

Séance du 21 novembre 2012 / Zitting van 21 november 2012

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°8.945
Situation : Avenue Winston Churchill 161-163
Demandeur : Résidence Parc Kennedy A.C.P.
(parking couvert et à l'air libre)

- 2) 193/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.686-2012
Situation : Vallon d'Ohain, 22
Demandeur : Monsieur THIEFFRY Bruno
(la rénovation de la maison et la transformation de la toiture par la création de deux chiens assis supplémentaires)

- 3) 194/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.651-2012
Situation : Avenue Brunard, 55
Demandeur : ARELFI HOLDING sprl (M. URBAIN)
(la rénovation avec extension d'une maison uni-familiale et modification de l'accès)

- 4) 185/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.532-2012
Situation : Avenue Coghen, 262
Demandeur : RENTFORM sa (Lambin)
(la démolition d'une maison et la construction d'un immeuble à 11 appartements)

- 5) 192/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.545-2012 (art 177)
Situation : Avenue des Eglantiers, 21
Demandeur : Administration communale d'Uccle
(la démolition des pavillons et la construction d'un second bâtiment scolaire de l'école des Eglantiers)

Dossier reporté de la Commission de Concertation du 07/11/2012 :

- 6) 189/12 – Demande mixte de permis d'urbanisme n° 16-40.313-2011 (art.177)
et de permis d'environnement classe 1B dossier n°8.919
Situation : Chaussée de Saint-Job entre les n°s 643 à 665
Demandeur : Administration communale d'Uccle - Service Technique de la Voirie
(le réaménagement du parking provisoire)
(2^{ème} inscription - voir PV de la séance du 07/11/2012)

Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle – Service Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 21/11/2012
Objet n°1

Dossier -8945-2012

Demandeur : Résidence Parc Kennedy A.C.P.
161-163, avenue Winston Churchill
1180 Bruxelles

Situation : Avenue Winston Churchill de 161 à 163 et 167-171, avenue Montjoie

Objet : Installation de combustion, dépôt de liquides inflammables, parkings couverts et à l'air libre

AVIS

Considérant qu'une demande de permis d'environnement est sollicitée par l'ACP Résidence Parc Kennedy, 161-163, avenue Winston Churchill à 1180 Bruxelles ayant pour objet: installation de combustion, dépôt de liquides inflammables, parkings couverts et à l'air libre.

L'enquête publique effectuée du 22/10/2012 au 05/11/2012 inclus a donné lieu à :

0 lettres de remarques ;

0 pétition ;

0 opposition verbale ;

Considérant que :

- le PRAS situe la demande en zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et ou d'embellissement en espace structurant ;
- le site n'a jamais fait l'objet de plainte ;
- le rapport du SIAMU comporte 1 remarque avec laquelle le site devra se mettre en conformité ;
- les conditions d'exploitation qui seront émises garantiront la protection des biens et des personnes contre les nuisances et dangers que les installations pourraient engendrer.

Et à condition de :

- se mettre en conformité à la remarque du SIAMU.

AVIS FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 21.11.2012
objet n° 2

Dossier 16-40686-2012- Enquête n° 193/12

Demandeur : Monsieur Thieffry Bruno

Situation : Vallon d'Ohain 22

Objet : la rénovation de la maison et la transformation de la toiture par la création de deux chiens assis supplémentaires

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40686-2012 introduite le 03.09.2012 par Monsieur Thieffry Bruno et visant la rénovation de la maison et la transformation de la toiture par la création de deux chiens assis supplémentaires sur le bien sis Vallon d'Ohain 22;

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°4 ter (AR du 24.08.1960 et, se conforme avec ce plan particulier d'affectation du sol ;

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

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

- prescription 1.5.2° du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques (dans un PPAS antérieur à 1981)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22.10 au 05.11.2012 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation,

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

03.09.2012: dépôt de la demande

08.10.2012: accusé de réception d'un dossier complet

22.10 au 05.11.2012: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

Vu les avis rendus par l'instance consultée en cours de procédure:

- Vivaqua le 23.10.2012,

4 : Description Sitex

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

- la maison unifamiliale de type 4 façades présente un gabarit R+ étage mansardé et un grenier dans la pointe de la toiture, dont la charpente ne permet pas l'aménagement d'une pièce habitable,
- les deux versants de la toiture sont perpendiculaires au Vallon ; sur chaque versant une lucarne agrandit les chambres mansardées,
- les façades avant et arrière présentent un pignon,
- le jardin est mitoyen au parc Fond'Roy,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- vise l'aménagement d'une chambre supplémentaire dans le grenier, en modifiant la forme de la toiture sur la partie centrale au-dessus des lucarnes existantes,
- propose une toiture plate sur ce nouvel espace,

6 : Motivation sur la demande

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

- la modification de volume de la toiture cumule deux hauteurs de lucarne, ce qui modifie fortement les caractéristiques urbanistiques de la construction, et la lecture de la toiture elle-même,
- les lucarnes supérieures sont plus imposantes que les lucarnes inférieures, ce qui alourdit fortement le projet,
- les deux étages de lucarnes présentent une réponse au programme mais sont une extension inadaptée à un volume de toiture dont la volumétrie doit rester secondaire par rapport au bâti,
- le PPAS permet un gabarit R+1+T, ce qui permet d'étendre la maison sous un gabarit plus adapté au programme,

Avis DEFAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 21/11/2012
objet n° 3

Dossier 16-40651-2012- Enquête n° 194/12

Demandeur : Monsieur Urbain Philippe - ARELFI HOLDING S.P.R.L.

