

Séance du 2013 / Zitting van 2013

- 1) 145/13 – Demande mixte de permis d'urbanisme n°16-40.164-2011 et de permis d'environnement classe 1B - dossier n°8.885
Situation : Rue de Stalle, 96
Demandeur : CROIX-ROUGE DE BELGIQUE (Mme Sontag-Thull)
(L'aménagement des bâtiments de garage de la Croix-Rouge et du parking)
- 2) 183/13 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.080-2013
Situation : Avenue Juliette, 10
Demandeur : M. et Mme TINEL & BECKERS
(La mise en conformité d'une extension en façade latérale d'une villa construite en 1998 et de sa piscine)
- 5) 155/13 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.151-2013
Situation : Avenue de la Floride, 122
Demandeur : Madame ORTMANS Anne-Sophie
(La transformation et l'extension d'une habitation uni-familiale)
- 6) 144/13 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.116-2013
Situation : Rue des Cottages, 128
Demandeur : Monsieur Pierre BREDAEL
(La transformation et l'extension d'une habitation uni-familiale)
- 7) 146/13 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.106-2013
Situation : Avenue d'Orbaix, 55
Demandeur : Madame de la Roche Bérengère
(L'aménagement d'une toiture en terrasse avec volume d'accès à celle-ci)
- 9) 149/13 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.041-2013
Situation : Rue Groeselenberg, 131
Demandeur : Skylight properties sa et Fimmo sprl (Perry et Tadmor)
(Rénovation lourde, étendre et diviser une maison uni-familiale en 4 appartements)
- 10) – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.169-2013
Situation : Avenue Kamerdelle, 18
Demandeur : Monsieur FACQUES Jean-Philippe
(Pour avis CC : la transformation et l'extension d'une maison unifamiliale)
- 11) 151/13 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.140-2013
Situation : Rue Zwartebeek, 60
Demandeur : Monsieur CHITSAZ Mohammad-Reza
(L'extension arrière sur deux niveaux d'une maison uni-familiale)
- 12) 148/13 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.126-2013
Situation : Rue de Stalle, 63
Demandeur : 3D Real Estate sa (Monsieur Donck Franck)
(La transformation et l'extension d'un immeuble de bureaux afin d'y aménager 48 logements, 48 emplacements de stationnement couverts et 25 emplacements de stationnement non couverts)
- 13) 143/13 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.092-2013
Situation : Avenue René Gobert, 44
Demandeur : Monsieur DELAYE Philippe
(Transformer et étendre un immeuble de 3 logements et sa conversion en maison uni-familiale)

- 14) 152/13 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.144-2013
Situation : Rue Vanderkindere, 52
Demandeur : Madame KORETSKA Kateryna
(La rénovation et l'agrandissement d'un appartement)
- 15) 154/13 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.231-2013
Situation : Rue de Percke
Demandeur : Société Bruxelloise de Gestion de l'Eau (M. Rosière)
(L'aménagement de 2 bandes cyclables en béton de part et d'autre de la rue)

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 24/10/2013
Objet n° 1

Dossier 16-40164-2011- Enquête n° 145/13

Demandeur : Madame Sontag-Thull Danièle Croix-Rouge de Belgique

Situation : Rue de Stalle 96

Objet : l'aménagement des bâtiments de garage de la Croix-Rouge et du parking

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40164-2011 introduite le 19/09/2011 par la Croix-Rouge de Belgique c/o Madame Sontag-Thull Danièle et visant l'aménagement des bâtiments de garage de la Croix-Rouge et du parking sur le bien sis Rue de Stalle 96;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone de forte mixité, le long d'un axe structurant;

Evaluation préalable des incidences

Considérant que la demande telle qu'introduite est soumise à évaluation des incidences sous forme :

- d'un rapport d'incidence, les actes et travaux projetés ressortant de la rubrique 1B de l'annexe B du CoBAT, permis mixte

Vu le caractère complet du rapport d'incidences établi en date du 15/07/2013, par la cellule « incidences » de la région ;

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

Considérant que les mesures particulières de publicité et l'avis de la Commission de concertation sont requis pour les motifs suivants :

- Art. 124 du COBAT : MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte
- Art. 147 du COBAT : demande soumise à rapport d'incidences
 - 26) garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts,) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/09/2013 au 07/10/2013 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- La Cellule archéologie de la Commune signale que si des travaux en sous-sol étaient exécutés, il serait utile de s'assurer que des vestiges de l'ancienne brasserie de la Couronne (au XVIème la brasserie de Camme van Overhem) ne s'y trouvent plus.
- Des riverains s'inquiète du nombre de parkings et de leur localisation :
 - Ils constatent beaucoup d'erreurs et omissions ;
 - Ils soulèvent plusieurs questions : Est-ce nécessaire d'augmenter le parking alors qu'on essaie de privilégier les transports respectueux ? Le réaménagement va-t-il supprimer les places actuelles à disposition de tous ? Utilisation par les riverains de ces places en dehors des heures de bureaux de la Croix-Rouge ? Qu'en sera-t-il de la verdure ?
 - Il est important que le chemin reliant la rue de Stalle à celle des Trois Arbres soit maintenu pour les piétons.

