

COMMISSION DE CONCERTATION  
OVERLEGCOMMISSIE  
Séance du 9 mai 2012  
Zitting van 9 mei 2012  
ORDRE DU JOUR/DAGORDE  
Place Jean Vander Elstplein 29  
(Salle du Conseil du 1<sup>er</sup> étage)  
(Raadszaal van de 1<sup>ste</sup> verdieping)

- 1) 054/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.354-2012  
Situation : Rue Franz Merjay 219  
Demandeur : M. et Mme JURGENSEN-NIKOLAY  
(l'extension d'une maison uni-familiale)
- 2) 051/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.364-2012  
Situation : Rue Beeckman, 70  
Demandeur : Madame SEYNAVE Fabienne  
(l'extension d'un appartement [rajout d'un 4<sup>ième</sup> étage])
- 3) 055/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.130-2011  
Situation : Chaussée d'Alseberg 921  
Demandeur : Monsieur VERMASSEN  
(la régularisation de la démolition d'une annexe et la mise en conformité de l'élargissement d'un chien assis)
- 4) 059/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.328-2011  
Situation : Rue des Fidèles, 13  
Demandeur : M. et Mme FISZMAN-KANKONDA  
(la transformation d'une maison uni-familiale)
- 5) 056/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.369-2012  
Situation : Rue des Astronomes, 5  
Demandeur : M. et Mme ROMPTEAU-de FRANCQUEN  
(l'aménagement des combles)
- 6) 058/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.379-2012  
Situation : Rue Xavier De Bue, 51  
Demandeur : RETAIL INVESTMENTS (Baron)  
(la construction d'une maison uni-familiale et la division d'un lot en 2 parcelles)
- 7) 047/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-39.912-2011  
Situation : Chaussée de Neerstalle, 440a  
Demandeur : KPN GROUP BELGIUM sa (MM. Erik Hoving et Libor Voncina)  
(la modification d'une station de télécommunication existante sur la toiture de l'immeuble : le placement de 3 nouveaux mâts de 3m pourvus de 3 tubes de déport, 3 antennes dualband DCS/EGSM, 3 antennes UMTS, 3 faisceaux hertziens, 2 chemins de câbles et des baies techniques externes sur une plate-forme contre le mur de la cage d'ascenseur)
- 8) – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.391-2012  
Situation : Avenue Brugmann, 296  
Demandeur : SOGEMI-IMMOBILIER – M. Pauk Christian  
(la réfection des terrasses et remplacer les garde-corps sans modification de la structure)  
(Le bien se situe en ZICHEE)

- 9) 052/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.276-2011  
Situation : Rue Vanderkindere, 381  
Demandeur : RESTO-FOLK sprl c/o Monsieur Maurice TAL  
(le changement de destination d'un garage en petite supérette avec dégustation sur place)
- 10) 061/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.155-2011  
Situation : Chaussée de Saint-Job, 781  
Demandeur : JOB-COMPANY sprl (M. Vander Biest)  
(l'aménagement d'un ensemble de 2 logements [arrière Place St-Job 34])
- 11) 050/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.403-2012  
Situation : Avenue Hamoir, 6  
Demandeur : ECOLE DECROLY (Monsieur Helson Bernard)  
(la démolition et la reconstruction d'une école)
- 12) 057/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.373-2012  
Situation : Avenue Ilyna Prigogine, 18  
Demandeur : Monsieur POTVIN  
(la mise en conformité de la construction d'une annexe en toiture)
- 13) 053/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.367-2012  
Situation : Rue Geleytsbeek, 181  
Demandeur : Monsieur NOEL  
(la transformation et l'extension d'une maison uni-familiale trois façades)
- 14) 060/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.385-2012  
Situation : Chaussée de Waterloo, 1469  
Demandeur : CHAI & BAR sa (M. DUFURNIER)  
(la création d'un petit HORECA de dégustation de vin et accompagnements, accessoire d'un commerce en commerce)
- 15) 062/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.172-2011 (126/1 du CoBAT)  
Situation : Rue Joseph Hazard 36  
Demandeur : M. et Mme TOSCANO-RONSSE  
(la transformation des combles et la régularisation d'une habitation)

Divers/Allerlei : (2<sup>ème</sup> inscription) :

- 16) 048/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.349-2012  
Situation : Carré Tillens, 8  
Demandeur : Madame MICHEL France  
(l'extension et la rénovation d'une maison uni-familiale)  
(OCPI = zone de protection du « Au Vieux Spijtigen Duivel »)  
(2<sup>nde</sup> inscription - voir PV de la séance du 18/04/2012)
- 17) 046/12 – Demande mixte de permis d'urbanisme n° 16-39.954-2011  
et de permis d'environnement classe 1B dossier n°8.835  
Situation : Chaussée d'Alseberg, 1037-1039  
Demandeur : M. VAN LINTHOUT (VERBRUGGEN)  
(construire une maison de repos et de soins, d'espaces commerciaux et d'Horeca, d'espaces de production de biens immatériels, d'un espace pour profession libérale, de logements et de parkings ainsi que la transformation d'un bâtiment existant en commerce Horeca)  
(2<sup>nde</sup> inscription - voir PV de la séance du 18/04/2012)

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 9 mai 2012**  
**Objet n° 01**

**Dossier 16-40354-2012- Enquête n° 54/12**

**Demandeur : Monsieur et Madame Jürgensen-Nikolay Thomas & Renate**

**Situation : Rue Franz Merjay 219**

**Objet : l'extension d'une maison uni-familiale**

**AVIS**

**1 : repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40354-12 introduite par Monsieur et Madame Jürgensen-Nikolay Thomas & Renate visant l'extension d'une maison unifamiliale sur le bien sis Rue Franz Merjay 219;

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),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 10/04/2012 au 24/04/2012 :

- 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 15.03.2012;

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

- o Vivaqua du 12.04.2012,

**4 : description Sitex**

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

- o la maison unifamiliale est comprise dans le petit tronçon de la rue situé entre les rues Vanderkindere et JB Meunier,
- o l'intérieur d'ilot est densément bâti pour les parcelles de la rue Vanderkindere,
- o la parcelle est orientée EO, elle est large de 8m,
- o la maison présente un gabarit R+1+T, composée de 2 pièces en enfilade et d'une annexe cuisine,
- o le jardin est relativement peu profond (+/- 6m après la cuisine),
- o la maison de gauche présente un mur mitoyen plus profond et plus haut,

**5 : description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- o la rehausse de l'annexe pour l'aménagement d'une chambre, adossée au mur mitoyen, surmontée d'une toiture verte,
- o l'aménagement du grenier en salon, sauna, terrasse en créant une lucarne entrante, ce qui permet de dégager une terrasse,

**6 : motivation sur la demande**

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

- o l'extension s'adosse en grande partie au profil de l'annexe voisine, la dérogation est mineure,
- o la hauteur de l'annexe est réduite, ce qui permet de laisser apparente la corniche, ce qui limite l'importance de l'annexe.

Considérant que dès lors le projet répond au bon aménagement des lieux.

**Avis FAVORABLE**

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 9 mai 2012**  
**Objet n° 02**

**Dossier 16-40364-2012- Enquête n° 051/12**

**Demandeur : Madame Seynave Fabienne**

**Situation : Rue Beeckman 70**

**Objet : l'extension d'un appartement (rajout d'un 4ième étage)**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme 40364, introduite par Madame Seynave Fabienne, visant l'extension d'un appartement (rajout d'un 4ième étage) sur le bien sis Rue Beeckman 70;

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

Considérant que la demande déroge au RRU en matière de hauteur de toiture (art.6, chapitre II du titre I) ;

**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 et à l'avis de la commission de concertation pour le motif énoncé ci-avant (art.6 du titre I du RRU) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 10/04/2012 au 24/04/2012, 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 14/03/2012

Vu l'avis DU SIAMU.

**4 : description Sitex**

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

- o Le quartier se caractérise par un habitat en ordre continu formé essentiellement de maisons unifamiliales et de petits immeubles à appartements ;
- o L'immeuble de la demande, orienté Ouest côté Rue et Est côté jardin, présente un gabarit de R+3+toiture plate, comprenant un appartement par étage ;
- o L'appartement de la demande occupe le troisième et dernier étage de l'immeuble ;
- o L'immeuble voisin de gauche présente un gabarit plus élevé d'un étage en recul et l'immeuble voisin de droite, un gabarit similaire à celui de la demande;

**5 : description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Conserve tant les volumes existants que le programme de 3 logements existants dans l'immeuble ;
- o Propose de surélever l'immeuble d'un étage en recul, à l'instar de l'immeuble voisin de droite, afin de créer une grande pièce de vie, profitant de la double orientation et bénéficiant d'une terrasse bien orientée

**6 : motivation sur la demande :**

Considérant l'orientation de la parcelle et le fait que l'îlot intérieur de la demande soit spécialement spacieux ;

Considérant que le projet permet à se logement d'augmenter fortement tant son confort que de lui permettre de disposer d'un espace extérieur et bien orienté ;

Considérant que le parti architectural prévoit des reculs des façades avant et arrière, afin de limiter l'impact du volume bâti ;

Considérant que le volume projeté s'inscrit contre un mitoyen existant, et que l'immeuble voisin de gauche pourrait disposer de cette même possibilité, son voisin à lui ayant également un gabarit plus important ;

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

- La dérogation à l'art.6 du titre I du RRU en ce qui concerne la hauteur de toiture vis-à-vis de la maison de droite peut s'envisager en raison des particularités des lieux et notamment les gabarits plus importants des immeubles voisins jouxtant la demande.

**Avis FAVORABLE**

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 9 mai 2012**  
**Objet n° 3**

**Dossier 16-40130-2011- Enquête n° 55/12**

**Demandeur : Monsieur Vermassen Pascal**

**Situation : Chaussée d'Alseberg 921**

**Objet : la démolition d'une annexe et la mise en conformité de l'élargissement d'un chien assis**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40130-11 introduite par Monsieur Vermassen Pascal visant la démolition d'une annexe et la mise en conformité de l'élargissement d'un chien assis sur le bien sis Chaussée d'Alseberg 921;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation, le long d'un espace structurant;  
Considérant qu'un procès-verbal d'infraction a été dressé pour la rehausse de la façade arrière (PV 11/07);

**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.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 10.04.2012 au 24.04.2012:

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

Considérant que les réclamations ont porté sur :

o l'humidité dans la maison voisine est due à la faible qualité des travaux exécutés,

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 15.03.2012;

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

o Vivaqua,

**4 : description Sitex**

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

o le tronçon de la chaussée est composé de gabarit variable (R+1+T à R+3+T),

o la parcelle de droite est totalement bâtie,

o l'immeuble est situé proche de l'angle de la rue Rittweger,

o le jardin est enserré entre de hauts murs mitoyens,

o la maison de droite est nettement moins haute (R+1+T),

o l'immeuble de rapport est composé de 2 pièces en enfilade et d'une annexe accolée au mitoyen de gauche, sur 3 niveaux,

o la façade arrière a été rehaussée pour l'aménagement d'un appartement 1 chambre, le rez-de-chaussée a été étendu sur la profondeur de l'annexe existante et le 1<sup>er</sup> étage a été étendu de 1.30m le long de l'annexe, un balcon est créé au 2<sup>ème</sup> étage, sans permis d'urbanisme,

**5 : description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la régularisation des travaux exécutés en infraction (PV 11/07);

o la façade arrière a été rehaussée pour l'aménagement d'un appartement 1 chambre,

o le rez-de-chaussée a été étendu plus profondément que l'annexe existante,

o le 1<sup>er</sup> étage a été étendu de 1.30m le long de l'annexe,

o un balcon est créé au 2<sup>ème</sup> étage,

o le cimentage de la façade arrière,

**6 : motivation sur la demande**

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

o la maison de droite est particulièrement basse;

o les autres immeubles les plus proches ont un gabarit similaire à celui de la demande;

- o la façade arrière rehaussée à une hauteur similaire à la maison de gauche, dès lors, la rehausse est acceptable, la dérogation étant mineure,
- o la demande propose la réduction de la profondeur du rez-de-chaussée à celle de l'annexe existante, ce qui supprime une dérogation,
- o selon un réclamant, la qualité des travaux exécutés entraîne de l'humidité dans la maison voisine, il y a dès lors lieu de prévoir un cimentage de la façade et des rehausses des murs mitoyens,
- o le formulaire de la demande doit être corrigé en ce que la situation existante doit être celle avant les travaux exécutés en infraction,
- o les photos font apparaître une sortie de cheminée en façade arrière très peu esthétique et qu'il s'indique de l'intégrer au bâti ;

**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 améliorer la finition des travaux par le cimentage de la façade et de la rehausse des murs mitoyens,
- o intégrer les cheminées et ventilations à l'architecture du projet et en assurer leur sortie en toiture ;
- o corriger les formulaires en mentionnant en situation existante de fait, les dimensions avant travaux.

Que ces modifications :

- o sont accessoires en ce qu'elles ne visent qu'à améliorer la finition des travaux exécutés, et à corriger les formulaires,
- o Visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le manque de finition des travaux entraîne des dégâts d'humidité dans la maison voisine,
- 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 9 mai 2012**  
**Objet n° 04**

**Dossier 16-40328-2011- Enquête n° 059/12**

**Demandeur : Monsieur et Madame Fizman-Kankonda Nicolas & Cecilia**

**Situation : Rue des Fidèles 13**

**Objet : la transformation d'une maison uni-familiale**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme 40328, introduite par Monsieur et Madame Fizman-Kankonda Nicolas & Cecilia, visant la transformation d'une maison uni-familiale sur le bien sis Rue des Fidèles 13;

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

Considérant que la demande :

- o déroge en matière de profondeur de la construction au RRU (dérogation à l'art.4 du titre I) ;

**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 et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- l'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 10/04/2012 au 24/04/2012, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- La privation de la lumière naturelle due à la hauteur de la construction ;
- La solidité des murs actuels comme base de la nouvelle construction ;
- L'atteinte à leur vie privée due aux travaux ;
- L'isolement phonique et l'étanchéité des murs mitoyens.

