l'emprise des constructions existantes ;
- o Présenter des coupes de profil et transversales reprenant les gabarits voisins et arrières ;
- o Fournir les indications quant au type de clôtures prévues au niveau des limites du projet ;
- o Indiquer le nom des propriétaires contigus ;
- o Faire figurer le nombre d'emplacements de stationnement sur le site et leur destination, ainsi que tout aménagement visant à en réduire les nuisances envers le voisinage ;
- o Représenter de manière nuancée les zones de perméables et imperméables avec indication de leur surface et proportions ;
- o Fournir les informations quant au dépôt pour produits inflammables prévus à l'arrière du terrain ;
- o Limiter la superficie minéralisée en fond de parcelle au seul accès nécessaire le long de la façade arrière du bâtiment, au profit d'un espace vert, traversé par le sentier, à aménager au cœur de l'îlot ;
- o Déplacer, par exemple, sur le site de la déchetterie, le cabanon destiné aux produits inflammables ;
- o Préciser ou supprimer les dérogations ;

o Sur les plans :

- o fournir diverses informations sur les plans, coupes et élévations quant aux matériaux prévus (teinte des matériaux de façade, type de panneau sandwich – béton, métal, bois, types de toitures vertes prévues, ...) ;
- o éviter la diversification des matériaux de façades ;
- o étudier la possibilité d'intégrer un soubassement ;
- o ajouter le dessin des grilles de fermeture du centre.

Avis FAVORABLE à condition de répondre aux conditions ci-avant.

La Commune demanderesse s'abstient