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

19/09/2011: dépôt de la demande

11/12/2012 accusé de réception d'un dossier complet ;

15/07/2013 : rapport d'incidences déclaré complet ;

23/09/2013 au 07/10/2013: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

24/10/2013:séance publique de la Commission de concertation

Vu l'avis du Service de la Voirie ;

1. Conditions nécessitant une modification des plans et insérées directement dans la motivation en application de l'article 191:

1.1. Alignement et limites.

- Le projet n'est pas conforme au plan général d'alignement a été définitivement adopté par le Conseil Communal en date du 28 juin 2012 :
 - Les zones de parking empiètent sur le domaine public du côté ouest de la rue ;

- La chaussée est translatée vers l'est et empiète donc sur le domaine privé de la Croix-Rouge ;
- Afin de permettre d'apprécier la concordance des nouveaux aménagements avec le nouveau plan d'alignement, il importe que le tracé du nouvel alignement soit indiqué de manière claire sur les plans « situation projetée au rez-de-chaussée » et « situation projetée implantation ».
- Les limites de parcelles ne correspondent pas aux divers plans en possession de l'administration communale (entre autres l'Atlas des Chemins Vicinaux et le plan cadastral).

1.2. Aménagement des abords et des parkings.

- Bien que le titre des plans soit "*Aménagement des bâtiments de la Croix-Rouge*", il apparaît que les plans prévoient également le réaménagement des parkings situés en surface, et donc également de la chaussée en domaine public ; cet aménagement ne respecte pas le nouvel alignement général car les parkings adjacents au bâtiment de la Croix-Rouge empiètent sur le domaine public.
- Si le réaménagement de la voirie entre les nouveaux alignements reste au programme du demandeur, ceci devra alors faire l'objet d'un permis d'urbanisme distinct.
- Dans ce cas, le dossier de demande de permis d'urbanisme portant sur la modification de la voirie devra entre comporter (voir point 4 ci-après pour plus de détails) :
 - Plan terrier à l'échelle 1/200 incluant la situation existante en pointillés ;
 - Profil en long coté à l'échelle 1/200 ;
 - Profil en travers-type à l'échelle 1/20 avec détail des matériaux ;
 - Cahier des charges conforme au CCT2011 ;
 - Métré estimatif incluant les travaux d'impétrants.
- Les plans doivent être entre autres complétés des éléments suivants :
 - Situation existante en traits discontinus ;
 - Situation nouvelle en traits continus ;
 - Indication de l'alignement ;
 - Sens d'écoulement des eaux de ruissellement et dispositifs de récolte (filets d'eau et avaloirs) ;
 - Accessoires de voirie (taques, vannes, panneaux...).
- Le projet doit prévoir le raccordement avec le permis d'urbanisme n° 39718 accordé à Trees Development pour le réaménagement du piétonnier au droit de sa propriété.
- Les deux alignements nouveaux seront matérialisés au sol, par exemple au moyen de filets d'eau ou de bordures enterrées.
- Un tel filet d'eau doit être placé sur l'alignement au droit de la porte d'entrée du garage.

1.3 Bassin d'orages individuel

- Les eaux pluviales seront collectées dans un bassin d'orage dimensionné pour contenir 50 litres d'eau par m² de surfaces de toitures en projection horizontale, placé en complément de l'éventuelle citerne à récupération et en aval de celle-ci ; l'orifice d'ajutage du bassin d'orage sera dimensionné pour permettre un débit de fuite égal à maximum 10% du débit entrant en tenant compte d'une pluie décennale de 20 minutes.
- Afin d'éviter l'imperméabilisation d'une portion supplémentaire de sol, la citerne à récupération et le bassin d'orages devraient dans la mesure du possible être inclus dans la zone bâtie.
- Le dossier sera accompagné d'une note de calcul détaillant les surfaces imperméabilisées ventilées par nature, le traitement réservé aux eaux de chaque surface imperméable (rejet à l'égout, infiltration, rejet en surface), le débit total entrant dans le bassin d'orage, le débit sortant, les caractéristiques du bassin d'orage (diamètres entrant, de fuite et de trop-plein, capacité de tampon en m³, implantation) et l'endroit du raccordement ou du rejet.
- La note doit être soumise à l'approbation de Vivaqua avant la mise en œuvre du permis.
- contact : Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25 (2^e étage), tél 02/348.66.68, fax 02/348.65.14, geometre.landmeter@uccle.be.

Vu l'avis de Vivaqua

4 : Description Sitex

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu formé essentiellement de maisons d'habitations unifamiliales et de petits immeubles de logement ;

- La rue de Stalle jouxte ce quartier et conserve des vestiges d'anciens tissus bâti, dont le carré Peeters qui se situe à gauche de la parcelle du projet ;
- La parcelle est en outre traversée par la rue des Trois Arbres, qui a fait l'objet d'un nouvel alignement vu et adopté définitivement par le Conseil Communal en date du 28/06/2012, qui comprend deux parties :
 - L'une carrossable et à double sens depuis la rue de Stalle et desservant à la fois le site de la Croix Rouge et celui à usage mixte de « l'ancien four industriel »;
- L'autre piétonne et assurant la liaison avec le haut de la rue et la rue de Huldenberg ;
- Un permis voirie n° 39718 pour la modification de la partie piétonne de la rue et le réaménagement des accès carrossable du site « 3arbres » à hauteur des n° 10, 12,14 est en fin de procédure ;
- La parcelle se compose :
 - Une partie à gauche de la rue des Trois Arbres affectée en parking, le long du mur qui sépare le carré Peeters de la parcelle ;
 - Une partie à droite qui comprend
 - L'immeuble de bureaux de type « tour », de gabarit R+ 6+étage en recul, implanté avec un grand recul par rapport à la voirie et comprenant quelques beaux arbres , dont les essences ne sont pas précisées au plan;
 - Un immeuble secondaire de parking, dépôt et archives, de grande emprise au sol, de gabarit rez-de-chaussée, implanté en fond de parcelle et accessible à la fois par la rue des trois arbres au rez-de-chaussée et par la rue de Huldenberg pour les sous-sols ;
 - Une liaison piétonne couverte entre les deux bâtiments ;
 - Un projet de petit immeuble à appartements implanté dans le front bâti rue de Huldenberg, comprenant au rez-de-chaussée l'entrée carrossable vers le sous-sol de l'immeuble implanté en fond de parcelle et l'accès vers du logement aux étages, de gabarit R+2+toiture ;
- Le terrain présente une pente légèrement ascendant depuis la rue de Stalle vers la rue de Huldenberg, s'accroissant en talus à la hauteur du fond de parcelle ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Vu les explications données en séance ;