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 19/03/2012 ;

**4 : description Sitex**

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

- o Le quartier au centre d'Uccle se caractérise par un habitat en ordre continu au parcellaire étroit et comprenant d'anciens ateliers en intérieur d'îlot, aujourd'hui souvent transformé en logement ;
- o La parcelle de la demande, orientée Sud côté jardin, se situe ainsi entre deux autres parcelles comprenant une maison d'habitation à rue et des anciens entrepôt/atelier transformé aujourd'hui en logement ;
- o Cette situation atypique engendre des murs mitoyens entourant les cours et jardins plus bas entre le bâtiment avant les bâtiments arrières ;
- o La maison existante sur la parcelle présente un gabarit de R+1 et demi et toiture à 2 versants, à l'instar des immeubles voisins, et dispose d'une annexe au rez-de-chaussée ;
- o Elle comprend un beau jardin entre les logements voisins en intérieur d'îlot ;

**5 : description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Démolit l'annexe existante ;
- o Conserve tant le programme de maison uni-familiale que le volume principal existant ;
- o Propose une profonde annexe sur deux niveaux en façade arrière au profit d'un séjour sur toute la largeur de la parcelle et deux chambres à l'étage ;
- o Eclaire largement ces espaces, y compris le centre de la maison par un grand lanterneau sur les différents accès à ces pièces ;
- o Prévoit une grande hauteur sous-plafond dans les chambres ;
- o Opte pour un parti architectural sobre à toiture plate, qui engendre une remontée des deux murs mitoyens ;

## **6 : motivation sur la demande :**

Considérant que les particularités des lieux et notamment l'implantation atypique des anciens ateliers transformés en logement en intérieur d'îlot des deux côtés de la parcelle ;

Considérant que le projet d'agrandissement de la maison est au profit de son confort et son contact avec son jardin ;

Considérant que son parti architectural permet d'éclairer largement les espaces du centre de la maison par la création de la circulation sous forme de lanterneau de lumière ;

Considérant que la maison voisine dispose d'une annexe similaire à celle du programme ;

Considérant cependant que le projet soulève certaines remarques :

- La profondeur de bâtisse pourrait être limitée à 17,50 mètres avec les mêmes aménagements, au profit du jardin et en intégrant une partie de la cuisine dans l'espace de la buanderie, au profit de celui de la salle à manger ;
- La hauteur sous-plafond peut être limitée à la fois dans le séjour et dans les chambres, de sorte à limiter au maximum les remontées de murs mitoyens, la liaison de volumes étant assurée par la création du lanterneau ;
- Que l'organisation des espaces intérieurs et notamment le raccord entre le dressing et la future chambre, ne peut justifier la hauteur du projet, et qu'il s'indique soit de joindre le dressing à la pièce avant, soit d'intégrer l'escalier de raccord du dressing à la future chambre à celui-ci ;

Considérant également que l'implantation atypique et la présence des bâtiments en intérieur d'îlot ne peut justifier une telle remontée des murs mitoyens ;

## **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 :

- Limiter la profondeur de bâtisse à 17,50 mètres au profit du jardin, quitte à modifier les aménagements intérieurs ;
- Limiter la hauteur sous-plafond dans le séjour à 2,80 mètres et 2,50 mètres dans les chambres, de sorte à limiter au maximum les remontées de murs mitoyens et permettre un meilleur ensoleillement de la cour voisine ;
- Implanter le lanterneau au niveau de la toiture et modifier les aménagements intérieurs en conséquence, quitte à établir la chambre parents dans la grande chambre existante à rue ;
- Préciser au plan les éléments porteurs, et assurer l'isolation des murs mitoyens de jardin existants, en conformité au code civil ;

Considérant que ces modifications :

- o Sont accessoires en ce qu'elles visent à répondre à des objections que suscitaient la demande telle qu'introduite et notamment l'importance des remontées de mitoyen et la perte d'ensoleillement en résultant et limitent la dérogation telle qu'introduite, sans modifier 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.

### **Considérant qu'il s'indique en conséquence :**

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

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



**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 9 mai 2012**  
**Objet n° 05**

**Dossier 16-40369-2012- Enquête n° 056/12**  
**Demandeur : Monsieur et Madame Rompteau-de Francquen**  
**Situation : Rue des Astronomes 5**  
**Objet : l'aménagement des combles**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40369-2012 introduite le 23/01/2012 par Monsieur et Madame Rompteau-de Francquen et visant l'aménagement des combles sur le bien sis Rue des Astronomes 5 ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n° 30bis - Quartier du Vert Chasseur - AGRBC du 10/03/1994 et auquel elle déroge en matière de largeur des lucarnes (dérogation à la prescription 4.5) ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en ce que les lucarnes présentent une largeur supérieure à 2/3 de la largeur des façades ;

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

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

- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un PPAS) ;
- dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 10/04/2012 au 24/04/2012 ;

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 19/03/2012 ;

**4 : Description Situation Existante**

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

- o La maison d'habitation unifamiliale est implantée en ordre fermé le long de la rue des Astronomes, non loin du carrefour formé avec la chaussée de Waterloo ;
- o Le bien s'inscrit dans une série de constructions du même type, de gabarit Rez + 1 étage et une toiture Mansart ;
- o La maison présente une importante corniche débordante à rue ;

**5 : Description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise la rénovation des chambres sous toiture ;
- o Propose l'aménagement de vastes lucarnes en façade avant et en façade arrière ;

**6 : Motivation sur la demande**

Considérant que le projet vise l'amélioration des qualités d'habitabilité des espaces sous toiture, en leur offrant d'avantage de superficie utilisable sous plafond horizontale, ainsi que des vues et de l'éclairage naturel de qualité ;

Considérant que les lucarnes juxtaposées ne s'inscrivent pas dans les mêmes plans et veillent à minimiser les ossatures structurelles par l'emploi de grands châssis ;

Qu'en façade avant, le dispositif s'inscrit en retrait par rapport à la corniche débordante ;

Que l'élément de droite est sensiblement plus haut que le pan du Mansart afin de créer une dynamique dans le registre de toiture ;

Considérant qu'en façade arrière, les héberges sont minimisées par la présence du pignon voisin plus important (n° 9) ;

Considérant néanmoins, que par leur ampleur et que par leur dématérialisation, ces lucarnes seront fort invasives pour les habitations voisines ;

Qu'il s'indique de revoir les proportions des lucarnes en façade avant afin de préserver la lecture de la toiture mansart de manière à réduire l'ampleur des dérogations (PPAS et RRU) ;

Que la dérogation au PPAS et au RRU pourrait dès lors s'envisager, eu égard de la proportion des autres lucarnes dans la rue ;

Considérant que la mise en place des caissons/armoires le long du mitoyen constitue une amélioration des barrières acoustiques entre les 2 maisons d'habitation qui pourrait encore être renforcé si le demandeur le décide par la pose d'un isolant phonique et contre-cloison dissociée ;

**7 : Conditions de modification de la demande**

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

- de revoir les proportions des lucarnes en façade avant afin de préserver la lecture de la toiture mansart de manière à réduire l'ampleur des dérogations (PPAS et RRU) ;

Que ces modifications :

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

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

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 9 mai 2012**  
**Objet n° 06**

**Dossier 16-40379-2012- Enquête n° 058/12**

**Demandeur : Monsieur Baron Ramy RETAIL INVESTMENTS S.A.**

**Situation : Rue Xavier De Bue 51**

**Objet : la construction d'une maison uni-familiale et la division d'un lot en deux parcelles**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme 40379, introduite par Monsieur Baron Ramy RETAIL INVESTMENTS S.A. visant la construction d'une maison unifamiliale et la division d'un lot en deux parcelles sur le bien sis Rue Xavier De Bue 51;

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 :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 10/04/2012 au 24/04/2012,

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 16/03/2012

**4 : description Sitex**

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

- o Le quartier, proche du centre d'Uccle, se caractérise par un habitat ancien en ordre continu et au parcellaire étroit ;
- o La rue Xavier de Bue participe à la fois à l'aspect patrimonial de la commune par son ensemble de maisons anciennes et son caractère commercial du centre de la Commune ;
- o La parcelle de la demande, située entre la chaussée et la place Saint-Pierre, se prolonge jusqu'à la rue des Fidèles, à l'instar nombreuses parcelles de la rue ;
- o Le bâtiment existant rue Xavier de Bue présente un gabarit de R+2+toiture et a une affectation mixte de commerce au rez-de-chaussée et logement à l'étage et la parcelle n'est pas bâtie du côté de la rue des Fidèles ;
- o Plusieurs projet récents ont réalisé sur ces parcelles traversantes, un second bâtiment implanté à front de la rue des Fidèles, conservant de petits jardins de ville entre les deux entités ;

**5 : description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Conserve tant le gabarit que l'affectation du bâtiment existant à front de la rue Xavier de Bue ;
- o Divise la parcelle en respectant le RRU, soit avec 1/4 de la profondeur de la parcelle en cour/jardin ;
- o Propose de construire un logement à front de la rue des Fidèles, de gabarit R+1+étage partiellement en recul, sur les ¾ de cette parcelle accessible via la rue des Fidèles ;
- o Crée un grand sous-sol ouvert sur rez-de-chaussée et implante la terrasse à ce niveau ;
- o Opte pour un parti architectural sobre aux grandes fenêtres ouvertes vers le jardin et la terrasse du dernier niveau, ouverte à la bonne orientation ;
- o Crée une cascade de plantes en fond de la future parcelle ;

**6 : motivation sur la demande :**

Vu l'orientation Sud de la parcelle côté rue des Fidèles ;

Considérant que la division de la parcelle, à l'instar des autres projets déjà réalisés dans cette rue, peut s'envisager en raison des particularités des lieux et le respect du RRU ;

Considérant que la création d'un petit logement, permet de conserver l'échelle du projet à celle de sa petite parcelle, ainsi qu'à l'équilibre des volumes bâtis dans la rue des Fidèles ;

Considérant que le parti architectural crée des jeux de volumes qui participent à l'intégration du projet dans le tissu bâti existant et futur environnant ;

Considérant cependant que le projet fait l'objet de nombreuses remarques pour répondre au bon aménagement des lieux :

- Le jardin et son espace de plein terre est trop petit et doit conserver une profondeur minimum de 6 mètres ;
- Le parti de créer une terrasse au niveau du sous-sol côté jardin crée une cour mal orientée et profondément enterrée par rapport aux murs mitoyens, ce qui limite fortement son ensoleillement et va créer des problèmes d'humidité;
- L'organisation des pièces de jour devraient être revue en demi-niveau, afin de conserver l'éclairage naturel pour ces pièces de vie ;
- Le volume du deuxième étage reste trop important vis-à-vis de la grandeur de la parcelle;

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

- L'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) pourrait s'envisager en regard du gabarit projeté et ses jeux de volumes afin d'en limiter l'impact volumétrique, mais moyennant les conditions émises ci-avant ;
- L'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) pourrait également s'envisager dans cette partie du territoire du centre de la Commune et moyennant également les conditions émises ci-avant ;

#### **7 : conditions de modification de la demande en 191 :**

Considérant que la demande telle qu'introduite, pour répondre au bon aménagement des lieux, devrait se conformer notamment aux conditions émises ci-avant et nécessite en conséquence une refonte du projet ;

- Considérant que ces modifications dépasse le cadre accessoire de l'article 191 – alinéa 2 du CoBAT et que la demande sera modifiée selon l'article 126 du Cobat

**Avis DEFAVORABLE** sur la demande telle que présentée.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 9 mai 2012**  
**Objet n° 07**

**Dossier 16-39912-2011- Enquête n° 0047/12**

**Demandeur : KPN GROUP BELGIUM S.A. c/o MM. Erik HOVING et Libor VONCINA**

**Situation : Chaussée de Neerstalle 440a**

**Objet : la modification d'une station de télécommunication existante sur la toiture de l'immeuble : le placement de 3 nouveaux mâts de 3m pourvus de 3 tubes de départ, 3 antennes dualband DCS/EGSM, 3 antennes UMTS, 3 faisceaux hertziens, 2 chemins de câbles et des baies techniques externes sur une plate-forme contre le mur de la cage d'ascenseur**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39912-2011 introduite le 02/03/2011 à l'AATL par KPN GROUP BELGIUM S.A. - c/o Messieurs Erik HOVING et Libor VONCINA et visant la modification d'une station de télécommunication existante sur la toiture de l'immeuble :

le placement de 3 nouveaux mâts de 3m pourvus de 3 tubes de départ, 3 antennes dualband DCS/EGSM, 3 antennes UMTS, 3 faisceaux hertziens, 2 chemins de câbles et des baies techniques externes sur une plateforme contre le mur de la cage d'ascenseur sur le bien sis Chaussée de Neerstalle de 440 à a;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation et le long d'un espace structurant ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en ce qui concerne les éléments techniques en toiture ;

**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 :

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 10/04/2012 au 24/04/2012 ;

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré par le Fonctionnaire Délégué en date du 27/02/2012 ;

**4 : Description Situation Existante**

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

- o L'immeuble de commerce et de logements, présente un gabarit R + 4 + Toiture plate. Il est situé à l'angle de la chaussée de Neerstalle et de la rue Baron Guillaume Van Hamme ;
- o Le quartier présente une typologie mixte de petites entreprises urbaines, commerces et logements ;
- o Le terrain voisin de droite est en cours de construction (PU 16-38083-2007) ;
- o De manière générale, les bâtiments formant l'angle présentent un gabarit élevé par rapport aux autres constructions ;
- o L'immeuble compte 3 antennes et un équipement technique pour « MOBISTAR » en toiture ;