Situation : Avenue Brunard 55

Objet : Rénovation avec extension d'une maison unifamiliale et modification de l'accès

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40651-2012 introduite le 26/07/2012 par la SPRL ARELFI HOLDING,c/o Monsieur Philippe URBAIN et visant la transformation et l'extension d'une maison unifamiliale et la modification de ses accès, sur le bien sis avenue Brunard, 55;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°51 (AGRBC du 15/04/1988) et y déroge en ce qui concerne les articles:

- 1.3.1: construction en avant de l'alignement de la zone de recul;
- 1.5: largeur des lucarnes en toiture;
- 8.0: pente de garage supérieure à 4%

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

Considérant que les mesures particulières de publicité et l'avis de la Commission de concertation sont requis en vertu de l'article 155§2 du CoBAT : dérogation à un PPAS, énoncé ci-avant ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/10/2012 au 05/11/2012 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été émis en date du 22/10/2012 ;

Considérant que le demandeur a introduit en séance de commission de concertation une alternative d'implantation de l'accès au garage via une seconde entrée carrossable séparée de celle existante, dans l'axe de l'entrée du nouveau garage projeté ;

4 : Description Sitex

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

- Le quartier se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert, formé essentiellement de villas isolées, jumelées ou groupées ;
- L'avenue Brunard présente une déclivité ascendante vers l'avenue Montjoie ;
- La parcelle de la demande est proche de ce coin et présente une forme hybride au plus grand côté le long de l'avenue, orienté nord-ouest de la parcelle ;
- La maison existante présente donc un angle d'implantation important avec la voirie de sorte à exposer la façade jardin plein sud ;
- Préexistante à l'élaboration du PPAS, elle présente une dérogation à l'implantation de celui-ci en ce qui concerne le coin droit de la maison côté rue ;
- De gabarit R+1+toiture pavillonnaire, la maison existante présente une importante hauteur de toiture aménagée sur deux niveaux ;
- Son garage est implanté du côté gauche de la maison et dispose d'une grande aire de manœuvre et de parcage devant la maison (situation de droit) ;
- Le couvert végétal du jardin est important et comprend de nombreux grands arbres en limite parcellaire ;
- La parcelle est bordée à gauche du chemin d'accès de la propriété de fond derrière la parcelle ;
- La maison de droite est implantée en mitoyenneté droite de la parcelle et le PPAS prévoit de pouvoir construire contre ce mitoyen en attente ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- conserve le programme de maison unifamiliale et la majorité des aménagements existants de la villa ;
- agrandit ses caves en zone latérales droites et arrière de la maison, sous la terrasse existante et y aménage un garage deux voitures ;

- Prolonge l'agrandissement en façade arrière afin d'intégrer un rangement vélos couvert par une nouvelle terrasse pour les pièces de vie du rez-de-chaussée ;
- supprime le garage existant au rez-de-chaussée au profit des pièces de jour ;
- agrandit la maison en façade latérale droite pour :
 - créer un garage en sous-sol pour deux voitures et des vélos ;
 - étendre les pièces de jour en créant une grande cuisine-véranda sur le garage, objet des dérogations à l'alignement de bâtisse prévu au PPAS ;
- aménage l'accès carrossable existant à la parcelle pour atteindre l'entrée du nouveau garage en zone de recul, en maintenant deux emplacements de parcage en limite latérale gauche

6 : Motivation sur la demande

Vu la note explicative ;

Vu les documents introduits en séance et notamment une nouvelle proposition d'implantation de l'accès direct depuis la rue en face du nouveau garage, tout en gardant l'accès existant avec ses deux emplacements de parking en zone latérale gauche ;

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

- Le nouveau programme de cette habitation est au profit des qualités de celle-ci ;
- L'agrandissement des caves et la création de deux garages en sous-sol permet d'intégrer les voitures et vélos dans le bâti ;
- L'agrandissement de la cuisine-véranda, implantée sur le nouveau garage, se situe en zone de bâtisse du PPAS dans sa majorité. L'angle qui déroge en zone de recul est essentiellement dû à la situation dérogatoire préexistante de la maison, de la liaison interne à créer entre l'entrée de la maison et l'extension ainsi que de la forme de la parcelle ;
- Les nouvelles ouvertures en toiture assurent un meilleur éclairage des pièces d'habitation et les lucarnes (objet de dérogation au PPAS) s'inscrivent dans la grande toiture en conservant sa lisibilité ;
- La villa telle que projetée disposera d'une grande parcelle et la densité du projet permettra encore de construire une petite maison le long de la mitoyenneté droite, telle que prescrite au PPAS ;