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Maintient l'état existant et le programme de l'immeuble « tour » de bureau, ainsi que celui implanté rue des Trois Arbres;
- Restreint le programme d'occupation des espaces de l'immeuble secondaire en fond de parcelle et notamment :
 - l'implantation de 10 parkings et stockage au rez-de-chaussée accessible par la rue de Trois arbres ;
 - Le maintien de 39 ou 43 (selon les différents documents) parkings et locaux d'archives au sous-sol et accessible par la rue de Huldenberg pour les sous-sols, avec ajout d'emplacements pour vélos;
- Porte sur le transfert de place de parcage couvert par des emplacements extérieurs, dont certains existent déjà en situation de fait:
 - un aménagement structuré du parking extérieur existant à gauche de la rue des Trois Arbres pour 28 emplacements de parcage, implanté selon des épis de 8 places, prenant accès par la rue ;
 - la création d'épis similaires de 8 emplacements chacun du côté droit de la rue des Trois Arbres, implantés depuis une petite zone de recul le long de la rue de Stalle et jusqu'à l'entrée du bâtiment principal du bâtiment « tour » de bureaux, soit 16 emplacements ;
 - l'implantation d'un parking de 4 emplacements pour PMR entre le bâtiment principal et l'entrée carrossable du parking arrière ;
 - soit un total de 48 places alors que le PU n'en reprend que 44,...
 - diverses installations techniques de ventilation, de combustion (654KW), de refroidissement (51,8KW) et transformateur statique (315 kVA);

6 : Motivation sur la demande

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

- le programme de la demande correspond à ce type de site mixte bureaux/dépôt et stockage et au développement des activités de la Croix Rouge;
- la restructuration des infrastructures de cette organisation de grande envergure sur un seul site justifie le déploiement de ses parkings en fonction du développement de ses activités ;
- le maintien sur le site d'une très importante zone de jardin est au profit de l'image de marque de cette grande organisation qu'est la Croix Rouge

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

- Le projet doit respecter le statut public de la voirie existante et spécifié dans différents documents juridiques, dont :
 - Le procès-verbal de mesurage entre la Commune, l'Etat belge, la SA «Four industriel» et la SA Brown Boveri du 21/03/1986 ;
 - Le plan de la rue des Trois Arbres n°12 présenté au Conseil communal le 21/06/1938, avec une largeur de 12 mètres;
 - L'alignement existant de 1934 ;
 - Le plan cadastral de +/- 1930 ;
 - L'Atlas des chemins vicinaux et le plan 8 du 08/06/1875 ;
 - L'extrait du plan n°3 de L'Atlas de la Commune d'Uccle du 10/10/1864
- L'implantation générale du site doit en conséquence être modifiée, adaptée et complétée de sorte à tenir compte des éléments mentionnés ci-avant, et:
 - le plan d'alignement de la rue des Trois Arbres entre la rue de Stalle et la rue de Huldenberg, adopté par le Conseil communal en date du 28/06/2012 (limitant la largeur de la voirie par rapport celle de droit du plan d'alignement de 1938 et 1934);
 - le projet de plan de modification de voirie, permis n°39718, qui prévoit notamment un système de plusieurs caniveaux de récolte des eaux de pluie en amont de l'entrée du garage de la Croix Rouge;
 - l'aménagement des abords et couvert végétal doit être complété des essences des arbres sur le site (essences indigènes);
 - les parkings en épis et leurs abords doivent être adaptés en conséquence et leur revêtement de type infiltrant spécifié en plan ;
 - une zone de déchargement pour camion doit être aménagée sur le site, en dehors de l'espace de voirie ;
 - une zone de plantations sous forme d'écran arbustif doit être créée le long de la rue de Stalle afin de préserver les vues depuis cet axe structurant vers les parkings ;
 - l'accès au parking souterrain via la rue des Trois Arbres doit être modifié;
 - la gestion des eaux de pluies et l'égouttage doivent comprendre un bassin d'orage;
 - les voisins voudraient pouvoir jouir de parkings le soir, à l'instar de la situation actuelle ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
 - Art. 124 du COBAT : MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte :
 - le projet de développement du site comprend les éléments permettant à cette organisation dynamique de se développer et de restructurer en un pôle plus important toute ses activités ;
 - Le projet conservera cependant, après les modifications énoncées ci-avant, une belle étendue paysagère qui participe à la verdurisation de l'axe structurant de la rue de Stalle ;
 - Art. 147 du COBAT : demande soumise à rapport d'incidences
 - 26) garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts,) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques : le projet augmente le parking extérieur sur le site, ce qui peut s'envisager, moyennant l'ajout de haies et éléments paysagers rendant ce parking plus discret dans le paysage de la rue ou du jardin ;