**5 : Description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise le placement de 3 nouveaux mâts de 3 mètres, pourvus de tubes de départ ;
- o Vise le placement de 3 antennes dualband DCS/EGSM (type panneau directionnel), dont :
  - o 2 antennes installées à une hauteur « milieu d'antenne » (niv. +18.88) – type panneau directionnel hauteur 2,60 mètres ;
  - o 1 antenne à une hauteur « milieu d'antenne » (niv. +19.21) – type panneau directionnel hauteur 2,00 mètres ;
  - o Chaque antenne dualband est placée sur un mât principal de 3 mètres de hauteur avec une échelle Söll ;
- o Vise le placement de 3 antennes UMTS (type panneau directionnel – hauteur 1,30 mètres) installées à une hauteur « milieu d'antenne » (niv. +19.52) sur un tube de départ ;
- o Vise le placement de 3 faisceaux hertziens (diamètre 60 cm) à hauteur « milieu d'antenne » (niv. + 18.27) sous les antennes UMTS sur le tube de départ ;

- o Vise l'installation de 2 chemins de câbles ;
- o Vise le placement des baies techniques sur la toiture sur une plateforme contre le mur de l'ascenseur. La plateforme est entourée avec des panneaux RF peints de la même couleur que le mur de la cage d'ascenseur ;

#### **6 : Motivation sur la demande**

Considérant que le domaine de la télécommunication mobile est en croissance et en évolution continue ;

Que, dans ce contexte, KPNGB, 3<sup>ème</sup> réseau de téléphonie mobile en Belgique, poursuit la densification et la modernisation de son réseau ;

Que ce déploiement continu est nécessaire afin de rencontrer les besoins grandissants de ses utilisateurs ;

Considérant que, par l'amélioration de ses infrastructures techniques, KPNGB souhaite offrir à ses utilisateurs une combinaison optimale en termes de couverture, de capacité et de qualité de télécommunication ;

Qu'à cette fin, l'amélioration du réseau de téléphonie mobile, dans de nombreuses villes et particulièrement à Bruxelles, représente une priorité en regard d'un trafic en forte croissance et d'un besoin de couverture à l'intérieur des bâtiments ;

Considérant que, d'autre part, le 15/03/2001, KPNGB s'est vu octroyer une licence pour la mise en service d'un réseau de télécommunication mobile de 3<sup>ème</sup> génération selon les normes UMTS ;

Considérant que la zone de recherche est circonscrite dans un rayon variant, en fonction du type de fréquence utilisé, de 50 à 75 mètres autour du point théorique défini par les outils informatiques et la hauteur de bâtiment (devant se situer, dans la majorité des cas, entre 20 et 30 mètres) ;

Qu'aucun obstacle ne doit se situer dans les environs immédiats afin d'assurer une bonne couverture de la zone et une bonne qualité du réseau ;

Considérant que, dans le cadre de la finalisation de son déploiement GSM et UMTS en Région de Bruxelles-Capitale, KPNGB s'efforce d'optimiser le fonctionnement de son réseau en se focalisant sur une réponse adéquate aux diverses plaintes enregistrées par les utilisateurs ;

Considérant que, non seulement les sites choisis répondent aux demandes techniques des réseaux et ceci afin de ne pas densifier inutilement le nombre d'antennes, mais répondent aussi à la meilleure intégration urbanistique possible ;

Considérant qu'après étude théorique, il a été défini que l'installation d'un relais dans ce quartier pouvait fournir une réponse unique et adéquate à la demande des utilisateurs ;

Considérant toutefois que d'après l'analyse du cadre bâti, il est apparu que peu de solutions techniques pouvaient rencontrer les besoins évoqués, la plupart des immeubles du quartier ne présentant ni une toiture plate, ni une position suffisamment dominante ;

Que cette station regroupant les 2 technologies est indispensable à la finalisation du réseau GSM et au développement futur du réseau UMTS ;

Considérant qu'en l'occurrence, le bâtiment sis chaussée de Neerstalle 440a répond favorablement aux études de faisabilité menées tant sur le plan de la construction qu'aux objectifs de couverture radio ;

Que l'impact visuel ne sera que très peu modifié depuis l'espace public ou depuis les logements voisins ;

Considérant dès lors que la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 peut s'envisager.

**Avis FAVORABLE**

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 9 mai 2012**  
**objet n° 08**

**Dossier 16-40391-2012**

**Demandeur : Sogemi-Immob. (Assoc. coprop. Brugmann 296) sa c/o M. Pauk Christian**

**Situation : Avenue Brugmann 296**

**Objet : la réfection des terrasses avant et le remplacement des garde-corps sans modification de la volumétrie et de la structure**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40391-2012 introduite le 13/02/2012 par Sogemi-Immob. (Assoc. coprop. Brugmann 296) - c/o Monsieur Pauk Christian et visant la réfection des terrasses avant et le remplacement des garde-corps sans modification de la volumétrie et de la structure sur le bien sis Avenue Brugmann 296 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation, le long d'un espace structurant et en ZICHEE ;

**2 : Avis de la Commission de concertation**

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

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics en ZICHEE) ;

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 06/04/2012 ;

**4 : Description Situation Existante**

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

- o L'immeuble est situé le long de l'avenue Brugmann, à proximité de l'angle formé avec l'avenue des Ormeaux ;
- o Le bien, implanté en recul par rapport à la voirie, présente un gabarit R+7+TP, à l'instar des immeubles voisins de gauche et de droite ;
- o La façade, le long de la ZICHEE, est composée de panneaux de béton calepinés en bandeaux de pleins et de vides. La partie centrale de l'immeuble est animée par une longue terrasse peu profonde, dont les extrémités sont marquées par un garde-corps composé de petits panneaux de verre verticaux entre montants métalliques blancs ;
- o L'immeuble voisin de gauche, semblable à celui faisant l'objet de la demande, présente des garde-corps aux proportions plutôt horizontales (2 rangées de lisses et panneaux de verre translucide débordant sur la dalle des terrasses) ;

**5 : Description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o vise le remplacement des garde-corps des terrasses de la façade avant de l'immeuble, et profite pour renouveler l'étanchéité de des terrasses ;
- o L'esthétique des nouveaux garde-corps est identique à celle de ceux de l'immeuble voisin de gauche ;

**6 : Motivation sur la demande**

Considérant que le projet vise une harmonisation des gardes-corps des 2 immeubles (n° 294 et n°296) ;

Considérant que les nouveaux gardes-corps sont identiques à ceux de l'immeuble voisin de gauche ;

Que cette volonté s'inscrit dans un souci d'harmonisation et d'intégration des 2 façades identiques ;

Que le projet ne prévoit qu'aucune modification ne sera apportée à la structure ni à la volumétrie de la façade de cet immeuble ;

Considérant que d'autres travaux de petites réparations accompagneront le remplacement des gardes-corps, dans le respect des matériaux actuels ;

Considérant que la demande s'inscrit dans le respect de la ZICHEE ;

**Avis FAVORABLE**

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 9 mai 2012**  
**Objet n° 09**

**Dossier 16-40276-2011- Enquête n° 052/12**

**Demandeur : Monsieur RESTO-FOLK S.P.R.L.**

**Situation : Rue Vanderkindere 381**

**Objet : le changement de destination d'un garage en petite supérette, avec dégustation sur place**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme 40276, introduite par la RESTO-FOLK S.P.R.L. visant le changement de destination d'un garage en petite supérette, avec dégustation sur place, sur le bien sis Rue Vanderkindere 381;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone mixte;

**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 et à l'avis de la commission de concertation en raison de l'application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement des bâtisses) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 10/04/2012 au 24/04/2012 et les observations introduites, notamment en ce qui concerne les odeurs de cuisine des installations ;

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 08/02/2012 ;

**4 : description Sitex**

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

- o Le quartier se caractérise par un habitat en ordre continu formé de maisons uni-familiales et d'immeubles mixtes de commerce ou d'entreprises, avec logements aux étages ;
- o La rue de la demande comprend un noyau commercial à l'endroit où s'implante la demande ;
- o L'immeuble existant comprend un rez-de-chaussée à usage de garage et des logements aux étages ;
- o Le garage de grande envergure, s'étendait outre sous l'immeuble de la demande, sur les deux parcelles voisines de droite
- o Sur la parcelle de la demande, le rez-de-chaussée comprenait l'entrée vers les logements des étages, une partie magasin/exposition et l'entrée cochère vers l'intérieur de l'îlot entièrement couvert et la zone de parking de l'entreprise

**5 : description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Conserve tant les volumes bâtis existants que le programme mixte de logements aux étages et de commerce aux rez-de-chaussée à la place de la salle d'exposition du garage, ainsi que l'accès carrossable vers le fond de parcelle et ses parkings ;
- o Propose de vendre des produits d'alimentation majoritairement surgelé, avec petite dégustation sur place

**6 : motivation sur la demande :**

Vu les observations introduites ;

Considérant que le projet s'inscrit dans le cadre du développement d'un commerce et participe à son attraction ;

Considérant que la vente d'aliments surgelés plus spécialisée nécessite souvent des compléments culinaires et que l'ajout d'une petite restauration participe au développement de ce type de commerce ;

Considérant que le projet participe au développement de ce noyau commercial de quartier ;

Considérant cependant que les plans et documents introduits ne permettent pas de juger ni de l'organisation générales du commerce ( entrées, surface de vente et de dégustation, séparation des installations sanitaires )ni des installations techniques de ventilation inhérentes à ce type de projet (indication des sorties de hottes,...) et qu'il s'indique de compléter en conséquence le dossier avant sa représentation en Commission de concertation.

**Avis reporté**



**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 9 mai 2012**  
**Objet n° 10**

**Dossier 16-40155-2011- Enquête n° 0061/12**

**Demandeur : Job-Company S.P.R.L. c/o Monsieur VANDER BIEST Luc**

**Situation : Chaussée de Saint-Job 781**

**Objet : l'aménagement d'un ensemble de 2 logements (arrière Place Saint-Job 34)**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40155-2011 introduite le 13/09/2011 par Job-Company S.P.R.L. c/o Monsieur VANDER BIEST Luc et visant l'aménagement d'un ensemble de 2 logements (arrière Place Saint-Job 34) sur le bien sis Chaussée de Saint-Job 781 ;

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

Considérant que la demande est située dans le périmètre de protection de "L'Abreuvoir" chaussée de St Job 682 - arrêté de classement du 18/07/1996 ;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n° 56 - Quartier St-Job/Carloo - AR du 08/02/1989 et auquel elle déroge en matière de :

- Volume et implantation : Dérogation à l'article IV.2.2.A.1.2, .3 et .4 du PPAS ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006, en matière de profondeur de construction ;

**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 :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un PPAS) ;

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

- 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 10/04/2012 au 24/04/2012 ;

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

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- o Le dossier ne permet pas de vérifier si des fouilles du sol seront effectués. Le terrain en question se situe à l'Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles dans une zone susceptible d'apporter des renseignements de nature archéologique (anciens châteaux de Carloo), il conviendrait que le service archéologique de la Région soit prévenu préalablement avant tout creusement du sol ;

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 22/03/2012 ;

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

- o Service Technique de la Voirie le 25/04/2012 ;

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

- o La CRMS dans son avis défavorable rendu en séance du 12/03/3012 ;
- o Vivaqua le 23/04/2012 ;
- o SIAMU le 28/09/2011 ;

**4 : Description Situation Existante**

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

- o Le bâtiment, un ancien entrepôt-garage, est situé à l'arrière du bien sis place Saint-Job 34, et est accessible par le dernier tronçon de la chaussée de Saint-Job ;
- o Le bien faisant l'objet de la demande est à l'état d'abandon ;
- o Le PPAS n° 56 prévoit une possibilité de création d'habitation à cet endroit ;
- o L'intérieur de l'ilot est relativement vaste au niveau de la parcelle ;
- o Les parcelles voisines, le long de cette partie de la chaussée de Saint-Job, sont soit bâtie par des habitations, soit par des dépendances des commerces de la Place ;

## **5 : Description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise le maintien de l'emprise de l'entrepôt et la construction d'un ensemble de 2 logements sur la toiture plate de ce dernier ;
- o Aménage les accès, caves et un parking pour 5 emplacements dans l'ancien entrepôt, dont la façade arrière est accolée au commerce accessible par la place de Saint-Job ;

## **6 : Motivation sur la demande**

Considérant le nombre et l'ampleur des dérogations au PPAS en matière de gabarit (hauteur de corniche, nombre de niveaux, profondeur de bâtisse, ...), et d'emprise en intérieur d'îlot ;

Considérant l'avis défavorable de la CRMS et le manque d'intégration de la façade par rapport au cadre urbanistique et patrimonial environnant ;

Considérant qu'il s'indique de revoir l'ensemble du projet conformément aux prescriptions du PPAS n°56 et du RRU ;

Considérant les remarques du Service Technique de la Voirie en matière de niveau d'implantation, d'égouttage, de bassin d'orage individuel et d'alignement.