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

- L'accès du garage en zone de recul et derrière la haie à rue supprime un important écran végétal qui participe au caractère vert du paysage de l'avenue ;
- La proposition alternative présentée en séance proposant un accès direct depuis la rue permet de protéger cet écran végétal au profit du maintien du paysage de la rue, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;
- Les emplacements de parcage en zone de recul qui sont présentés dans les deux propositions du projet doivent s'implanter en zone de bâtisse du PPAS et ne peuvent s'envisager qu'avec une aire carrossable très limitée et intégrée dans un aménagement paysager, qui dégage les vues des pièces de jour vers la verdure. Cette situation exceptionnelle ne peut s'envisager qu'en raison de la situation de droit de la maison, de l'implantation atypique de celle-ci et de la forme de la parcelle ;

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

- la construction en avant de l'alignement de la zone de recul du coin du garage et de la cuisine, la dérogation (1.3.1) peut s'envisager en raison des éléments énoncés ci-avant et en particulier l'implantation atypique de la maison sur sa parcelle vu la forme et l'orientation de celle-ci ;
- la largeur des lucarnes en toiture, la dérogation (article 1.3.1 du PPAS) peut s'envisager en raison de la taille importante de cette toiture et des nouvelles normes d'isolation en vigueur ;
- l'accès du garage de la proposition alternative présentée en séance de Commission de concertation avec une pente supérieur à 4%, la dérogation (Article 8.0 du PPAS) peut s'envisager en raison des particularités de l'implantation de la maison préexistante à l'entrée en vigueur du PPAS et la forme de sa parcelle, au profit du caractère vert de l'avenue et du maintien de l'écran végétal existant ;

7 : Conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux

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

- Opter pour la proposition alternative de l'entrée du nouveau garage face à l'entrée du garage et présentée en séance de Commission de concertation ;
- Limiter très fort l'aire carrossable devant la maison au profit du jardin, intégrer le ou les deux emplacements de parcage dans la zone de bâtisse du PPAS et dans un aménagement paysager, qui dégage les vues des pièces de jour vers la verdure ;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles en conservent tant le programme que les aménagements dans leur majorité;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que l'accès du garage et le parcage devant la maison ;
- de répondre à des objections que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet présentait une trop grande perte de verdure de l'aménagement existant de la zone de recul ;

Considérant qu'il s'indique en conséquence

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

Avis FAVORABLE aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 21/11/2012
objet n° 4

Dossier 16-40532-2012- Enquête n° 145/12

Demandeur : Monsieur Lambin Guy - RENTAFORM S.A.

Situation : Avenue Coghen 262

Objet : la démolition d'une maison et la construction d'un immeuble à 11 appartements

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40532-2012 introduite le 27/04/2012 par la RENTAFORM SA c/o Monsieur Guy Lambin et visant la démolition d'une maison et la construction d'un immeuble de 11 appartements, sur le bien sis avenue Coghen n° 262;

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

Considérant que la demande déroge au RRU en ce qui concerne le maintien d'une surface perméable (article 13 du titre I)

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

Considérant que les mesures particulières de publicité et l'avis de la Commission de concertation sont requis pour les motifs énoncés ci-avant, ainsi qu'en raison du PRAS :

o Modification totale ou partielle de l'utilisation ou démolition d'un logement (prescription générale 0.12) ;

o Caractéristiques urbanistiques de la zone d'habitation : prescriptions particulières 2.5 ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/09/2012 au 01/10/2012 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- Les voisins directs ont été en contact avec le promoteur et lui ont fait part des commentaires suivants (leur lettre s'accompagne de photos) :

- le côté « forteresse » qui écrasera leur maison (perte de charme et de valeur).
- la rue se caractérise par des maisons des années '30, dont celle menacée de démolition, et qui en fait son charme particulier.
- perte de l'ensoleillement de leur jardin. (en annexe une photo de leur jardin avec l'ombre de la maison à l'emplacement du projet, au n°262.)
- gros problème de sursaturation automobile, qui sera aggravé avec ce projet.
- contre la terrasse orientée à l'est car elle aura des vues directes vers leur bien (à cause de la profondeur supérieure du projet), et la solution d'un mur ou d'un écran augmenterait l'enfermement de leur maison et leur jardin.
- le plan n'indique qu'une seule cheminée à rehausser alors qu'il y en a deux.
- la pente d'accès aux garages installée du côté de leur entrée avec nuisances visuelles et sonores. Le plan est imprécis sur une possible séparation entre la pente et leur maison. Un muret induirait des dommages dans la zone mitoyenne. Une plantation de haie ou autre serait plus que souhaitable.
- Ils demandent que de leur côté, tout le mur soit en azobé afin d'éviter une césure incongrue de leur côté (et non un mur maçonné sur 3m puis le reste en azobé).