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

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

- l'implantation générale du site doit être modifiée, cotée, adaptée et complétée de sorte à tenir compte des éléments mentionnés ci-après :
 - le plan d'alignement adopté par le Conseil communal en date du 28/06/2012;
 - l'aménagement des abords et couvert végétal doit être complété des essences des arbres sur le site (essences indigènes) ;
 - les parkings en épis et leurs abords doivent être adaptés en conséquence, leur revêtement de type infiltrant spécifié en plan et leur discrétion assurée par la plantation de haies d'essences indigènes ;
 - Une zone de plantations sous forme d'écran arbustif doit être créée le long de la rue de Stalle afin de préserver les vues depuis cet axe structurant vers les parkings ;
 - l'accès au parking souterrain via la rue des Trois Arbres doit être modifié ;

- la gestion des eaux de pluies et l'égouttage doivent comprendre un bassin d'orage ;
- le nombre exact de parkings résultant des modifications doit être corrigé dans le cadre VII et VIII de la demande et dans les formulaires du PE ;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qui concerne son programme ;
- d'être accessoires en ce que les modifications d'implantations conservent les objectifs d'aménagement du site et participent à sa verdurisation
- de répondre à des objections que suscitaient la demande telle qu'introduite en ce qui concerne la mise à jour des documents, le respect de l'alignement et du plan de voirie et l'ajout d'un bassin d'orage sur le site

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence

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

8 : Conditions à mettre dans le permis :

- Intégrer les installations techniques dans les volumes fermés existants des bâtiments ou les implanter en toiture du bâtiment principal, de telle sorte qu'elles ne puissent être visibles ;

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

Avis FAVORABLE unanime en présence de la B.D.U.–Direction de l'urbanisme (aux conditions émises ci-dessus).

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 24/10/2013
objet n° 2

Dossier 16-41080-2013- Enquête n° 183/13

Demandeur : Monsieur et Madame Tinel & Beckers Pierre & Patricia

Situation : Avenue Juliette 10

Objet : la mise en conformité d'une extension en façade latérale d'une villa construite en 1998 et de sa piscine

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41080-2013 introduite le 23/05/2013 Monsieur et Madame Tinel & Beckers Pierre & Patricia et visant la mise en conformité d'une extension en façade latérale d'une villa construite en 1998 et de sa piscine sur le bien sis Avenue Juliette 10;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n° 50 Quartier HAMOIR/OBSERVATOIRE (AGRB 27/05/1999) et, y déroge en ce qui concerne l'implantation article 1.3 ;

Considérant que la demande est accompagnée d'une servitude jointe au dossier ;

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

Considérant que les mesures particulières de publicité et l'avis de la Commission de concertation sont requis pour le motif suivant :

- dérogation(s) (art. 155§2 du CoBAT) au PPAS, n° 50 Quartier HAMOIR/OBSERVATOIRE (AGRB 27/05/1999), en matière d'implantation article 1.3 ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/09/2013 au 07/10/2013 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

23/05/2013: dépôt de la demande

10/07/2013 : accusé de réception d'un dossier complet

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, et notamment

- Vivaqua, le 27/09/2013 ;

4 : Description Sitex

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

- Le quartier se caractérise par un habitat en ordre ouvert formé de belles villas et de petits immeubles disposant de beaux jardins ;
- La parcelle de la demande se situe au coin de l'avenue Hamoir et de l'avenue Juliette ;
- La maison existante est implantée avec recul par rapport à l'avenue Juliette et proche de la limite mitoyenne de gauche de la parcelle;
- Elle dispose de la grande partie de son jardin côté sud derrière la maison et vers l'avenue Hamoir côté ouest;
- Le couvert végétal de la parcelle comprend un jeu de haies qui assure l'intimité du jardin ;
- Les maisons voisines sont implantées avec recul par rapport aux limites parcellaires ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- conserve tant le programme de maison unifamiliale que les volumes existants de celle-ci, présentant un gabarit de R+1+toiture ;
- porte sur la mise en conformité :
 - d'une petite extension sous forme de loggia, du coin à déjeuner, créée en zone de recul latérale gauche de la parcelle, objet de la dérogation à l'implantation du PPAS n°50 (article 1.3), et de la servitude jointe au dossier vis-à-vis de la propriété voisine de gauche ;
 - de la construction d'une piscine ouverte dans la partie ouest du jardin, en prolongation de la terrasse de la maison et qui se conforme au prescrit du PPAS

6 : Motivation sur la demande

Vu les accords entre voisins et la servitude jointe au dossier ;

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

- La petite extension en zone latérale gauche se fait uniquement au rez-de-chaussée et participe au confort de ce logement ;
- Inscrite dans le caractère architectural de la maison existante et de gabarit plus bas que la hauteur des haies, elle est peu ou pas visible de l'espace public ou de la propriété voisine ;
- La piscine s'inscrit dans le terrain, respecte l'implantation permise au PPAS et conserve une grande aire de jardin, ce qui assure le maintien du caractère vert du quartier ;

Considérant cependant qu'en ce qui concerne la gestion des eaux de pluies et l'égouttage, il y a lieu de se référer à l'avis de Vivaqua ;

Considérant qu'au regard du motif de mesures particulières de publicité et de l'avis de la Commission de concertation, le projet a suscité les observations suivantes :

- La dérogation à l'implantation du PPAS n°50 article 1.3, peut s'envisager en raison des particularités des lieux, et notamment :
 - du caractère minimum de l'extension
 - de la présence d'importants écrans végétaux en limite de parcelle