**Avis DEFAVORABLE**

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 9 mai 2012**  
**Objet n° 11**

**Dossier 16-40403-2012- Enquête n° 050/12**

**Demandeur : Monsieur Helson Bernard ECOLE DECROLY**

**Situation : Avenue Hamoir 6**

**Objet : la démolition et la reconstruction d'une école.**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme 40403, introduite par Monsieur Helson Bernard pour l'ECOLE DECROLY , visant la démolition et la reconstruction d'une école. sur le bien sis Avenue Hamoir 6;

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

- 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 200m<sup>2</sup> sont accessibles aux utilisations de ces équipements) ;
- application de la prescription générale 0.7.2. du PRAS (équipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone) ;
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 10/04/2012 au 24/04/2012, l'absence de réclamation et observation;

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que l'accusé de réception du dossier dans la Commune date du 29/02/2012 ;

Vu le rapport d'incidences ;

Vu les avis rendus par le Service Vert et le Service Technique de la Voirie

**4 : description Sitex**

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

- o Le quartier se caractérise par un habitat isolé formé de villas et d'immeubles à appartements ;
- o La parcelle, située proche de la Chaussée de Waterloo et orientée Sud côté jardin, présente une pente descendante à l'intérieur de l'îlot (+/- 2mètres);
- o La maison existante, implantée au niveau de la rue et avec recul par rapport à celle-ci, a subi de nombreuses transformations et extensions, qui lui ont fait perdre sa cohérence architecturales et ses qualités initiales ;
- o De gabarit R+2 +étage en toiture, elle présentait originalement une esthétique moderniste, aux volumes dégradés, avec soubassement travaillé en pierre bleue ;
- o L'immeuble à appartements situé à gauche de la demande présente un gabarit nettement plus important assez monolithe de R+ 5 étages ;
- o La maison voisine de droite présente une emprise beaucoup plus importante et un gabarit plus bas de R+1/2 et toiture pavillonnaire ;
- o Le jardin comprend de nombreux arbres dans le jardin et en bordure de parcelle ;
- o La maison est occupée en école depuis de nombreuses années (années 1970) et a fait l'objet de plusieurs permis d'agrandissement ;

**5 : description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Conserve et développe quelque peu le programme d'équipement sur le site, en ayant pour objectif :
  - o Le maintien de 9 classes, tel qu'existant, mais plus vastes et mieux dimensionnées;

- o L'ajout de locaux techniques, tels qu'informatiques, détente, local pour les professeurs,...
- o Démolir la maison existante au profit d'un bâtiment plus adapté à une école moderne et aux performances énergétiques à atteindre ;
- o Reconstruit un volume scindé en deux parties plus bas que la maison existante, soit un gabarit de R+2, avec une emprise quelque peu plus importante ;
- o Inscrit le nouveau projet dans le volume capable prescrit du PPAS n° 50 contigu à la demande, soit :
  - o Le respect d'une zone de recul de 5 mètres de la rue, afin de conserver l'aspect paysager de l'espace public ;
  - o Le respect du gabarit implanté par rapport aux limites latérales avec un recul égal à la moitié de la hauteur de la construction ;
- o Implante le bâtiment plus à droite de la parcelle, afin de réduire l'emprise solaire de l'ouest du projet pour l'immeuble voisin de gauche, moins profond ;
- o Opte pour un parti architectural contemporain et personnalisé, jouant à la fois sur les volumes et les matériaux, au profit de la richesse de son cadre ;
- o Crée des jeux d'entrée de lumière au centre du bâtiment afin d'éclairer naturellement services et circulation réunies en un point central du projet;
- o Conserve l'entrée de l'école côté jardin, afin de réduire la surveillance à un point, que ce soit lors des récréations ou des arrivées sur le site ;
- o Crée des ouvertures plus réduites en façade latérales afin de conserver l'intimité des voisins et ouvre très largement les espaces de classes vers le jardin, conservant un important dépassant de toiture en vue de limiter les effets solaire pendant l'été ;
- o Implante des panneaux solaires en toiture ;
- o Conserve dans un aménagement de jardin, les pièces maîtresse du soubassement de la maison démolie, témoins de son passé prestigieux ;

#### **6 : motivation sur la demande :**

Considérant que ce quartier d'habitation est contigu à la chaussée de Waterloo et ses moyens de transport en commun ;

Considérant que cet équipement fait partie intégrante de l'école Decroly implantée drève des Gendarmes et en complète les installations, à l'instar de l'extension rue Casalta, le site initial étant insuffisant au développement de cet établissement ;

Considérant l'historique du dossier et notamment le fait que l'école soit établie dans la villa existante depuis les années 1970 ;

Considérant que celle-ci est devenue de moins en moins adaptée aux conditions d'un enseignement moderne et de qualité ;

Considérant dès lors que la démolition de la maison existante peut s'envisager, afin de pouvoir créer des espaces mieux adaptés pour répondre aux besoins actuels de cette école ;

Considérant que le projet de nouveau bâtiment s'inscrit dans son terrain, à l'instar et en équilibre avec les bâtiments voisins, de typologie et gabarit très différent, en :

- o Limitant la zone de recul à 5 mètres, au profit de la zone de jardin profitant de la bonne orientation ;
- o Créant un parti architectural qui crée un recul plus grand du côté du bâtiment de gauche moins profond et à l'est du projet, au profit de l'ensoleillement de celui-ci ;
- o Limitant le gabarit général du projet à R+2+toiture plate, soit une hauteur moindre que celle de la maison existante ;
- o En implantant le projet presque en milieu de parcelle et de sorte à dégager les vues des immeubles aux alentours ;

Considérant cependant que la demande fait l'objet de plusieurs remarques :

- o Vu l'ampleur de la construction et son impact volumétrique, notamment pour la maison voisine de droite de moindre gabarit, il s'indique d'opter pour une teinte claire des ardoises et d'en présenter un échantillon ;
- o Les panneaux solaires doivent être invisibles depuis l'espace public, derrière les acrotères, ce qu'il s'indique de vérifier ;
- o Le rapport d'incidences précise que les classes seront transférées dans des locaux temporaires sur le site, ce qui nécessite permis et ne peut porter atteinte aux arbres existants ;
- o Le nombre d'emplacements pour vélos n'est pas en relation avec la demande présentée dans le rapport d'incidences ;

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

- L'application de 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 200m<sup>2</sup> sont accessibles aux utilisations de ces équipements) dont le contenu du rapport d'incidences a été réputé complet par la cellule Incidence de la Région et de l'IBGE ;
- L'application de la prescription générale 0.7.2. du PRAS (équipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone) qui peut s'envisager en raison de la proximité de la Haussée de Waterloo et de ses moyens de transport en commune, de l'intégration du projet d'école à proximité des habitations et de l'apport indispensable de ce type d'établissement en zone d'habitation ;
- L'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) qui peut s'envisager en raison de la fonction d'équipement du bien et moyennant une teinte claire de son matériau de façade, afin d'en limiter l'impact volumétrique ;

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

- L'application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire), dont la démolition peut s'envisager en raison des différents arguments développés ci-avant et notamment la fonction culturel et de développement public du bien en vue d'améliorer les qualité de l'enseignement y donné, ainsi qu'en raison des objectifs du développement durable dans lequel s'inscrit le nouveau projet ; et moyennant le maintien et l'intégration sur le site des éléments travaillés et marquants du soubassement de pierre bleue.

### **Avis FAVORABLE**

#### **Condition à mettre dans le permis**

- Présenter un échantillon des ardoises de teinte grises claires pour les façades du projet, afin d'en limiter l'impact volumétrique ;
- Augmenter le nombre d'emplacements pour vélos à 30 emplacements, de sorte à assurer la relation entre les plans et le rapport d'incidences ;
- Répondre à l'avis du Service de la Voirie ;
- Introduire un permis d'urbanisme pour les bâtiments temporaires durant le chantier, qui ne nécessite pas d'abattage d'arbres en fond de parcelle ;

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 9 mai 2012**  
**Objet n° 12**

**Dossier 16-40373-2012- Enquête n° 0057/12**

**Demandeur : Monsieur Potvin Michel**

**Situation : avenue Ilya Prigogine 18**

**Objet : la mise en conformité de la construction d'une annexe en toiture**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40373-2012 introduite le 27/01/2012 par Monsieur Potvin Michel et visant la mise en conformité de la construction d'une annexe en toiture sur le bien sis avenue Ilya Prigogine 18 ;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n° B2 du PdL n°471 bis - délivré le 23/05/2006 à U 2000, non périmé pour le lot sur lequel porte la demande, et auquel elle déroge en matière de volume (dérogation à la prescription 3.2.2.4 du Permis de Lotir 471 bis) ;

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

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

- Application de l'art. 155 §2 du CoBAT (dérogation à un permis de lotir) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 10/04/2012 au 24/04/2012 ;

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 19/03/2012 ;

**4 : Description Situation Existante**

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

- o Le site a récemment fait l'objet d'une reconversion et d'une nouvelle urbanisation, sous le couvert de plusieurs permis de lotir ;
- o Le bien faisant l'objet de la demande est situé dans le prolongement de la rue François Vervloet. Il présente un gabarit R + 3 + étage en recul et abrite 31 logements ;
- o L'étage de toiture se présente comme un niveau en recul, constitué de petites unités détachées et articulées entre-elles, et revêtues d'un bardage en bois naturel posé horizontalement ;

**5 : Description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise la régularisation de la construction d'un abri en toiture reliant 2 édifices et à l'usage d'entreposage de matériel de jardin ;

**6 : Motivation sur la demande**

Considérant que le projet vise l'aménagement d'un abri à l'usage d'entreposage de matériel de jardin ;

Que le projet ne constitue pas en l'extension du logement ;

Considérant que le projet s'inscrit parfaitement dans la volumétrie et l'esthétique de l'étage en toiture, notamment par l'usage des mêmes matériaux extérieurs, et posés pratiquement au même moment que la construction générale, ce qui lui confère le même état de vieillissement ;

Considérant que l'étage en toiture maintient une ouverture entre 2 autres édifices ;

Considérant que la construction est entièrement démontable ;

Considérant dès lors, qu'exceptionnellement, la dérogation peut se concevoir.

**Avis FAVORABLE**

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 9 mai 2012**  
**Objet n° 13**

**Dossier 16-40367-2012- Enquête n° 053/12**

**Demandeur : Madame Noel Ariane**

**Situation : Rue Geleytsbeek 181**

**Objet : la transformation et l'extension d'une maison uni-familiale trois façades**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme 40367, introduite par Madame Noel Ariane visant la transformation et l'extension d'une maison uni-familiale trois façades sur le bien sis Rue Geleytsbeek 181;

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

Considérant que la demande déroge au RRU en matière d'aménagement des zones de cours et jardins (dérogation à l'art.12 du titre I), ainsi qu'en hauteur de façade arrière (dérogation à l'art.5 du titre I) ;

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

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la commission de concertation en raison des dérogations à l'art.5 et 12 du titre I du RRU : aménagement des zones de cours et jardins ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 10/04/2012 au 24/04/2012:

- o l'absence de réclamation ou observation ;
- o la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- o Teneur des réclamations ;

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 16/03/2012 ;

**4 : description Sitex**

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

- o Le quartier se caractérise par un habitat en ordre semi-ouvert formé de maisons uni-familiales et de petits immeubles à appartements ;
- o La parcelle de la demande est celle qui jouxte le coin de la rue avec celle du Papenkasteel ;
- o Sur la parcelle au coin des rues est implantée une maison de type villa de gabarit R+Toiture ;
- o Orientée Nord côté jardin, la maison existante, de type trois façade, présente un gabarit de R+1+toiture et s'implante avec recul par rapport à la voirie ;
- o La maison voisine de droite présente un gabarit plus élevé de R+2+toiture, dont les versants de celle-ci ont un très faible pente ;
- o L'intérieur de l'îlot comprend tous les fonds de jardins de chacune des parcelles ;

**5 : description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Conserve le programme de maison unifamiliale, avec ses pièces de jour au rez-de-chaussée ;
- o Ouvre les pièces de jour au rez-de-chaussée entr'elles et propose la construction d'un sas d'entrée en façade latérale et à toiture plate, objet de la dérogation à la zone de jardin ;
- o Modifie les agencements intérieurs du premier étage afin d'y implanter une belle salle de bains ;
- o Supprime la toiture existante et construit un deuxième étage complet à toiture plate, avec une terrasse en façade arrière et sur le coin, afin d'en limiter l'impact volumétrique pour la maison voisine de l'angle
- o Inscrit le projet en façade avant de manière harmonieuse en créant un fenètre le long de la mitoyenneté, dont le linteau s'inscrit en continuité de la corniche de la maison voisine ;
- o Propose une très légère remontée de la façade arrière contre la mitoyenneté et objet d'une dérogation à la hauteur de façade, afin d'intégrer un petit bureau au projet ;

- o Crée une isolation extérieure de toute la maison, avec une nouvelle finition de crépis de teinte gris clair ;
- o Aménage la zone de recul en jardin ;

**6 : motivation sur la demande :**

Considérant que le projet d'extension du rez-de-chaussée zone de jardin afin d'implanter un sas d'entrée, permet d'agrandir les pièces de jour, d'améliorer leur communication et participe aux objectifs de développement durable ;

Considérant que la modification de volume permet à cette habitation d'accueillir une famille avec le confort contemporain est de beaux espaces de vie ;

Considérant que le gabarit résultant de la transformation de R+2 et toiture plate s'harmonise avec la construction voisine mitoyenne et l'ensemble du bâti environnant ;

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

- La dérogation à l'art.12 du titre I du RRU en ce qui concerne l'aménagement de la zone de cours et jardins peut s'envisager en raison du respect d'une zone latérale restante et paysagère, et du volume limité du sas projeté ;
- La dérogation à l'art.6 du titre I du RRU en ce qui concerne la hauteur de façade en mitoyenneté arrière peut s'envisager en raison de son caractère minimaliste et de l'inscription des jeux de volumes du projet en général ;

Considérant que la modification du revêtement de façade et de la nouvelle isolation projetée, répond aux objectifs du développement durable et assure une nouvelle cohérence à l'esthétique de cette habitation et que la teinte proposée est grise claire ;

Considérant que l'aménagement de la zone de recul en jardin répond au prescrit du RRU et participe à la verdurisation de l'espace public, ce qui répond au bon aménagement des lieux.