- D'autres voisins s'inquiètent particulièrement des risques d'inondations. Ce projet semble faire les mêmes erreurs que les immeubles en amont en ajoutant plusieurs mètres d'imperméabilité.

L'ampleur du projet diminue la surface de perméabilité. Seuls leurs jardins permettront l'écoulement des eaux, devenant ainsi des pataugeoires (et apportant un problème d'humidité dans les maisons)

- Le problème de parking dans cette rue est énorme. Le projet va l'aggraver.
- Avec ce projet il ne restera plus que trois malheureuses petites maisons écrasées de toute part entre cinq immeubles de 6 étages. La disparition des maisons années '30 ressemble à un anéantissement de notre histoire et de notre patrimoine.

- L'abattage des arbres aura pour conséquence de ne plus protéger les riverains contre le bruit et la pollution et augmenter le risque d'inondation puisque tous ces arbres participent au pompage de l'eau.
- La densité des logements va être excessive (çàd près de 150 logements à l'hectare). Ils demandent une diminution à 8 logements maximum. Et donc par conséquent la même diminution du nombre d'emplacements de parking.
- Importance du maintien du caractère vert de l'îlot et de la totalité des arbres hautes tiges existants. Ils veulent un relevé détaillé des arbres et que la commission viennent voir par elle-même l'ampleur des arbres et l'impact de leur suppression. Ils demandent la garantie du maintien des arbres sous peine d'amende et de dédommagement pécuniaire en cas de suppression « accidentelle »
- Le gabarit est trop grand et répond clairement à une volonté spéculative en remplissant au maximum le volume au détriment d'une jonction harmonieuse.
- Afin d'assurer la sécurité pendant le chantier, ils demandent la rehausse à l'identique du mur mitoyen existant à hauteur de 1m9, et la création d'un mur identique d'1m9 sur la partie mitoyenne actuellement en grillage, et ce préalablement au début des travaux.
- Demande de garantie d'un horaire de travaux respectueux des riverains c'est-à-dire pas avant 7h du matin et pas pendant le week-end.
- la demande de permis ne sollicite pas de dérogation à l'article 4,2° a) du chap II Titre Ier du Règlement Régional de l'Urbanisme, alors qu'au rez-de-chaussée le projet dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde d'environ 3m et de plus de 3m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. D'autre part ce projet ne vise pas à sauvegarder le bon aménagement des lieux.
- Le creusement de caves et d'un accès très profond de ce nouvel immeuble va perturber l'écoulement de l'eau souterraine de l'avenue Coghen. La nappe phréatique n'est pas profonde à cet endroit. Ils demandent de revoir le projet.

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été émis en date du 18/07/2012

4 : Description Site

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

- Le quartier se caractérise par un habitat en ordre continu formé à la fois de maisons mitoyennes de l'entre-deux guerre et d'immeubles à appartements plus récents et de très hauts gabarits (R+5 +recul et R+6+ recul) ;
- L'avenue présente une déclivité montante depuis l'avenue Brugmann vers la chaussée d'Alseberg ;
- La parcelle de la demande se situe encore proche de l'avenue Brugman : elle présente une grande largeur de façade (1547m) et est la première à comprendre une maison qui dispose d'un jardin très profond ;
- La maison mitoyenne existante est implantée avec recul par rapport à la rue et présente :
 - un volume principal de gabarit R+1+toiture de type « Mansart » ;
 - un volume secondaire de gabarit R+ terrasse en partie gauche, abritant le garage ;
- Cette situation fait apparaître encore plus grand le pignon en attente de l'immeuble voisin, de gabarit R+5+étage en recul ;
- La maison voisine de droite présente un gabarit de R+2+toiture et dispose d'une parcelle beaucoup plus petite, tant en largeur de façade qu'en profondeur; elle fait partie d'un ensemble de trois maisons de style similaire, avant l'implantation d'un immeuble de gabarit R+5+étage en recul ;
- Orientée ouest à rue, la parcelle présente une pente ascendante vers l'intérieur de l'îlot, les maisons et immeubles implantés avenue Brugmann sont en conséquence presque un niveau plus haut que celui de la maison existante

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- démolit la maison existante ;
- propose la construction d'un immeuble à appartements aux volumes en dégradé, de sorte à tendre à raccorder les gabarits très différents des deux parcelles voisines :
 - crée un grand garage souterrain, accessible via le point bas du terrain et couvert de la terrasse des appartements du rez-de-chaussée et ensuite de 0,60 mètre de terre, conformément au RRU (titre I article 4§2) ;
 - adopte la profondeur des immeubles voisins pour le rez-de-chaussée et propose pour deux appartements au rez-de-chaussée qui profite des terrasses sur la couverture du garage, et du jardin ;