7 : Condition à mettre dans le permis:

Répondre à l'avis de VIVAQUA

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

Avis FAVORABLE

BDU-DU s'abstient.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 24/10/2013
objet n° 05

Dossier 16-41151-2013- Enquête n° 155/13

Demandeur : Madame Ortmans Anne - Sophie

Situation : Avenue de la Floride 122

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

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41151-2013 introduite le 26/06/2013 par Madame Ortmans Anne - Sophie et visant la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale sur le bien sis Avenue de la Floride 122 ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°51 - QUARTIER FLORIDE/LANGEVELD - AR du 15/04/1988 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol pour les raisons suivantes :

- art. 1.3.1 (gabarit) ;
- art. 1.3.3 (destination) ;

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

Considérant que les mesures particulières de publicité et l'avis de la Commission de Concertation sont requis pour le motif suivant :

- dérogations (art. 155§2 du CoBAT) au PPAS, n° 51 - QUARTIER FLORIDE/LANGEVELD - AR du 15/04/1988, en matière de densité, gabarit et destination, articles 1.2.3, 1.3.1 et 1.3.3 ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/09/2013 au 07/10/2013 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- un réclamant souhaiterait savoir si les pierres de taille du soubassement seront aussi recouvertes d'un revêtement en bois. Un tel revêtement est en opposition avec les caractéristiques urbanistiques des immeubles voisins ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

26/06/2013 : dépôt de la demande ;

30/08/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;

23/09/2013 au 07/10/2013: enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

24/10/2013 : séance publique de la Commission de concertation ;

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, et notamment :

- Vivaqua le 27/09/2013 ;

4 : Description situation existante

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

- La maison d'habitation unifamiliale s'inscrit en ordre semi – ouvert et en recul par rapport à l'alignement, le long de l'avenue de la Floride, non loin du carrefour avec la rue Langeveld. A plusieurs endroits, le bien est mitoyen de part et d'autre ;
- Le bien, de gabarit R + 1 + Toiture est jumelé avec une habitation de même envergure. La maison faisant l'objet de la demande présente, à rue, un pignon, à l'inverse de la maison jumelée ;
- En façade arrière, la maison présente des annexes sur plusieurs niveaux ;
- La zone de recul est aménagée de manière paysagère et compte un imposant arbre à haute tige, masquant la partie gauche de la maison ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale, et prévoit, notamment :

- Un agrandissement des espaces supérieurs (principalement en toiture) en façade latérale de gauche et en façade avant afin de pouvoir aménager dans l'espace parents un dressing et une salle de bain ;

- Une extension du volume latéral droite en façade arrière afin d'agrandir les chambres à coucher du 1^{er} étage et de leur adjoindre des salles-de-bain ;

6 : Motivation sur la demande

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette maison unifamiliale, notamment ses espaces sous toiture exigus et peu exploités ;
- La prescription 1.3.5 du PPAS n° 51 stipule que le calcul de densité n'est pas d'application en cas de construction mitoyenne, le projet peut dès lors se concevoir pour un rapport p/s de 0,66 (contre 0,59 en situation existante) ;

Considérant plus particulièrement que les aspects ci-après de la demande telle qu'introduite suscitent les considérations suivantes :

- L'extension prévue en façade avant et latérale de gauche, s'inscrit dans un renforcement de la façade existant (retrait par rapport au plan de la façade avant et par rapport à la façade latérale), et conserve cette lecture ;
- L'extension sur la partie de droite se positionne derrière une cheminée massive, ce qui la rend peu visible depuis l'environnement bâti et, plus particulièrement, depuis la rue ;
- L'arbre à haute tige en façade avant sera abattu conformément au permis distinct délivré par le Service Vert ;
- Le projet vise le remplacement de l'ensemble des châssis. La nomenclature des menuiseries de la façade arrière ne respecte pas l'esthétique de cette façade et des constructions voisines. Il s'indique de revoir la composition des châssis de la façade arrière, dans un meilleur respect de la nomenclature existante, par exemple en respectant mieux les proportions des pleins et des vides, dans un souci d'intégration avec l'esthétique des maisons voisines ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête portant sur le gabarit, la demande intègre le volume de l'extension avant, aux gabarits existants. Le projet opte pour un revêtement de cette extension au moyen d'un bardage de bois dont le rythme et la teinte s'apparente au format des briques de parement existantes. Le projet est cohérent par rapport à l'ensemble et est respectueux de la volumétrie existante. Il en conserve la lisibilité tout en se démarquant dans une composition plus contemporaine ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête portant sur la destination, les agrandissements prévus en façade arrière respectent, volumétriquement le prescrit du PPAS notamment par une redéfinition d'espaces sous toiture existante, en s'écartant toutefois de la volonté d'implanter, pour les volumes de liaison, une affectation principalement allouée au garage. La situation existante de droit s'écarte de cette volonté en comptant principalement des espaces d'habitation pour cette partie d'immeuble. Toutefois, le projet d'extension s'inscrit principalement en une requalification des espaces sous toiture et en prévoyant des volumes de liaison secondaires ;

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

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

- Revoir la composition des châssis de la façade arrière, dans un meilleur respect de la nomenclature existante, par exemple en respectant mieux les proportions des pleins et des vides, dans un souci d'intégration avec l'esthétique des maisons voisines ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande ;
- d'être accessoires ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite.

Avis FAVORABLE (aux conditions émises ci-dessus).