**Avis FAVORABLE**



**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 9 mai 2012**  
**Objet n° 14**

**Dossier 16-40385-2012- Enquête n° 060/12**

**Demandeur : Monsieur Dufournier Christophe - Chai & Bar S.A.**

**Situation : Chaussée de Waterloo 1469**

**Objet : la création d'un petit HORECA de dégustation de vin et accompagnements, accessoire d'un commerce en commerce**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme 40385, introduite par Monsieur Dufournier Christophe Chai & Bar S.A. visant la création d'un petit HORECA de dégustation de vin et accompagnements, accessoire d'un commerce en commerce sur le bien sis Chaussée de Waterloo 1469;

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

**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 l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (règlement des bâtisses)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 10/04/2012 au 24/04/2012, l'absence de réclamation ou observation ;

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

Considérant que les réclamations ont porté sur :

o Teneur des réclamations

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 19/03/2012 ;

Vu la note explicative qui spécifie bien le caractère accessoire de la demande de dégustation sur place par rapport à celle du commerce de vente de vins ;

**4 : description Sitex**

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

o Le quartier se caractérise par de belles villas dans la verdure, traversé par un axe structurant important comportant à cet endroit un noyau commercial en pleine expansion ;

o Le bâtiment existant a fait l'objet d'un permis récent n°39719 (délivré le 15/11/2011 et actuellement en cours de travaux) en vue de sa restructuration et son extension en immeuble mixte de commerce et logements ;

o Ce projet en cours d'exécution proposait la création d'une galerie commerçante au rez-de-chaussée ;

o Le commerce de la demande se situe à l'entrée et à gauche de la galerie, et comporte toute une partie du Commerce en sous-sol ;

o Les logements des étages disposent d'un accès séparé ;

**5 : description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite :

o S'implante dans les locaux du permis N° 39719 ;

o Conserve le programme de commerce de vin et préconise en vue de sa dégustation sur place, une petite restauration de type apéritifs dînatoire ;

o Implante à cet effet un bar et quelques tables au rez-de-chaussée, face à la galerie ;

**6 : motivation sur la demande :**

Considérant que le projet s'inscrit dans le cadre du développement d'un commerce et participe à son attraction ;

Considérant que la dégustation de vin est déjà accessoire à ce type de commerce et que l'ajout d'une petite restauration participe à l'attrait de ce type de commerce ;

Considérant que vu l'implantation du projet le long d'un axe structurant avec point de variation de mixité, le projet participe au développement de ce noyau commercial de quartier ;

Considérant que ce commerce vise à attirer la clientèle dans la galerie, au profit du dynamisme de celle-ci ;

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

- L'application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (règlement des bâtisses) peut s'envisager en regard du caractère accessoire au commerce, qui doit être maintenu dans le temps et les horaires de celui-ci ;

**7 : conditions de mise en œuvre du permis :**

Considérant que la mise en œuvre du permis doit être soumise au maintien du caractère accessoire de la petite restauration par rapport au commerce et des heures d'ouvertures de celui-ci.

**Avis FAVORABLE.**

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 9 mai 2012**  
**Objet n° 15**

**Dossier 16-40172-2011- Enquête n° 062/12**

**Demandeur : Monsieur et Madame Leoro Toscano - Ronsse Juan Francisco & Céline**

**Situation : Rue Joseph Hazard 36**

**Objet : la transformation des combles et la régularisation d'une habitation**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40172-2011 introduite par Monsieur et Madame Leoro Toscano-Ronsse Juan Francisco & Céline visant la transformation des combles et la régularisation d'une habitation sur le bien sis Rue Joseph Hazard 36;

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

Considérant que le projet déroge au RRU en matière de :

o Profondeur de bâtisse : art.4 du titre 1 du RRU

o Hauteur de toiture : art.6 du titre 1 du RRU

**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 et à l'avis de la commission de concertation au motif de la demande de dérogations (article 153§2 du CoBAT) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 14/11/2011 au 28/11/2011, et l'absence de réclamations:

Vu l'avis favorable pour partie, défavorable pour le solde, émis par la Commission de concertation en séance du 14/12/2011 ;

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 28/10/2011 ;

Vu les avis favorable pour partie, défavorable pour le solde, émis par le Collège en date du 27/12/2011 et par le Fonctionnaire délégué en date du 02/03/2012 ;

Considérant que l'ensemble des éléments existants et objet d'une mise en conformité dans la demande telle qu'introduite, ont été acceptés favorablement tant par le Collège que par le Fonctionnaire délégué ;

Considérant que suite à ces avis, le demandeur a introduit de nouveaux plans en vertu de l'article 126/1 du Cobat, visant à une nouvelle solution pour l'extension souhaitée de la maison différente de celle qu'introduite, et nécessitant à nouveau des mesures particulières de publicité ;

**4 : description Sitex : situation de droit du dernier permis**

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

- o Le quartier se caractérise par un habitat en ordre continu formé d'immeubles et de maisons uni-familiales ou divisées en appartements ;
- o La maison de la demande, unifamiliale, présente un gabarit de bel étage +1 et 1/2+toiture ;
- o Elle se situe à proximité immédiate de l'angle avec l'avenue Bel-Air, ce qui implique une imbrication des volumes bâtis et une parcelle très exiguë, réduisant le jardin à une petite cour ;
- o Elle comprend deux parties, l'une du gabarit précité et l'autre R+2+toit plat ;
- o L'immeuble voisin de gauche, affecté à un équipement, présente un gabarit anormalement profond et élevé, soit R+2+étage en recul ;
- o L'immeuble de droite, dernière maison avant le coin de la rue, présente un gabarit similaire à celui de la partie plus basse de la maison du demandeur, soit R+2+toiture plate ;
- o La toute petite cour en façade jardin, est entourée de mur mitoyens sur trois côtés de plus de trois niveaux et sur un seul niveau vers le jardin du voisin;
- o La parcelle voisine arrière est affectée en jardin attenant à la maison implantée avenue Bel-Air ;

## **5 : description demande telle qu'introduite : situation de fait actuellement et acceptée par les différentes instances**

Considérant que la demande, en ce qui concerne la situation actuelle :

- o Conserve le programme de maison unifamiliale ;
- o Régularise un agrandissement ancien d'une pièce construite sur la cour arrière et surélevée de deux niveaux, à l'instar de la partie au-dessus du garage ;
- o Crée une terrasse accessible sur la toiture de la partie basse de la maison, en accord avec la maison voisine de droite, disposant également d'une terrasse en toiture, symétriquement à celle du demandeur ;
- o Surélève la partie arrière de la maison contre la mitoyenneté de l'équipement, ce qui oblige une surélévation de la mitoyenneté arrière contiguë à l'espace de jardin voisin ;
- o Ouvre dans cet agrandissement des fenêtres, qui font l'objet d'un accord enregistré entre parties, celui-ci étant joint au dossier

## **6 : description demande telle que modifiée selon l'article 126/1 du Cobat**

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Crée une surélévation de la partie principale de la maison en :
  - o Créant une légère rehausse de corniche vitrée et propose une toiture courbe au lieu des versants, qui crée des héberges discrète par rapport à celle-ci ;
  - o Couvrant la cour construite et objet d'une mise en conformité de la même toiture courbe au lieu de la toiture plate non accessible ;
- o Crée un parti architectural cohérent en traitant toute la toiture de manière homogène ;
- o Comporte un accord des voisins directs de droite et du jardin jouxtant l'arrière de la parcelle ;

## **7 : motivation sur la demande :**

Vu l'accord des voisins concernant les vues droites et obliques actuelles du projet;

Vu les explications données en séance et notamment la volonté de supprimer un faux-plafond, pour créer une hauteur de plafond proche des prescriptions du RRU en ce qui concerne les normes minimales d'habitabilité ;

Considérant que la parcelle est très exiguë et proche du coin de la rue ;

Considérant que la pièce supplémentaire construite sur la petite cour existante ainsi que sa surélévation sur 2 niveaux et objet de la dérogation à la profondeur de bâtisse et régularisation a été construite probablement en même temps que la maison initiale, vu les matériaux et la cohérence avec le reste de l'habitation ;

Considérant que l'espace extérieur initial était peu qualitatif ;

Considérant que la surélévation existante actuellement en toiture de la partie principale de la maison s'implante à côté de l'immeuble anormalement grand, ce qui habille son pignon mitoyen et limite son impact volumétrique ;

Considérant que la terrasse extérieure en toiture permet de disposer d'un espace extérieur et ensoleillé pour ce logement, et que la baie créée dans le pignon participe à l'animation de celui-ci;

Considérant que le projet d'agrandissement tel que proposé dans la demande modifiée selon l'article 126/1 du Cobat propose un parti de toiture courbe qui limite au mieux les héberges par rapport au bâtiment d'équipement anormalement haut, ce qui peut répondre au bon aménagement des lieux ;

Considérant que le nouveau projet induit une meilleure cohérence volumétrique à cette habitation et en améliore l'esthétique ;

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

- o La dérogation à l'art.4 du titre 1 du RRU (profondeur de la construction), objet de la régularisation, peut s'envisager en raison de la date de ces travaux, ainsi que des particularités des lieux et notamment l'importante héberge du bâtiment voisin ;
- o La dérogation à l'art.6 du titre 1 du RRU (hauteur de la toiture) qui peut s'envisager selon la nouvelle proposition introduite en vertu de l'article 126/1 du Cobat, notamment en raison de la cohérence du nouveau volume en toiture et son peu d'impact vis-à-vis tant de l'espace public que celui de l'intérieur de l'îlot et de la protection de ses jardins.

**Avis FAVORABLE**

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 9 mai 2012**  
**Objet n° 16**

**Dossier 16-40349-2012- Enquête n° 048/12**

**Demandeur : Madame Michel France**

**Situation : Carré Tillens 8**

**Objet : l'extension et la rénovation d'une maison uni-familiale**  
(2<sup>ème</sup> inscription – voir PV de la séance du 18 avril 2012)

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40349-12 introduite par Madame France Michel, visant l'extension et la rénovation d'une maison unifamiliale sur le bien sis carré Tillens 8;

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 le motif suivant :

- o Application de la prescription particulière 2.5.2<sup>o</sup> du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant,

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

- o Application de l'article 237 du CoBAT : zone de protection d'un bien classé : actes et travaux en zone de protection d'un bien classé et modifiant les perspectives vers ou depuis celui-ci,

Considérant que l'enquête publique qui s'est tenue du 20/02/2012 au 05/03/2012 a été recommencée ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 19/03/2012 au 02/04/2012, et la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations ont porté sur les aspects suivants :

- o **Un réclamant** invoque que le carré Tillens est un tronçon du sentier vicinal n°86 (Seytigen Duyvelweg), servitude de passage non limitée au seul usage des riverains ;
- o il estime que la façade du projet est en désaccord avec les caractéristiques urbanistiques des constructions voisines, notamment par la division des fenêtres et le caillebotis de haut en bas ;
- o **Un autre réclamant** dont le courrier a été introduit avant la deuxième enquête publique invoque son ressenti quant à l'intégration au lieu de l'esthétique de la façade, dont la volumétrie de lucarne passante ou les matériaux (bardage en aluminium),
- o il estime que le carré Tillens forme, avec le « Vieux Spijtigen Duivel », un ensemble patrimonial protégé comportant des petites maisons ouvrières ;
- o il regrette l'esthétique contemporaine et l'absence de référence du projet par rapport à l'harmonie architecturale séculaire du bâti du lieu ;
- o il évoque l'ampleur volumétrique de la cage d'escalier s'apparentant à celle d'une cathédrale, et l'impact du projet sur l'ensoleillement en demi-saison ;
- o il invoque encore l'effet « donjon et cour de citadelle » ;
- o **Une autre réclamante** demande si le projet constitue une démolition et reconstruction, émet des craintes pour la stabilité :
  - o de la toiture en raison de la présence de poutres communes à plusieurs maisons,
  - o de sa propre maison en fonction de l'ajout de volumes ;
- o elle craint ne plus pouvoir admirer le coucher de soleil et de ne plus bénéficier de lumière naturelle en hiver ;
- o elle craint une extension ultérieure, l'ajout d'un plancher et de larges baies constituant un « mirador » ;
- o elle désire le maintien de la servitude entre les deux maisons, et demande un raccord à l'égout indépendant ;
- o elle invoque le problème de récupération des eaux pluviales que poserait l'ajout d'une lucarne ;

- o elle demande le maintien d'une harmonie entre les différentes maisons du carré ;
- o **Une association locale** estime que le projet rompt l'harmonie des proportions qui prévalent dans le Carré Tillens, notamment par la césure verticale, la lucarne étroite et le claustra en aluminium laqué blanc ;
- o **Une réclamante** invoque l'arrêté de classement du « Vieux Spijtigen Duyvel » qui porte sur l'estaminet et son écurie en fond de parcelle et estime que la totalité du bâti de la zone constitue un ensemble d'intérêt historique, culturel et esthétique, auquel le projet porterait atteinte en remplaçant 1/3 de la façade par une aspect modernisant en métal et l'ajout d'un nouvel étage ;

Vu le report d'avis de la Commission de concertation en date du 18 avril 2012 en vue de procéder à une visite des lieux ;

Vu la proposition alternative de façade n°6 déposée par le demandeur suite à la visite des lieux ;

### **3 : déroulement de la procédure**

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 06/02/2012;

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

- o La CRMS, en sa séance du 24/02/2012
- o Vivaqua le 21/03/2012

### **4 : description Sitex**

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

- o le carré (impasse) est composé d'anciennes maisons ouvrières, et se prolonge sous forme de sentier en terre qui donne accès, au-delà des dernières bâtisses qui longent le carré, à une zone verte en intérieur d'îlot affectée principalement à des potagers,
- o la maison sur laquelle porte la demande était à l'origine divisée en deux logements et composée de 3 petites pièces en enfilade et de remises,
- o elle est plus large que les autres maisons, et elle comporte, le long de sa mitoyenneté de gauche, un couloir fermé du côté du carré et ouvert à l'arrière, donnant directement accès au jardin sans passer par la maison, et jadis au deuxième logement,
- o elle présente, du côté du carré, comme les maisons de gauche, un gabarit R+1+T,
- o le versant arrière de la toiture présente une noue au départ de laquelle se développe un versant parallèle à la mitoyenneté, couvrant une annexe de deux niveaux et se ponctuant par un versant de croupe en about de volume,
- o les maisons de droite ont un étage supplémentaire, et surtout un volume de toiture plus important dû à leur plus grande profondeur,
- o le fond de la parcelle comporte un abri de jardin et une dalle en béton,