- crée des reculs successifs pour les étages, de sorte à dégager l'impact de la nouvelle construction pour la maison voisine de droite, et au profit de terrasses successives ;
- confère à cet immeuble un gabarit similaire à l'immeuble voisin de gauche de R+5+étage en recul
- opte pour un parti architectural sobre, aux toitures terrasses et aux grandes baies vitrées ;
- conserve les arbres de fond de parcelle, sans spécifier leur essence et diamètre ;
- ne spécifie pas dans la demande la nécessité d'abattage d'arbres ;
- ne prévoit aucun bassin d'orage ;

6 : Motivation sur la demande

Vu les explications et documents présentés en séance;

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

- Vu les dimensions de la parcelle, notamment sa grande profondeur et la proximité du grand mur pignon aveugle peu esthétique en mitoyenneté gauche, la construction d'un immeuble à appartements peut s'envisager ;
- Le projet inscrit le bâti contre la mitoyenneté gauche en adoptant le profil du pignon en attente et en créant un bâti à reculs successifs du côté droit de la parcelle;
- L'offre en appartements est variée de 1 à 3 chambres, ce qui répond à une demande dans ce quartier qui bénéficie d'infrastructures scolaires et sportives à proximité, ainsi qu'une desserte importante en transport en commun ;
- Le parti architectural tente de créer des raccords harmonieux entre les immeubles voisins, mais la grande disparité de volumes existants ne peut justifier de construire jusqu'à la hauteur de l'immeuble, malgré les reculs successifs des étages vis-à-vis de la maison de droite, pour répondre au bon aménagement de lieux ;
- L'implantation du garage sous une partie du jardin conserve 0,60mètre de couche de terre arable (qu'il s'indique de préciser au plan), tout en gardant une grande partie du jardin en pleine terre, mais qu'il s'indique de protéger plus d'arbres existants sur la parcelle, au profit de l'aspect de cet intérieur d'îlot et de ses frondaisons ;
- L'emprise du bâti et notamment de ses sous-sols, objet d'une dérogation au RRU, est trop importante sur la parcelle ;
- Les aménagements du parking projeté en sous-sol ne permettent pas de disposer d'une aire de manœuvre suffisante et qu'il y a lieu de revoir son aménagement en conséquence, tout en limitant sa profondeur de minimum 3 à 4 mètres, de sorte à sauvegarder l'arbre de droite proche du rétrécissement de la parcelle ;
- L'emprise solaire du projet vis-à-vis de la maison voisine de droite doit être prise en compte ;
- La densité du projet est trop importante. L'adéquation entre le programme des parkings et la disparité entre les volumes bâtis nécessitent de limiter la hauteur du projet à 5 niveaux, soit 4 étages et de ne conserver au cinquième niveau qu'un espace vitré vers la toiture, implanté contre le mur mitoyen de gauche (+ /-20m² : la limitation de la capacité d'emplacements peut s'envisager en raison de la présence de transports en communs à proximité de la parcelle de la demande) ;
- Qu'il y a lieu de réduire en conséquence le nombre de logements à maximum 8 et de créer les reculs prévus du sixième étage projeté pour le quatrième étage du projet définitif, en créant des reculs supplémentaires des étages inférieurs pour respecter l'harmonie des façades;
- Le respect de l'intimité vis-à-vis de la maison de droite doit être améliorée, notamment vis-à-vis des terrasses en:
 - créant un bac à fleurs de minimum 0,60 mètre de profondeur le long de la mitoyenneté droite et un écran en azobé pour le rez-de-chaussée en lieu et place du mur prévu ;
 - créant des toitures vertes extensives et accessibles seulement pour l'entretien pour les chambres des niveaux supérieurs, supprimant ainsi les balustrades prévues en façade;
- Les aménagements des abords et la description du couvert végétal ne sont pas joints au dossier, ce qu'il s'indique de compléter (essences et diamètres). Il s'indique aussi de spécifier les arbres à abattre et à maintenir, et de planter 3 nouveaux arbres à hautes tiges en pleine terre, de sorte à participer à la verdurisation de cet intérieur d'îlot;
- Les plans d'égouttage comportent une citerne d'eau de pluie mais pas de bassin d'orage, ce qu'il s'indique de compléter, conformément au RRU titre I article 16, en accord avec le Service de la voirie et de VIVAQUA , de sorte à éviter les problèmes d'inondations du quartier;

Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité et de l'avis de la Commission de concertation, le projet a suscité les observations suivantes en ce qui concerne :

- la prescription générale du PRAS 0.12 pour la démolition de la maison existante : celle-ci peut s'envisager en raison des particularités des lieux et notamment la dimension très importante