La BDU-Direction de l'urbanisme s'abstient

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 24/10/2013
objet n° 06

Dossier 16-41116-2013- Enquête n° 144/13

Demandeur : Monsieur Bredael Pierre

Situation : Rue des Cottages 128

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

AVIS

La Commission de Concertation décide de reporter son avis dans l'attente:

- o d'une visite sur place au vu des modifications apportées aux châssis de la façade avant,
- o d'un complément de dossier en ce qui concerne la façade avant en situation de droit (dernier permis en vigueur), en situation de fait et en situation projetée.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 24/10/2013
objet n° 7

Dossier 16-41106-2013- Enquête n° 146/13

Demandeur : Madame de la Roche Bérengère

Situation : Avenue d'Orbaix 55

Objet : l'aménagement d'une toiture en terrasse avec volume d'accès à celle-ci

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41106-2013 introduite le 05/06/2013 par Madame de la Roche Bérengère et visant l'aménagement d'une toiture en terrasse avec volume d'accès à celle-ci sur le bien sis Avenue d'Orbaix 55;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°4 bis avenue d'Orbaix (AR 07/01/1957) et y déroge pour la raison suivante :

- Dérogation au gabarit article 2D

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

Considérant que les mesures particulières de publicité et l'avis de la Commission de concertation sont requis pour le motif suivant:

- dérogation (art. 155§2 du CoBAT) au PPAS, n°4 bis avenue d'Orbaix (AR 07/01/1957), en matière de gabarit, article 2D

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/09/2013 au 07/10/2013 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- Des propriétaires d'appartements de l'immeuble concerné considèrent que le projet comporte au moins 3 dérogations. On voit sur les plans une nouvelle construction en toiture, pour laquelle la copropriété n'a jamais donné son accord. Cette construction est dérangeante esthétiquement. Elle dévalorise ce petit immeuble et va à l'encontre de l'harmonie et l'esprit architectural du bâti existant de l'avenue.

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

05/06/2013: dépôt de la demande

22/07/2013 : accusé de réception d'un dossier complet

23/09/2013 au 07/10/2013: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

24/10/2013:séance publique de la Commission de concertation

24/10/2013:avis de la Commission de concertation

4 : Description Sitex

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

- Le quartier se caractérise par un habitat en ordre semi-ouvert formé de maisons unifamiliales groupées et d'immeubles de logements;
- L'avenue d'Orbaix s'inscrit dans ce contexte et le projet s'inscrit sur un des immeubles implanté dans sa courbe ouest et surplombant les jardins et immeubles du Vallon d'Ohain ;
- Le bâti existant de l'immeuble de la demande présente un gabarit de R+1+toiture ;
- L'immeuble à sa droite a un gabarit plus imposant R+1, avec sa toiture de type « mansart » ;
- L'immeuble de gauche de celui de la demande est mitoyen et présente un gabarit similaire à celui-ci ;
- Le couvert végétal comporte des arbres au pourtour de la propriété ;
- Le terrain présente un talus vers le sud, dont profite l'immeuble de la demande pour disposer d'espaces de vie pour les appartements existants, portant de ce côté le gabarit à R+4+toiture ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- conserve tant le programme que le gabarit général de l'immeuble ;

- porte sur l'aménagement d'une toiture plate en terrasse avec accès depuis le hall de l'appartement du dernier étage ;
- crée pour ce faire un petit volume en recul sur la toiture, composé d'un mur vert, bardage de zinc pré patiné ainsi que de grandes baies vitrées ;
- aménage une partie de la toiture en terrasse, de sorte à conserver de larges reculs vis-à-vis de toutes les façades de l'immeuble ;
- limite la terrasse du côté de la mitoyenneté par une haie en retrait de celle-ci ;

6 : Motivation sur la demande

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

- La création d'une toiture terrasse sur cet immeuble permet à l'appartement du dernier étage de profiter d'un bel espace extérieur ;
- L'implantation de la terrasse en recul des façades permet d'en limiter l'impact et assure une meilleure intimité entre voisins ;

Considérant cependant que la demande suscite plusieurs remarques afin de répondre au bon aménagement des lieux :

- Le recul prévu vis-à-vis des mitoyennetés doit être augmenté à trois mètres afin d'assurer l'intimité entre propriétés mitoyennes ;
- Le petit volume d'accès est en recul par rapport aux façades de l'immeuble, mais :
 - son insertion doit être étudiée de sorte à être à la fois plus transparent et plus discret en volume;
 - son aspect vitré côté ouest sera peu visible pour les voisins du Vallon d'Ohain, vu le dénivelé du terrain de ce côté, mais son volume général doit être fort limité ;
 - sa hauteur doit être réduite au minimum de sorte à s'accorder avec celle de l'immeuble voisin de droite et les nombreuses cheminées existantes dépassant de la toiture,

Considérant qu'au regard du motif de mesures particulières de publicité et de l'avis de la Commission de concertation, le projet a suscité les observations suivantes :

- La dérogation peut s'envisager en raison des particularités des lieux et notamment la très petite dimension du volume envisagé, son recul par rapport aux façades et moyennant les conditions émises ci-dessus ;

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

Considérant en conséquence que pour assurer une meilleure discrétion du projet dans le tissu bâti environnant, il y a lieu de :

- limiter strictement le volume en toiture à celui de l'accès, de le traiter en vitrage transparent et de le déplacer quelque peu vers le centre de la toiture;
- préserver pour les limites de la terrasse des reculs de minimum trois mètres vis-à-vis des propriétés voisines et supprimer les bacs à fleurs tel que présentés, de sorte à limiter l'impact volumétrique du projet

Considérant qu'il s'indique en conséquence

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

8: Condition à mettre dans le permis

Choisir des essences basses et de massifs moyens pour les plantations

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

Avis FAVORABLE (aux conditions émises ci-dessus).