### **5 : description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- o la rénovation en une maison unifamiliale de 3 chambres, avec bureau et salle de jeux,
- o du côté droit et sur la majeure partie de la largeur de la parcelle, la rehausse d'un niveau, en alignant le volume principal de la maison (hauteur de façade, profil du toit et profondeur du volume principal) au gabarit de la maison de droite (n°9),
- o la création, dans le versant avant de ce premier volume de toiture, d'une lucarne « en chien assis » de faible largeur destinée à éclairer la chambre sous combles,
- o du côté gauche, et sur la largeur du couloir ouvert d'accès au jardin, la création d'un volume de gabarit (profondeur et hauteur) intermédiaire, dont la profondeur n'excède pas celle de la maison mitoyenne de gauche (n°6) et s'accôle au volume hybride de ses toitures, dont le profil doit apparaître en coupe ;
- o une modification de la façade sur toute sa hauteur en vue d'exprimer cette travée du passage ouvert qui donne désormais accès à la maison,
- o à l'arrière, deux volumes, d'extension, au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage, dans le respect du profil de la maison mitoyenne de droite et du RRU,
- o la création d'une lucarne prenant naissance au bas du versant arrière, abritant l'escalier, cette lucarne prenant l'allure, du côté sud, d'un volume à toiture plate, et ce en raison de la moindre profondeur de la travée de raccord à la maison n°6,
- o l'aménagement du fond du jardin, par la création d'une terrasse et d'un abri pour vélos, recouverts d'une toiture verte,

### **6 : motivation sur la demande**

Considérant que la demande vise la rénovation d'une petite maison à 3 chambres résultant de la fusion de 2 maisons, dénuée du confort actuel et de plus:

- aux petits espaces, dont certains non conformes au RRU,
- au séjour peu éclairé, en raison de sa situation en travée centrale, face au mur mitoyen de la maison voisine n°6,

- au schéma de circulation verticale dédoublé, via des escaliers inconfortables, dont un desservant une chambre via la salle de bains, et l'autre desservant les deux autres chambres via le sas qui permet à peine l'ouverture de la porte,
- à la façade, dont la moitié de la largeur du rez-de-chaussée est affectée à des portes et accès, au détriment de la qualité des espaces de vie,

Considérant que la rehausse de la maison s'aligne sur le gabarit des maisons voisines de droite (n°9 et n°10);

Que le projet réalise une transition volumétrique entre ce gabarit et celui de la maison voisine de gauche (n°6);

Considérant que l'extension arrière s'inscrit dans le respect du RRU;

Considérant que le parti du projet rassemble en un dispositif unique l'accès à la maison et au jardin, et permet de ce fait, malgré la faible largeur de la parcelle, de bénéficier d'un séjour confortable (3.60 mètres de largeur) et éclairé par deux fenêtres à deux ouvrants, dont la largeur s'accorde à celle des façades des autres maisons du carré;

Que l'organisation des espaces internes de la maison se prolonge en enfilade vers le jardin pour y installer le sas d'accueil ainsi que la cuisine en travée centrale et un espace de vie du côté du jardin;

Que la cuisine en travée centrale bénéficie d'un apport de lumière via le volume d'extension du 1<sup>er</sup> étage, qui s'aligne sur celui de la maison voisine n°9 sans déroger au RRU;

Que la modification du volume de fond de jardin améliore la situation en intérieur d'îlot;

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

Article 2.5.2° du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant :

- vu la faible largeur du carré, les perspectives sur les façades sont essentiellement tangentielles,
- la modification des caractéristiques urbanistiques porte principalement sur le parti architectural de la façade principale, à savoir la création d'une lucarne passante et l'expression de la travée du passage,
- il en va de même pour la façade arrière où le volume de la lucarne abritant l'escalier est saillant sur le versant de toiture sans que ce volume soit nécessaire sur le plan strictement fonctionnel.

Considérant qu'il s'indique de pallier aux objections ci-avant tout en préservant les qualités résidentielles du projet (habitabilité des espaces malgré la faible largeur de la parcelle) en :

- optant pour l'alternative n°6 ;
- reproduisant après transformation le cimentage à faux joints peint en blanc ;
- optant pour un cordon continu sous les fenêtres du premier étage, sur la totalité de la façade avant ;
- optant pour un alignement des seuils de fenêtre du rez-de-chaussée sur ceux des maisons voisines de droite ;
- optant pour des seuils saillants d'une épaisseur minimum de 8cm pour les fenêtres du rez-de-chaussée;
- situant la lucarne en façade avant en retrait de la corniche,
- reculant le portail qui ferme la servitude de l'ordre de 30centimètres par rapport au plan de façade,
- supprimant le volume saillant du versant arrière de la toiture, la cage d'escalier pouvant être éclairée par un percement en façade arrière et un éclairage zénithal dans le versant du toit,

Considérant qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation requis par l'article 237 du CoBAT, le projet suscite les observations suivantes :

- La situation actuelle, avec deux portes en façade, est atypique,
- On observe, dans les façades de ce groupement de 5 maisons mitoyennes, des percements divers et variés, dont des châssis, avec ou sans imposte :
  - sont à 2 vantaux, surmontés d'un arc sans que le vitrage n'en suive le cintre, ou d'un linteau,
  - sont à un vantail avec imposte comme les châssis actuels de la maison sur laquelle porte la demande,
  - sont d'un seul tenant et sans imposte,
- la modification de la façade et sa rehausse lui donne des proportions plus harmonieuses,
- la CRMS ne s'oppose pas à la rehausse du volume principal, seul de nature à modifier les perspectives vers ou depuis le monument classé du « Vieux Spijrtigen Duyvel »,

- Elle insiste par contre sur l'intérêt d'ensemble qui résulte notamment du cimentage à faux joints peint en blanc, du bandeau continu sous les fenêtres du premier étage, et d'autres détails de façade ;
- la CRMS propose par contre pour l'arrière une alternative de volumétrie portant plus atteinte à l'intérieur de l'îlot et au caractère des jardins, et irait à l'encontre de ce que souhaitent les voisins en matière d'éclairage et d'ensoleillement,

Considérant que le projet tend à mieux intégrer ses fenêtres dans l'ensemble du bâti des 5 maisons, par la mise en œuvre de châssis à 2 vantaux;

Que la demande de la CRMS relative aux châssis en bois et cependant pertinente pour la façade avant, située du côté du monument classé, est prévue par le projet;

Que par contre le choix de menuiseries en aluminium tel que projeté pour la façade arrière, à la fois soumise aux vents dominants et aux intempéries et invisible vers ou depuis le monument classé, est pertinent pour des raisons techniques et d'entretien;

Que la travée d'entrée est marquée par un bardage bois ajouré dont la discrétion sera assurée par le recul dont question ci-avant;

Que la légende des matériaux projetés ne propose pas de bardage en aluminium ;

Qu'il s'indique de joindre au dossier le libellé des servitudes et d'en assurer le respect

### **7 : conditions de modification de la demande**

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

- opter pour l'alternative n°6 ;
- reproduire après transformation le cimentage à faux joints peint en blanc ;
- opter pour un cordon continu sous les fenêtres du premier étage, sur la totalité de la façade avant ;
- opter pour un alignement des seuils de fenêtre du rez-de-chaussée sur ceux des maisons voisines de droite ;
- opter pour des seuils saillants d'une épaisseur minimum de 8cm pour les fenêtres du rez-de-chaussée;
- situer la lucarne en façade avant en retrait de la corniche,
- reculer le portail qui ferme la servitude de l'ordre de 30centimètres par rapport au plan de façade,
- supprimer le volume saillant du versant arrière de la toiture, la cage d'escalier pouvant être éclairée par un percement en façade arrière et un éclairage zénithal dans le versant du toit,

Que ces modifications :

- Sont accessoires en ce que le parti du projet est maintenu,
- Visent à répondre aux objections que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'elles visent à tenir compte des remarques tant des réclamants que de la CRMS,
- Ne modifient pas l'objet de la demande en ce que ni le programme ni la surface de ce projet ne s'en trouvent modifiés,

Considérant que ces modifications sont telles que les articles 191, alinéa 2 et 126/1, alinéa 2 du CoBAT peuvent être d'application.

**Avis FAVORABLE** aux conditions émises ci-dessus.



**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 9 mai 2012**  
**Objet n° 17**

**Dossier 16-39954-2011- Enquête n° 046/12**

**Demandeur : Monsieur Verbruggen Marc Van Linthout S.A.**

**Situation : Chaussée d'Alseberg de 1037 à 1039**

**Objet : Démolition d'entrepôts et restructuration d'un site d'entreprise avec construction d'une maison de repos, d'un bâtiment mixte de bureaux, commerces et logements, de parkings et transformation d'un entrepôt annexe à la gare en HORECA**

**(2<sup>ème</sup> inscription – voir PV de la séance du 18/04/2012)**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°39954, introduite le XXX par la S.A. Van Linthout , c/o Monsieur Marc Verbruggen, visant :

- la démolition d'entrepôts et la restructuration d'un site d'entreprise,
- la construction d'une maison de repos, d'un bâtiment mixte de bureaux, de commerces et de logements avec parkings souterrains
- la transformation d'un entrepôt annexe à la gare en commerce HORECA,

sur le bien sis chaussée d'Alseberg, de 1037 à 1039;

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

Considérant que la demande déroge au RRU en matière de hauteur des constructions isolées (dérogation à l'art.8 du titre I ;

**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 et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- application de la prescription particulière 4.2.al.3 du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 200 et 1000 m<sup>2</sup> en zone de forte mixité) ;
- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions en zone de forte mixité) ;
- application de la prescription particulière 9.1.al.3 du PRAS (modification de la destination d'un immeuble existant en zone de chemin de fer) ;
- application de la prescription particulière 9.1.al.4 du PRAS (création ou modification de voies piétonnes ou cyclistes) ;
- application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun) ;
- demande de dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées) ;
- Permis d'environnement : 1B en vigueur n° 8835 et à adapter en raison des nouveaux aménagements ;

Considérant qu'après un début d'instruction, la demande a été complétée afin d'établir les parcelles futures proposées et analyser la justesse du projet en fonction de ces données ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 19/03/2012 au 02/04/2012, la teneur des réclamations et observations introduites et l'argumentaire y développé ;

**Considérant que les réclamations ont porté sur les aspects suivants:**

- Le projet est situé dans le bassin d'alimentation de leur captage de la Forêt. Tout épanchement de substances liquides à cet endroit présente un risque de pollution des eaux. Outre le respect des législations en vigueur en Région de Bxl-Capitale, demande d'insérer les prescriptions suivantes dans le permis d'urbanisme :
  1. Stockage de liquides susceptibles d'altérer la qualité des eaux potables (dont les hydrocarbures tels que mazout de chauffage, gasoil routier, huiles, etc...) ;
  2. Evacuation des eaux ;

3. Utilisation de produits phytopharmaceutiques.
- Les travaux engendrent trop de nuisances en intérieur d'îlot (gênes inacceptables pour les habitants) ; - entrave à l'objectif de réserver la rue du Wagon aux transports en commun, cyclistes et piétons ; - le rapport d'incidences est réduit ou encore plus flou qu'à la version précédente du projet.
  - Les insuffisances du rapport d'incidences :
    1. Le manque de précisions quant au refus du Collège en ce qui concerne le permis d'environnement et la situation actuelle;
    2. Le fait qu'un permis d'environnement pour l'enlèvement de l'amiante est-il nécessaire ?
    3. Les entrepôts existants donnant sur la chée d'Alseberg et leur destination future;
    4. La transformation du hangar du chemin de fer en Horeca ;
    5. L'enquête de mobilité qui remonte au 22 mai 2008 : Les conditions de circulation décrites dans le rapport d'incidence qui ne correspondent plus à la réalité actuelle. Elle demande un meilleur aménagement des voies de circulation pour TOUS les usagers.
  - Un meilleur aménagement des lieux en ce qui concerne la mobilité doit être envisagé (terminus du bus 60 et plus de places de parking) ;
  - Que deviendra la gare de Calvoet lorsque la SNCB supprimera le guichet ? Qui s'occupera de la gestion des parkings ? Pas assez de précisions concernant le changement d'affectation de la gare ; Le fait que la gare n'est-elle pas classée et de ce fait ne faut-il pas un avis de la CRMS ?
  - Y-a-t-il des accords pour l'aménagement des voiries ?
  - Les parkings sont en sous-nombres par rapport aux besoins réels : Attention à l'accès du regroupement des trois parkings. Les emplacements de parking provoqueront des nuisances sonores et olfactives, une perte de verdurisation est inévitable et regrettable pour les voisins des fonds de jardin
  - Il faut une réflexion pour trouver une solution souterraine pour relier la rue du Wagon et la rue Van Ophem.
  - Le fait d'attendre le développement du réseau de métro pour accorder un permis d'urbanisme dans cette zone :
  - L'implantation et la conception des bâtiments provoqueront une perte d'intimité et de jouissance de leur jardin. Des habitants proposent de protéger les habitations voisines par un mur végétal ;
  - Les gabarits et hauteurs des bâtiments projetés sont trop imposants : Il n'y a pas d'autorisation à donner pour des dérogations, ce n'est pas aux normes à s'adapter au projet mais au projet à s'adapter à elles . La dérogation souhaitée par rapport à la hauteur de bâtisse provoquera des problèmes de luminosité chez les voisins.
  - La gestion des eaux de ruissellement est incomplète et le projet ne prévoit pas d'énergies renouvelables ;
  - L'abattage de 12 frênes de belle taille et en bon état que des habitants demandent de maintenir ;
  - Le dossier ne comprend pas d'avis du SIAMU ; - Il demande à ce que soit vérifié les autorisations d'exploitation et de droit de propriété du demandeur.
  - *L'appellation « Seigneurie » est une erreur car il s'agit plus d'une institution de type MRS. De plus, les chambres sont de type hospitalier.*
  - *Trop peu de places de parking pour la seigneurie.*
  - *Trop de nuisances sonores sont engendrées par ce type d'activité.*
  - *Problèmes de sécurités liés à l'abandon actuel de la gare*

### **3 : déroulement de la procédure**

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet sur base de la demande modifiée a été délivré en date du 11/12/2011 ;