- (largeur de bâtisse et profondeur du terrain) de la parcelle et de la présence du grand pignon en attente de la parcelle mitoyenne de gauche de gabarit R+5+étage en recul ;
- la prescription particulières 2.5 des caractéristiques urbanistiques de la zone d'habitation : celles-ci peuvent s'envisager en raison des éléments énoncés ci-avant et de la disparité des immeubles et de leur gabarit dans la rue, au profit d'une meilleure cohérence entre eux et moyennant les diminutions de volumes énoncées ci-avant ;
- la dérogation au RRU (titre I article 13) en ce qui concerne le maintien de la zone de terre arable : celle-ci qui doit être supprimée au profit du jardin en limitant la profondeur du parking en sous-sol non couvert par le bâtiment, tel que décrit ci-avant, en y assurant le maintien du couvert végétal existant et en y replantant en plus trois arbres à hautes tiges ;
- les observations quant à l'organisation du chantier et ses horaires : ceux-ci sont gérées par le RRU et il s'indique de s'y référer ;
- l'orientation de la parcelle ouest à rue : l'emprise solaire du projet peut s'envisager, et notamment du fait que l'îlot est bien profond à cet endroit, ce qui conserve le soleil du sud à cet endroit et moyennant la diminution du gabarit et du programme projeté ;
- le dénivelé entre l'avenue Coghen et les maisons en vis-à-vis avenue Brugmann, ainsi que la grande dimension de l'intérieur de l'îlot : le gabarit projeté s'intégrera au tissu bâti existant et à la dimension de sa parcelle, moyennant les conditions émises ci-avant ;
- les imprécisions du dossier et notamment celles du nombre de cheminée à prolonger en raison des rehausse de la mitoyenneté : il y a lieu de les intégrer au bâti projeté et de compléter les plans en ce sens ;

7 : Conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux

Considérant que la demande doit se conformer aux conditions émises ci-après pour répondre au bon aménagement des lieux, et notamment de :

- limiter la hauteur de bâtisse à 5 niveaux maximum, dont :
 - les reculs prévus du sixième étage projeté seront ceux du quatrième étage du projet définitif, en créant des reculs supplémentaires des étages inférieurs pour respecter l'harmonie des façades;
 - le cinquième niveau doit être réduit à un espace vitré d'accès vers la toiture, implanté contre le mur mitoyen de gauche (+ /-20m²)
- revoir le programme du projet en limitant la densité et le nombre de logements à maximum 8 entités ;
- limiter l'emprise du bâti et notamment de ses sous-sols en limitant la profondeur de ceux-ci de minimum 3 à 4 mètres, de sorte à sauvegarder l'arbre existant en limite latérale droite du projet et proche du rétrécissement de la parcelle ;
- assurer le respect de l'intimité vis-à-vis de la maison de droite, notamment vis-à-vis des terrasses en :
 - créant un bac à fleurs de minimum 0,60 mètre de profondeur le long de la mitoyenneté droite et un écran en azobé pour le rez-de-chaussée en lieu et place du mur prévu ;
 - créant des toitures vertes extensives et accessibles seulement pour l'entretien pour les chambres des niveaux supérieurs, supprimant ainsi les balustrades prévues en façade;
- compléter le plan paysager (essences et diamètres), y spécifier les arbres à abattre et à maintenir, et prévoir la plantation de minimum 3 nouveaux arbres à hautes tiges en pleine terre, de sorte à participer à la verdurisation de cet intérieur d'îlot;
- compléter les plans d'égouttage d'un bassin d'orage, conformément au RRU titre I article 16, en accord avec le Service de la voirie et de VIVAQUA, de sorte à éviter les problèmes d'inondations du quartier;
- compléter les plans en ce qui concerne les cheminées existantes en mitoyenneté et prolonger leurs conduits en toiture en les incorporant à l'architecture du projet ;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles conservent l'objectif d'un immeuble à appartements s'inscrivant dans les particularités des lieux et notamment la présence d'un grand mur mitoyen peu esthétique, de gabarit R+5+étage en recul, en mitoyenneté gauche ;
- d'être accessoires en ce qu'elles complètent et précisent le projet de la demande telle qu'introduite ;
- de répondre à des objections que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'elles assurent une meilleure intégration et un volume plus respectueux des particularités des lieux ;
- de supprimer une dérogation (article 13 du RRU) de la demande telle qu'introduite afin d'augmenter la zone de pleine terre à plus de la moitié de l'espace jardin et au profit de la plantation d'arbres à haute tige dans celui-ci ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence

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

Avis FAVORABLE aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 21.11.2012
objet n° 5

Dossier 16-40545-2012- Enquête n° 192/12

Demandeur : Monsieur De Decker Armand Commune d'Uccle

Situation : Avenue des Eglantiers 21

Objet : la démolition et la reconstruction de l'école des Eglantiers

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40545-12 introduite par Monsieur De Decker Armand Commune d'Uccle visant la démolition et la reconstruction de l'école des Eglantiers sur le bien sis Avenue des Eglantiers 21;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public;

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 :

- rapport d'incidences: création d'équipements scolaires dans lesquels plus de 200 m² sont accessibles aux publics,
- dérogation au RRU, titre I, article 8 Hauteur d'une construction isolée,

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

- prescription 11 du PPAS (modification des caractéristiques urbanistiques),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 22.10 au 05.11:

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

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- l'importance du gabarit, démesuré par rapport aux maisons voisines, et risque de préjudice pour les maisons de l'avenue Napoléon,
- aucune construction de cette ampleur n'existe dans le quartier,
- le projet est massif, de forme basique, l'esthétique est à revoir,
- les préaux en toile risquent de faire réverbérer les bruits de jeux des enfants,
- améliorer le kiss & drive,
- respecter les règles du Règlement régional d'urbanisme et du PPAS,
- le maintien d'une architecture de type pavillonnaire,
- prévoir des décrochements de façade,
- la zone de recul doit être plus profonde,
- danger pour les piétons,
- la présence du bus dans l'avenue qui bloque la circulation,
- le portail ne permet pas l'entrée d'un véhicule du Siamu, et le relief du sol ne permet pas d'attendre le bâtiment arrière,
- le projet ne prévoit pas de zone de stationnement pour les livraisons, l'enlèvement des immondices, les ouvriers, ...

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 02.05.2012;

Vu le rapport d'incidences;

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

- Vivaqua

4 : Description Sitex

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

- la parcelle affectée en zone d'équipements au PPAS porte sur toute la largeur de l'îlot compris entre les avenues Napoléon et Wellington, puis est plus étroite en intérieur d'îlot, entre les parcelles des deux avenues,
- l'école est composée de plusieurs pavillons de gabarits R+T, situé le long de l'avenue des Eglantiers et d'un bâtiment principal en forme de L de gabarit R+1+T,

- ces bâtiments sont extrêmement énergivores et sont également vétustes pour certains,
- l'école est entourée de villas de gabarits variables,
- le quartier est très verdurisé, mais le site scolaire l'est peu,
- le relief du terrain est marqué par un dénivelé descendant vers la partie centrale du terrain, de sorte que les villas des avenues latérales sont +/- 2m plus hautes que le niveau d'implantation de l'école,
- le PPAS essentiellement résidentiel a isolé la zone d'équipement du site scolaire,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la démolition des pavillons,
- la rénovation du bâtiment principal,
- la construction d'un second bâtiment en forme de L, imbriqué dans le 1^{er} bâtiment, suivant un gabarit R+2 et R+1. L'implantation dégage ainsi une partie du terrain où seront aménagés une cours avec préau sous forme de toile tendue, un espace récréatif et interactif et un terrain multisports sur la partie non construite du terrain,
- l'installation à l'entrée du site, d'un préau de toile tendue permettant de marquer l'entrée, l'attente des parents et le regroupement des enfants à la sortie de l'établissement,
- la gestion de l'eau de pluie en vue de la réutiliser pour les sanitaires avec 2 citernes de 50.000L et un bassin d'orage de 35.000 L,
- un projet basse énergie (K=35),
- la couverture du nouveau bâtiment par une toiture verte,
- la plantation de nombreux arbres et arbustes, dont 4 arbres remarquables qui marqueront la jonction entre les deux ailes,
- l'installation de panneaux de terre cuite blanc vernissé (anti graffiti) sur les façades,

6 : Motivation sur la demande

Considérant que le projet suscite les observations suivantes:

- Le projet n'augmente pas le nombre de classes. Il adapte l'établissement scolaire aux normes de la communauté française et il en complète le programme par des services jusqu'ici manquant : une salle de professeur, une salle polyvalente, un réfectoire de dimension suffisante, ce qui augmente la superficie du bâtiment de 1221m² (+27%),
- Le projet rationalise l'enseignement dans deux bâtiments,
- Le nouveau bâtiment est plus compact. La nouvelle implantation, issue d'une étude de faisabilité organisée par le demandeur en vue de minimiser l'impact du projet sur le quartier, dégage plus de zones non bâties aménagées en cours, terrains de sports et zones plantées,
- L'implantation réserve une zone de recul de 8m (5m minimum prescrit par le PPAS),
- L'aile gauche est écartée de la limite de fond de la parcelle de 9m supplémentaires par rapport à la situation existante,
- Ces bâtiments scolaires seront beaucoup moins énergivores tant en chauffage qu'en éclairage,
- Une zone d'attente pour le bus scolaire est marquée sur la voirie,
- Le matériau de façade en terre cuite blanc et les plantations à l'avant du projet s'intègrent dans le quartier,
- La zone d'attente de bus scolaire dans l'avenue peut encore gêner la circulation,
- Le trottoir le long de l'avenue est interrompu à hauteur du Kiss & drive, ce qui pose question sur la sécurité des enfants,

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

- La dérogation au Titre I, article 8 du Règlement régional d'urbanisme se justifie au regard des possibilités que le PPAS offrent aux parcelles résidentielles voisines, à savoir un gabarit R+2+T à front de rue (hauteur de façade de 10.5m + toiture à 25°) et R+1+T en intérieur d'îlot,
- La zone latérale à gauche de l'aile arrière est trop faible,
- Les façades du gabarit R+2 doivent marquer davantage le sous-bassement afin de présenter une hiérarchie des niveaux dans la composition,
- Le motif d'enquête relatif à la prescription particulière 8.3 du PRAS ne s'applique pas, étant donné que le PPAS est postérieur à 1981,
- La prescription 11 du PPAS soumet le projet à l'avis de la Commission de concertation. Le projet est compatible avec les caractéristiques urbanistiques du quartier pour les raisons suivantes:
 - le maintien de l'activité existante depuis 1965,
 - l'amélioration de l'activité et sa mise aux normes de la Communauté française,
 - le projet n'augmente pas le nombre de classes, mais apporte des services dont l'école ne bénéficie pas encore (une salle des professeurs, une salle polyvalente, un réfectoire de dimension suffisante),