Bruxelles Développement Urbain, Direction Urbanisme s'abstient

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 24.10.2013
objet n° 9

Dossier 16-41041-2013- Enquête n° 149/13

Demandeur : Messieurs Perry-Tadmor Ido-Eyal-Skylight properties sa et Fimmo sprl

Situation : Rue Groeselenberg 131

Objet : la rénovation lourde, l'extension et la division d'une maison unifamiliale en 4 appartements

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41041-2013 introduite le 26.04.2013 par les Skylight properties SA et Fimmo SPRL c/o Messieurs Perry-Tadmor Ido-Eyal et visant la rénovation lourde, l'extension et la division d'une maison unifamiliale en 4 appartements sur le bien sis Rue Groeselenberg 131;

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 les mesures particulières de publicité sont requises pour les motifs suivants :

- dérogations (art. 153 §2. al2&3 du CoBAT) au **Règlement régional d'urbanisme, Titre I**, l'article 4 (profondeur des balcons en façade arrière) et 5 (hauteur de la façade),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23.09 au 07.10.2013 inclus, et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- oppositions au projet,
- les garages proposés sont trop exigus que pour les utiliser aisément,
- le passage piéton vers l'immeuble est réduit par deux garages,
- la manœuvre dans le garage sous l'immeuble 131 est également difficile,
- le changement de l'aspect de la rampe 133, ce qui dénature avec les autres immeubles,
- les chambres prévues au "rez-de-chaussée" sont en fait au -1, le jardin étant situé au niveau du bel étage, le jardin est donc creusé pour rendre habitable ce niveau, avec des hauteurs de mur mitoyen de 4.4m à gauche et 5.4m à droite, ce qui fragilise la stabilité des murs mitoyens et des terrasses voisines,
- la terrasse au dernier étage, apporte des regards directs dans els fenètre de toitures voisines, de plus cette terrasse est orientée plein Nord,
- aspect esthétique de la façade en bois qui ne correspond pas au style des maisons voisines,
- dérogation au nombre de parking ne doit pas être accordée, donc pas 4 logements non plus,

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

26.04.2013 : dépôt de la demande

17/06/2013: accusé de réception d'un dossier complet

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, et notamment :

- Vivaqua le 27.09.2013

4 : Description Sitex

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

- Le quartier est constitué de maisons unifamiliales et d'immeubles à appartements,
- La rue est à sens unique, le stationnement n'y est pas aisé,
- La maison existante a été construite en même temps que l'immeuble de gauche (n°133), par le même architecte (Musette),
- Elle est implantée en recul et présente un gabarit bel étage+2+T. La zone de recul est aménagée en jardinet. La façade rideau en aluminium date des années 60,
- Le demi-sous-sol comprend les caves et l'accès piéton. Le demandeur est également propriétaire d'un garage et de 4 caves dans l'immeuble à appartements voisins n°133 (attestation notaire),
- Le jardin orienté sud s'élargit à l'arrière sur 3 parcelles,
- Le relief du jardin est au niveau du bel étage,
- Les deux constructions voisines sont plus hautes, présentant des pignons en héberge,

- L'immeuble de gauche a des balcons débordant en façade arrière,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- vise la rénovation de la maison unifamiliale en l'étendant et en la divisant en 4 appartements,
- étend la profondeur de chaque niveau à la profondeur de l'immeuble de gauche,
- rehausse d'un étage la façade et crée une lucarne sur chacun des versants de la toiture,
- excave fortement le jardin pour créer des pièces d'habitation à l'arrière des garages,
- propose un programme de 2 simplex de 2 chambres et 2 duplex de 3 chambres. Tous les appartements sont pourvus de balcons à l'arrière, ne dépassant pas la profondeur des balcons de l'immeuble voisin,
- aménage le demi-sous-sol en deux garages de part et d'autre de la nouvelle entrée commune,
- transforme le garage du n°133 en deux emplacements destinés au projet,
- modifie l'aménagement de la rampe de garage 133 en apportant plus de verdure,

6 : Motivation sur la demande

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

- Le projet vise une transformation très importante de la maison, par son extension en façade arrière, son rehaussement, la modification de l'aspect architectural de la façade et l'augmentation du nombre de logement,

Considérant plus particulièrement que les aspects ci-après de la demande telle qu'introduite suscitent les considérations suivantes :

- Programme : ce programme de 4 appartements est imposant sur la parcelle car il impose des travaux importants, une augmentation du volume et le creusement du jardin,
- Implantation et gabarit : le sous-sol arrière est aménagé en chambre, le jardin est creusé en conséquence, ce qui impose des reprises en sous-cœuvres importantes et la construction d'une passerelle pour atteindre le jardin depuis le rez-de-chaussée. La terrasse ainsi créée est enclavée dans des murs mitoyens d'une hauteur de +/- 2 niveaux. La rehausse de la façade, dérogation au RRU ne se justifie pas au regard du bon aménagement des lieux. Les lucarnes importantes accentuent cette augmentation de gabarit,
- Aménagement des abords et couvert végétal : la zone de recul destinée uniquement aux entrées de garage et piétons est légèrement verdurisée par des haies plantées entre chaque accès,
- Mobilité et accès : les deux boxes de garage (n°133) sont trop étroits (2.58m), ce qui ne permet pas un usage aisé. Les deux emplacements dans le parking situés sous l'immeuble n°131 ne sont pas assez profonds pour une bonne utilisation, il faudrait supprimer les caves en fond de garage,
- Gestion des eaux de pluies et égouttage : les égouts de la maison doivent être organisés sur la parcelle sans aggraver la servitude passant par le n°133. Le projet doit prévoir un bassin d'orage d'une capacité de 50l/m² de toiture,
- Commun : les 4 caves sont très petites, il n'est pas prévu de local nettoyage, il n'y a pas de local vélo proprement dit, mais un espace dans le parking situé dans l'immeuble voisin,
- Esthétique : le rez-de-chaussée est peu animé avec les 3 portes de garage. La façade avant présente un bardage bois ajouré, ce qui rend la façade relativement 'fermée' sur l'espace public,