Considérant que la demande est mixte de type 1 B et s'accompagne du permis d'environnement n°8835 ; ayant fait l'objet d'une analyse de l'IBGE et de compléments (mobilité et accès parkings, installation de ventilation en toiture) ;

Considérant que le rapport d'incidences a été réputé complet par la cellule d'incidences en date du 22/02/2012 ;

Vu le rapport du SIAMU, de ses différents avis sur les demandes successives ;

Considérant que la demande fait suite à plusieurs dossiers :

- La demande de permis n° 38817, pour la construction de la future rue du Wagon, introduite à la région et en cours de procédure, dont les conditions sont de nature à générer des modifications d'implantation et de volumes des bâtiments A et C de la présente demande ;

- La demande de permis mixte 1B n° 39265, pour la construction d'une maison de repos sur le site, mise en suspens après l'avis du Collège en date du 29/06/2010 et qu'il s'indique de mettre « sans suite » ;
- La demande 39244 pour la construction d'un immeuble mixte de commerces et logements, ainsi que la transformation d'un bâtiment existant annexe à la gare de Calevoet en HORECA, ayant fait l'objet d'une demande de compléments de documents et qu'il s'indique de « mettre sans suite »

Vu l'avis du SIAMU joint au dossier ;

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

- o Le Service Vert qui demande:
  - o Dans le cadre des replantations:
    - Bon choix des essences, calibre 18/20 est à respecter pour les arbres de haute-tige. Les arbustes auront minimum 100 cm de hauteur à la plantation.
  - o De compléter le plan d'implantation en ce sens:
    - Coupe et mentionner les essences utilisées pour les toitures végétalisées.
- o Le Service Technique de la Voirie qui demande :
  - o En ce qui concerne les eaux de ruissellement :
    - La contenance des bassins d'orages est sous-dimensionnée et devrait prendre en compte la surface occupée par les terrasses au vu de la taille de celles-ci :
    - Maison de repos : le projet prévoit une retenue d'orages en étang d'une capacité de 31,5m<sup>3</sup> en sus d'un bassin d'orage sous forme de citerne d'une capacité de 5m<sup>3</sup>, soit un total de 36,5m<sup>3</sup>, qui devrait être porté à environ 65m<sup>3</sup>.
    - Bâtiment C : le projet prévoit un bassin d'orage sous forme de citerne d'une capacité de 41m<sup>3</sup>, qui devrait être porté à environ 58m<sup>3</sup>.
    - Bâtiment D : le projet ne prévoit pas de bassin d'orage. Ce dernier devrait être de 9m<sup>3</sup>.
    - Les plans d'égouttage ne renseignent pas les débits entrants et sortants. Pour rappel, le dimensionnement de l'ajutage du bassin d'orage devra permettre un débit de fuite équivalent à maximum 10% du débit entrant et doit faire l'objet d'une approbation par Hydrobru.
    - Le projet de création d'un étang servant de retenue d'orage doit être soumis à l'approbation de Bruxelles-Environnement, cellule Maillage Bleu.

#### **4 : description Sitex**

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

- o Le quartier se caractérise par un bâti en ordre continu formé d'immeubles mixte de logement avec activité commerciale ou mixte au rez-de-chaussée, mélangé à des implantations de type activité productrices de plus grande importance ;
- o Proche d'une gare, il présente les caractéristiques d'un centre commercial de quartier et un centre intermodal appelé à fort se développer dans l'avenir ;
- o De l'autre côté du chemin de fer, s'est implanté récemment un important quartier de logements et une seigneurie de +/-150 lits (permis n°38271) ;

Considérant plus particulièrement la mobilité dans cette partie du territoire de la Commune et l'accès au projet, et que :

- o Le vaste îlot sur lequel se situe la demande est longé par la ligne 124 de la SNCB.
- o La gare de Calevoet est devenue de fait un des principaux pôles de transfert intermodal du territoire communal, est desservie par la SNCB, De Lijn (bus) , TEC (bus) et la STIB (bus et tram) et comporte des terminus de lignes de bus ;
- o la gare de Calevoet, dernière gare SNCB située sur le territoire qui offre actuellement des services aux voyageurs est destinée à voir son usage et sa fréquentation augmenter dans le cadre de la mise en œuvre du réseau RER ;
- o Une étude est en cours en vue de réaliser une voirie (dénommée rue du Wagon) inscrite dans les plans Iris, précisée dans le plan d'action PCM (phase 3), destinée principalement aux transports en commun et à la mobilité douce ;
- o Cette voirie est de première importance pour l'évolution de la desserte du Sud de la Commune par la STIB, les trajets entre le futur terminus de tram et leur dépôt et l'évolution des trajets des bus et trams ;
- o Seul un premier tronçon de cette voirie, en partie Nord de l'îlot, a fait l'objet d'un permis d'urbanisme (dossier 16-38818-08 délivré le 05.08.2009, sans que les travaux aient été entamés à ce jour), en vue de désenclaver une vaste parcelle en intérieur d'îlot sur laquelle est projeté un ensemble d'une centaine de logements sous forme de 4 immeubles à appartements (PU n°37403) ;

- o Le site (terrain privé) sur lequel porte la demande est enclavé en intérieur d'îlot et accessible par une servitude de passage via un bien situé face à la gare de Calevoet au bâti prenant accès dans une voirie publique ;
- o Sur le plan d'implantation de la présente demande figure un projet d'aménagement de voirie (dossier n°16-38817-08) en cours d'instruction et qui n'a pas encore fait l'objet d'un permis d'urbanisme, et dont les conditions pourraient générer des modifications d'implantation et des aménagements du site;

**Considérant plus particulièrement la parcelle :**

Le projet s'implante sur une parcelle qui s'étend depuis le coin la gare de Calevoet et la limite de la voie ferrée vers l'intérieur de l'îlot, le long des fonds de jardin des immeubles implantés chaussée d'Alseberg, jusqu'à l'arrière et y compris les entrepôts de l'ancienne entreprise Van Linthout ;

- o Dans cette parcelle, la demande isole plusieurs zones, dont :
  - Une première, longeant la gare puis le quai, destinée à une future voirie publique, non incluse dans la présente demande mais figurant au plan à titre indicatif et faisant l'objet du permis 38817 en cours de procédure;
  - Une seconde, au droit de l'actuel commerce de matériaux de construction, dévolue dans la présente demande, à un complexe de commerces, d'activités productives et de parking, dont un parking lié à la gare ;
  - Une troisième, contiguë au quai, qui comporte l'ancien dépôt de la gare, en zone de chemin de fer et fait également l'objet de la présente demande pour modification d'affectation en HORECA ;
  - Une quatrième, en fond de parcelle, sur laquelle porte la présente demande maison de repos et aménagement de ses abords ;
  - Une cinquième partie occupée par les entrepôts actuels du 1037, de gabarit R+4, reliant le fond de parcelle à la Chaussée d'Alseberg ;
  - L'entrepôt actuel du commerce (dépôt de la gare pré-cité) est caractéristique de l'époque de la construction de la gare et forme avec la gare un ensemble architectural;
- o Du fait de son affectation en commerce de matériaux de construction, avec important dépôt en plein air et besoins de manutention lourde, la parcelle a été remblayée de telle sorte à créer un plateau d'allure horizontale, alors que le terrain naturel sous ce remblais présente une déclivité assez forte vers l'intérieur de l'îlot (épaisseur atteignant près de deux niveaux en fond de parcelle) ;
- o Ce relief avec sa déclivité est visible dans la partie derrière les entrepôts et également le long de la propriété voisine de droite ;
- o Le terrain est complètement couvert de matériaux ou de zones de manœuvres carrossables, à l'exception d'un belle rangée d'arbres en limite Nord-Est du terrain remblayé et sur tout le développement de cette limite ;
- o Les parcelles voisines présentent un bâti avec des gabarits et typologies très différenciés :
  - de maisons mitoyennes traditionnelles le long de la chaussée d'Alseberg ;
  - de deux immeubles en intérieur d'îlot de gabarit R+10 sur la parcelle voisine au Nord-Est du projet ;
- o Au-delà de la limite Nord-Ouest de la parcelle et des deux immeubles R+10 précités se situe un site sur lequel sont implantés :
  - Un projet sis au 140 rue de Stalle, en intérieur d'îlot, et bénéficiant du PU n°37.403 en cours de validité pour la construction de +/- 100 appartements répartis en plusieurs bâtiments de gabarit R+4 ;
  - Un complexe immobilier de bureaux et d'activités productives de gabarits variés, sis sur la même parcelle ;
  - Le seul couvert végétal de la parcelle est une rangée d'arbres ;

**5 : description de la demande telle qu'introduite**

**Considérant que la demande telle qu'introduite comprend un important programme :**

- o La démolition des entrepôts et du commerce annexe à l'entreprise de travaux existants sur le site, à l'exception d'un ancien entrepôt annexe de la gare et aux qualités architecturales et patrimoniales de qualité ;
- o Le maintien des entrepôts de l'ancienne entreprise Van Linthout, qui disposent d'un accès distinct de celui devant la gare, via le n° 1037 chaussée d'Alseberg, et où se situe le siège de la société du demandeur ;
- o La création d'une maison de repos de 200 lits sur la partie de la parcelle située en intérieur d'îlot, qui sera traversée par la future voirie du Wagon, dont le projet réserve l'assiette et prévoit la création d'un accès piéton et cycliste dans la présente demande ;

- o La transformation de l'ancien entrepôt de la gare en HORECA ;
- o La construction d'un complexe mixte de bureaux, production de biens immatériels commerces et logements en face de la gare de Calvoet, avec création de deux étages de parkings, l'un pour les commerces et l'autre réservé aux usagers de la SNCB ;

**Considérant qu'en ce qui concerne la maison de repos :**

- Le projet prévoit l'accès du projet par la future voirie du Wagon, objet du permis 38817 en cours de procédure, passant devant la gare et se terminant par un rond-point, figurant à titre indicatif dans la présente demande;
- Le nouveau projet de cet important ensemble se présente sous la forme d'un U formé d'un bâtiment central d'accueil et de services communs de gabarit rez-de-chaussée qui dessert deux ailes, chacune de gabarit R+4 par rapport au niveau de l'entrée ;
- Implante les pièces communes de préférence côté jardin, telle que demandée dans la procédure précédente ;
- Respecte des reculs successifs pour les abouts des ailes, dès le troisième étage

**Considérant qu'en ce qui concerne le complexe mixte de bureaux, commerces et logements implanté face à la gare :**

- L'ensemble se subdivise en 4 zones, soit deux bâtiments d'about à affectation mixte et deux ensembles de logements au centre, implantées sur un socle commun au rez-de-chaussée affecté en commerce et deux étages de parking en sous-sol ;
- Le projet de parking comprend 2 niveaux et est desservi par des cages d'ascenseurs qui sont accessibles via le rez-de-chaussée, notamment en face de la gare:
  - o Le premier sous-sol comprenant 46 emplacements pour voiture et des espaces différenciés pour vélos et motos ;
  - o Le second sous-sol réservé aux usagers de la SNCB comprenant 52 emplacements pour voiture et également des espaces pour vélos et motos ;
- Le rez-de-chaussée comprend deux grands commerces au centre sous les logements, ainsi qu'un deuxième HORCA au coin de la chaussée, participant au développement de ce petit noyau commercial de quartier ;
- Les logements sont scindés en deux ensembles chacun de gabarit de deux étages sur rez-de-chaussée commercial et de hauteur élevé, implantés en recul par rapport au rez-de-chaussée ;
- Le bâtiment le plus proche du rond-point, dispose d'un accès séparé, est affecté en production de biens immatériels et présente un gabarit R+3 : il comprend une très légère partie est implantée en zone de chemin de fer ;

**6 : motivation sur la demande :**

Vu les différentes explications données en séance ;

Considérant que le développement de ce site participe à l'essor de cette partie de la commune et répond au bon aménagement des lieux ;

Considérant que le projet participe à la verdurisation de cet intérieur d'îlot par son aménagement paysager de qualité;

Considérant qu'une maison de repos est compatible avec cette partie de la zone de forte mixité ;

Considérant que le programme limite le nombre de logements à 200 lits et conserve le nombre de parking souterrain de 43 emplacements, dont 14 pour visiteurs ;

Considérant que l'accès des livraisons a été groupé avec celui du parking, au profit de l'espace jardin ;

Considérant que les différents entrepôts démolis participent à l'assainissement de ce site et à ses espaces verdurisés ;

Considérant que le plan paysager comprend la plantation de nombreux sujets (dont il s'indique de définir les essences), ce qui sera au profit de la verdurisation de cet intérieur d'îlot, qui ne comporte que quelques sujets en situation existante ;

Considérant que les modifications de relief du terrain projetées sont essentiellement au remblais successifs à l'extension de la zone d'entreprise, en déchets de matériau non susceptible de pouvoir recevoir un aménagement paysager ;

Considérant cependant que la réalisation du projet de cette importante parcelle nécessitera, pour sa mise en œuvre, l'obtention du permis n° 38817 permettant l'accès au site via la future rue du Wagon ;

**Considérant en ce qui concerne la maison de repos :**

Considérant que le projet s'implante en zone de forte mixité et crée une importants verdurisation de ce site ;

Considérant que le programme est similaire tant en affectation, qu'en rapport Plancher/sol que la demande de permis précédente n° 39265;

Considérant que la présente demande tend à répondre à l'ensemble des éléments soulevés lors de cette procédure de permis précédente, et notamment aux conditions émises lors de la Commission de concertation du 22 septembre 2010 et qui portait déjà sur une demande modifiée en vertu de l'article 126/1 du Cobat du permis n° 39.265 :