- le PPAS ne définit pas d'implantation ni de gabarit sur la zone d'équipement, mais le projet propose un gabarit conforme aux prescrits des parcelles résidentielles voisines,
- le projet, par sa compacité, dégage du terrain autour des deux ailes de l'école, en se dégageant de la maison voisine, de l'angle de l'avenue Napoléon et tout le tronçon vers l'avenue Wellington. Ainsi le projet augmente les zones non bâties, augmente la végétalisation du terrain, ce qui l'accorde davantage au caractère vert du quartier,
- le relief du terrain est tel que le niveau d'implantation de l'école est +/- 2m plus bas que celui des villas voisines,
- il améliore la mobilité en créant un Kiss and Drive, qui permet de dégager la circulation de l'avenue,
- le projet réduit fortement la consommation énergétique (15 fois moins!),
- il améliore la gestion des eaux par les toitures vertes et un bassin d'orage,

Considérant qu'une réclamation porte sur une éventuelle dérogation à l'article 7 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme;

Que l'implantation d'un équipement n'est forcément pas la même que celle d'une villa;

Que le projet conserve l'implantation d'un pavillon pour la nouvelle aile arrière;

Que l'aile avant, de gabarit R+2 est écartée de la limite de fond de 9m supplémentaires, ce qui écarte le bâtiment au sud de la parcelle voisine de l'avenue Napoléon;

Que l'objectif du PRAS, postérieur au PPAS est de permettre l'implantation des équipements dans toutes les zones;

Qu'un établissement scolaire maternel et primaire, équipement de proximité, doit s'implanter justement dans un quartier résidentiel afin d'être proche des utilisateurs;

Considérant que le projet n'est pas susceptible d'avoir un impact significatif sur la zone Natura 2000 située à proximité, le Département Stratégie Biodiversité (DSB) n'impose pas de conditions spécifiques à Natura 2000 ;

Considérant qu'il n'est pas exclu qu'il y ait des espèces animales dans les bâtiments qui font l'objet d'une démolition, le DSB suggère d'étudier avec Bruxelles Environnement (BE) les possibilités de gestion et d'aménagements écologiques qui peuvent être mis en place sur le site (pas d'utilisation de produits phytosanitaires, utilisation d'espèces végétales indigènes, favoriser la diversité des habitats présents sur le site, favoriser un type d'éclairage qui ne présente pas une barrière pour la faune nocturne, la pose de nichoirs pour oiseaux et chauves-souris) et qui peuvent s'inscrire dans une démarche pédagogique et éducative ;

Que le demandeur contacte BE dans le cas où une ou plusieurs chauve-souris serait découverte suite aux travaux de démolition afin qu'elles puissent être déposées dans un centre agréé.

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 :

- étudier une variante de teinte des matériaux qui contribue, pour le bâtiment R+2, à différencier le rez-de-chaussée des étages,
- prévoir une distance de 5m en zone latérale de l'aile arrière,
- densifier la végétation vers les parcelles résidentielles de l'avenue Napoléon, par des arbres de 4m de haut à la plantation et atteignant maximum 12m,
- déplacer la zone d'attente du bus scolaire hors voirie, afin de dégager la circulation de l'avenue,
- prévoir un trottoir continu passant devant l'entrée de l'école, afin de garantir la sécurité des piétons dans le Kiss & drive,
- permettre le doublement des véhicules dans le Kiss & drive,
- permettre l'entrée des véhicules d'entretien et des livraisons sur le site,
- se conformer à l'avis de l'asbl Plain Pied LT/M/12.101,
- tenir compte des remarques du Département Stratégie Biodiversité de Bruxelles-Environnement ci-dessus,

Que ces modifications :

- sont accessoires en ce que en ce qu'elles ne portent que sur l'aménagement de l'accès,
- visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'avenue est encombrée aux heures de pointes,
- ne modifient pas l'objet de la demande en ce que le programme est 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.

L'administration communale s'abstient

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 21/11/2012
objet n° 6

Dossier 16-40313-2011- Enquête n° 189/12

Demandeur : Monsieur De Decker Armand Admin. Communale d'Uccle

Situation : Chaussée de Saint-Job de 643 à 665

Objet : le réaménagement du parking provisoire sis chaussée de Saint-Job

AVIS

La Commission de concertation décide de reporter son avis dans l'attente de la modification partielle du PPAS n°55 pour cause d'utilité publique.