- Le projet respecte des reculs successifs en about des ailes dès le troisième étage, de sorte à limiter le gabarit général du projet ;
- L'implantation générale respecte les différentes zones du PRAS et notamment le respect de la zone de chemin de fer, ce qui diminue l'emprise générale de la maison de repos par rapport aux demandes précédentes et au profit de l'intérieur de l'îlot;
- Le projet respecte des zones de reculs suffisantes pour en assurer la plantation, tant vis-à-vis du futur rond-point que de la rue du Wagon ;
- Les parkings extérieurs ont été déplacés hors du tracé de la rue du Wagon et les visiteurs disposent de 14 emplacement souterrains, ainsi qu'un parking vélos, au profit des problèmes de mobilité du quartier ;
- La nouvelle implantation permet une ouverture de vue entre les deux ailes du bâtiment pour les logements environnants du site ;
- Le gabarit général du projet a cependant été augmenté en ce qui concerne l'aile implantée le plus en intérieur d'îlot, alors qu'il avait déjà demandé de limiter la hauteur général du projet et son impact volumétrique par la suppression d'un niveau sur cette aile (qui dispose d'un niveau de jardin en plus en raison de la déclivité du terrain), notamment pour dégager les vues depuis les logements de la propriété voisine ;
- les façades ont été retravaillées de sorte à présenter une meilleure cohérence et moins de systématique dans la répartition des baies, mais qu'il s'indique :
  - o d'opter pour des teintes claires pour les matériaux et de présenter leurs échantillons, joint de brique compris, afin de limiter l'impact du volume bâti ;
  - o Le maintien d'un soubassement de deux niveaux pour l'aile en fond de parcelle
- Les installations techniques en toiture ont été éloignées des logements environnants, et intégrées dans un volume de bardage acoustique dont le dossier donne peu de précision quant à son aspect, ce qu'il s'indique de compléter ;
- Le bassin d'orage organisé sous forme d'un étang, doit cependant répondre aux critères demandés et à l'avis du Service de la Voirie ;
- Le projet de tracé de l'ICR est prévu dans la demande pour créer une liaison future entre la rue du Coq et la rue du Wagon, sans passer par le goulot dangereux de la chaussée d'Alseberg et participer au développement de la mobilité douce dans ce quartier, à proximité du centre intermodal de la gare de Calevoet ;

#### **En ce qui concerne le bâtiment C :**

Considérant que le projet crée un véritable front bâti le long de la nouvelle voirie du Wagon, en face de la gare de Calevoet ;

Considérant que l'activité mixte projetée de commerce, bureaux et activités productrices assure une présence et une activité dynamique du site au profit de sa surveillance sociale, ce qui est au profit de tout le quartier ;

Considérant les particularités des lieux et notamment que:

- L'implantation actuelle du commerce de l'entreprise de travaux implanté le long de la mitoyenneté avec les fonds de jardin des immeubles implantés chaussée d'Alseberg,, de gabarit rez-de-chaussée et dont le niveau de toiture se situe au niveau des jardins adjacents ;
- Le gabarit de la gare elle-même de rez-de-chaussée élevé + toiture, mais dont l'intérêt patrimonial justifie d'en préserver les vues ;

Considérant que vu l'orientation plein sud du nouveau complexe par rapport aux fonds de jardin contre lequel vient s'implanter le projet, quasi sans recul, celui-ci porte atteinte à l'ensoleillement des jardins et des logements proches du coin avec la Chaussée d'Alseberg ;

Considérant également qu'en regard au gabarit projeté, il s'indique de:

- Limiter l'impact du volume bâti vis-à-vis de ces logements en supprimant le premier étage du bâtiment de coin de la chaussée ainsi que celui du premier ensemble de 3 logements ;
- De limiter le recul des étages (terrasses) des deux ensembles de logements à 2 mètres par rapport au nu de la rue du Wagon et d'augmenter d'autant la zone de recul à planter d'un écran végétal à l'arrière de ces bâtiments ;

- Créer un mur végétal entre le projet et les fonds de jardin des immeubles implantés chaussée de Saint-Job et de limiter la hauteur de ce mur à 1,80 mètre de hauteur minimum et de toute haie à 2,10 mètre maximum;
- D'éloigner toutes les prises d'air et système de ventilation des parkings, chaufferie ou autre, des fonds de jardins mitoyens et de les positionner à proximité immédiate des ascenseurs ;

#### **En ce qui concerne le bâtiment D :**

Considérant que tant l'affectation que la rénovation projetée permettent de réhabiliter cet ancien entrepôt et élément patrimonial de la gare, celui valorise le bâtiment de la gare lui-même et participe à la valorisation du « petit patrimoine » uclois et répond en conséquence au bon aménagement des lieux ;

Considérant que le parti d'une mezzanine indépendante des murs extérieurs participe à la valorisation du volume existant, au profit des qualités du lieu, tout en assurant au PMR de pouvoir jouir du lieu ;

Considérant cependant que la répartition des propriétés prévues prévoient un bel espace extérieur pour l'établissement et qu'il s'indique de présenter un plan paysager du jardin avec de haies d'essences indigènes et au minimum la plantation d'un arbre à haute tige pour participer au maillage vert le long des voies de chemin de fer ;

#### **En ce qui concerne l'ensemble des bâtiments existants du 1037 chaussée d'Alseberg :**

Considérant que les plans détaillent différents bâtiment du site, à l'exception du bâtiment B et qu'il s'indique de compléter le dossier à son sujet tant en plan qu'en terme de surfaces bâties (bâtiment dit de logement implanté en limite parcellaire Nord de la parcelle et proche de la chaussée);

Considérant qu'en ce qui concerne l'affectation des autres immeubles de cette partie du site, elle doit rester mixte, afin de répondre aux objectifs du PRAS, et de conserver l'activité productrice en milieu urbain ;

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

- L'application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) qui peut s'envisager en raison de la grandeur de la parcelle allouée au projet, des particularités des lieux dont notamment la disparité du bâti environnant ; la cohérence des nouveaux aménagements de ce site, et moyennant les différents conditions émises ci-avant en ce qui concerne la diminution des gabarits projetés et les modifications d'implantations souhaitées ;
- La dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées) du projet peut s'envisager, vu la dimension de la parcelle, son aménagement paysager ainsi que les reculs présentés vis-à-vis des gabarits environnants ;
- L'application de la prescription particulière 4.2.3° du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 200 et 1000 m<sup>2</sup>) qui peut s'envisager en raison de l'implantation projetée en face de la gare et complémentaire à la fonction de celle-ci, et participe au développement dynamique de ce quartier aux nombreux nouveaux logements projetés, en cours de réalisation et nouvellement occupés;
- L'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) et qui peuvent s'envisager en raison de la grande amélioration du caractère paysager projetée de cet intérieur d'îlot, au profit des vues depuis tous les logements environnants et des usagers de la SNCB , et moyennant les modifications à apporter au projet énoncées ci-avant;
- L'application de la prescription particulière 9.1.a)3 du PRAS (modification de la destination d'un immeuble existant) qui concerne la rénovation de l'ancien entrepôt de la gare et dont le projet crée un élément phare du site et participe au maintien de son caractère patrimonial, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;
- L'application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun) et l'application de la prescription particulière 9.1 §4 du PRAS (création ou modification de voies piétonnes ou cyclistes) qui peuvent s'envisager en raison de l'apport social et de mobilité de la liaison projetée entre la gare de Calevoet et la rue de Stalle, ainsi que la liaison piétonne ICR projetée, pour l'ensemble du quartier et de la ville ;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation porte sur les dérogations sus-nommées et sur :

- Le rapport d'incidences (CoBAT), qui reprend les différents thèmes d'incidences du projet sur l'environnement et qui a reçu l'aval de la cellule incidence de la Région et de l'IBGE;

Considérant qu'en ce qui concerne les observations et réclamations :

- Les dernières situations de droit de nos permis ne comprennent aucun logement en intérieur d'îlot aux n°1041, 1043 et 1045 de la chaussée d'Alseberg ;
- L'IBGE s'est engagée à être très attentive quant aux conditions à respecter en tenant compte de la zone de logement contiguë au site, et notamment en ce qui concerne installations techniques inhérentes aux activités ;
- Les ventilations des parkings du bâtiment C seront éloignées de la limite parcellaire avec les jardins et prolongées en toiture des bâtiments les plus élevés ;
- L'ensemble des éléments liés aux aménagements de la future rue du Wagon seront gérés par le permis d'urbanisme n°38817, en cours de procédure et auquel sera subordonné la présente demande ;
  - o Plusieurs problèmes du site ne peuvent être gérés par le demandeur, dont notamment l'accès PMR vers le passage souterrain de la gare, la gestion de la surveillance des parkings de la SNCB, dont le contrôle social sera cependant amélioré par la présence des nouveaux commerces et activités sur le site ;
- Les problèmes de ruissellement d'eau du site font l'objet de plusieurs bassins d'orages dans le projet et font l'objet d'un avis de demande complémentaire du Service de la Voirie ;
- La récupération des eaux de pluie non étudiée dans le projet pourraient faire l'objet d'une importante diminution des quantités nécessaires pour les nombreux WC de la maison de repos, au profit du développement durable ;
- La perte d'intimité ressentie par certains voisins doit être relativisée par la situation milieu très urbain du bien, mais doit être également prise en compte dans le gabarit projeté, notamment pour le bâtiment C ;

#### **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 De subordonner la réalisation de l'ensemble du projet à celle du permis de la voirie du Wagon n°38817, dont les aménagements sont donnés à titre indicatifs dans la présente demande;
- o De répondre aux avis des Services communaux Voirie et Service Vert, et de compléter les plans en ce sens ;
- o De répondre à l'avis de Vivaqua ;

#### **En ce qui concerne la maison de repos :**

- o Supprimer la partie Nord du dernier niveau de l'aile de la maison de repos en fond de parcelle (soit six chambres), afin de mieux préserver les vues depuis les logements de la propriété voisine ( telle que demandé lors de la Commission de concertation du 22/09/2010);
- o Présenter les échantillons de matériaux de façades, joints compris, afin de conserver un jeu de teinte claire pour l'ensemble de ceux-ci ;
- o Compléter le dossier en ce qui concerne les matériaux des installations techniques et en présenter les échantillons ;

#### **En ce qui concerne le bâtiment C :**

- Limiter l'emprise du bâtiment de sorte à respecter la zone de chemin de fer du PRAS ;
- Limiter le gabarit du projet pour respecter les vues des habitations chaussée d'Alseberg et notamment:
  - o en supprimant le premier étage du bâtiment d'activité mixte à l'entrée du site ;
  - o en supprimant le premier étage du premier ensemble de logements, soit 3 appartements, au profit de l'ensoleillement des fonds de jardins voisins ;
  - o en implantant les étages et combles des deux ensembles de logements avec seulement 2 mètres par rapport au front de façade avant, de sorte à éloigner les accès de ces logements des fonds de jardin des maisons implantées chaussée d'Alseberg et au profit de la création d'un écran de verdure vis-à-vis de ceux-ci et;
- Créer un mur végétal entre le projet et les fonds de jardin des immeubles implantés chaussée d'Alseberg de 1,80 mètre de hauteur minimum par rapport au premier étage du bâtiment et de limiter l'écran de verdure à 2,10 mètre maximum, au profit de leur ensoleillement ;
  - o D'éloigner toutes les prises d'air et système de ventilation des parkings, chaufferie ou autre, des fonds de jardins mitoyens et de les positionner de sorte à assurer leur sortie en toiture des bâtiments les plus élevés, en assurant leur insonorisation;

#### **En ce qui concerne le bâtiment D :**

- o Le plan d'implantation est imprécis quant aux aménagements des abords du bâtiment qu'il s'indique de compléter le dossier avec exactitude des terrasses commerciales prévues et de planter au moins un arbre à haute tige dans la partie de jardin ;



- o Qu'il apparaît également que l'espace de terrain entre ce bâtiment et la gare doit rester affecté à des fins de services du pôle intermodal de la gare et notamment des espaces pour abri bus et communication avec les quais, ce qu'il s'indique de compléter ;

En ce qui concerne l'ensemble des bâtiments existants du 1037chaussée d'Alseberg :

- o Il s'indique de compléter le dossier tant en plan qu'en terme de surfaces bâties pour le bâtiment dit de logement implanté en limite parcellaire Nord de la parcelle et proche de la chaussée ;
- o L'affectation des autres immeubles de cette partie du site doit rester mixte, afin de répondre aux objectifs du PRAS, et de conserver l'activité productrice en milieu urbain ;

En ce qui concerne les liaisons piétonnes et cyclistes :

- *Présenter les plans détaillées au Service de la Voirie, avec plan, coupe et profil en long, du trottoir et de la piste cyclable le long de la future voirie du wagon, conforme au prescrit de la STIB ;*

En ce qui concerne les objectifs du développement durable:

- Intégrer au projet la récupération des eaux de pluie pour les WC de l'institution, au profit du développement durable ;
- Assurer la récolte des eaux de ruissellement par le modelé du terrain vers le bassin d'orage en fond de parcelle ;

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

- o Précisent certaines parties de la demande ;
- o Visent à répondre à des objections que suscitaient la demande telle qu'introduite, notamment en ce qui concerne les liaisons piétonnes et cyclistes, le bassin d'orage, les ventilations, ... ;
- o Visent à atténuer une dérogation de la demande telle qu'introduite, notamment en ce qui concerne les gabarits projetés, la perte à l'ensoleillement et l'impact des volumes bâtis ;
- o Ne modifient pas l'objet de la demande en ce qu'elles permettent d'atteindre les objectifs de cet important projet de développement de tout ce site stratégique pour le quartier ;

Considérant qu'il s'indique, en vue de satisfaire au bon aménagement des lieux, de modifier et de compléter la demande en application de l'article 191 du CoBAT sur les aspects accessoires suivants, de sorte à ne pas affecter l'objet de la demande et à viser à répondre aux avis et aux réclamations émis au cours de la procédure ;

**8 : conditions de mise en œuvre du permis :**

Considérant que la mise en œuvre du permis doit être subordonnée aux conditions de mise en œuvre du dossier de la voirie du Wagon n°38817

Considérant que le site abritait jadis l'ancienne ferme médiévale Hof ten Hane et qu'il y a lieu d'assurer une évaluation archéologique avant travaux ;

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