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

- dérogations (art. 153 §2. al2&3 du CoBAT) au **Règlement régional d'urbanisme, Titre I**, l'article 4 (profondeur des balcons arrière) et 5 (hauteur de la façade) : la façade avant dépasse la hauteur des deux façades voisines,

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

Considérant qu'un projet alternatif devrait :

- Réduire le programme à 3 appartements,
- Renoncer au duplex bas et au creusement du jardin,
- Ne prévoir qu'un seul garage dans l'immeuble, d'une largeur suffisante, et améliorer la plantation de la zone de recul en conséquence,
- Supprimer 2 caves du garage au n°133 en vue de l'approfondir,
- Prévoir tous les locaux communs (le local 2 vélos, 2 caves et nettoyage) dans le rez-de-chaussée du projet,
- Renoncer à la rehausse du gabarit et de réduire l'importance des lucarnes.

Avis DEFAVORABLE unanime en présence du représentant de Bruxelles Développement Urbain-DU

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 24/10/2013
objet n° 10

Dossier 16-41169-2013

Demandeur : Monsieur FACQUES Jean-Philippe

Situation : Avenue Kamerdelle 18

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

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41169-2013 introduite le 05/07/2013 par Monsieur FACQUES Jean-Philippe et visant la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale sur le bien sis Avenue Kamerdelle 18 ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°1 - Kamerdelle - Arrêté du Régent du 31/05/1949 et se conforme avec ce plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que la demande est située dans le périmètre de protection de l'habitation H. Génicot, sise au 22 avenue Kamerdelle – arrêté de classement du 16/03/1995 ;

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

Considérant que l'avis de la Commission de concertation est requis pour le motif suivant :

- Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) (art.237 du CoBAT) ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

05/07/2013 : dépôt de la demande ;

19/09/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;

02/10/2013 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 2 du CoBAT et poursuite de la procédure ;

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, et notamment :

- La CRMS le 02/10/2013 ;

4 : Description situation existante

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

- La maison d'habitation unifamiliale est implantée en ordre semi – ouvert et en recul par rapport à l'alignement, le long de l'avenue Kamerdelle, dans le tronçon compris entre l'avenue De Fré au nord et l'avenue du Manoir au sud ;
- Le bien est contigu avec la maison classée sise au n° 22 avenue Kamerdelle implantée sur la droite ;
- L'immeuble présente un gabarit Rez Bel Étage + 1 + Toiture à 3 versants d'une hauteur importante. De style moderniste, il présente divers décrochements notamment en façade latérale de droite et en façade arrière ;
- La maison voisine de gauche, jumelée, s'inscrit dans le même contexte et les 2 immeubles forment un ensemble relativement cohérent ;
- Le couvert végétal est dense (arbres à haute tige), notamment vers le bien classé ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite visait la transformation et l'extension de l'immeuble par :

- une extension arrière sur plusieurs niveaux ;
- la création d'un étage à toiture plate à partir du niveau de la corniche existante ;

6 : Modification de la demande en 126/1 CoBAT

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 02/10/2013 ;

Considérant que la demande modifiée vise essentiellement la conservation de la toiture à versants et la création de lucarnes afin d'assurer l'habitabilité des chambres de cet étage supérieur ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les différents aménagements et extensions demeurent ;
- d'être accessoires en ce qu'elles améliorent la lisibilité de la toiture conservée ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le gabarit général des extensions est diminué ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que les deux maisons mitoyennes forment un ensemble cohérent (article 3 du PPAS) ;

Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 126/1 – alinéa 2 du CoBAT est d'application ;

7 : Motivation sur la demande modifiée

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison unifamiliale et favorise les accès au jardin paysager ;

Considérant plus particulièrement que les aspects ci-après de la demande telle qu'introduite suscitent les considérations suivantes :

- Le projet aménage de nouveaux espaces sous la toiture, en conservant la nomenclature de cette dernière. Les aménagements proposés engendrent la création de plusieurs lucarnes qui permettent de conserver la lisibilité des toitures à versants ;
- Le projet ne porte pas atteinte à la maison classée, car répondant aux objectifs du PPAS en la matière (cohérence des maisons jumelées) ;
- Les principales extensions en façade arrière sont prévues sur un niveau et sur un niveau uniquement. Néanmoins, le projet étant situé au sud et en amont de la maison mitoyenne, il s'indique de minimiser les rehausses de mitoyens. La demande reste muette à ce sujet. En ce sens, il s'indique d'inscrire l'extension de la cuisine en retrait de 2 mètres par rapport à l'axe mitoyen et dans le respect des différents décrochements de façades existants ;
- Les documents graphiques présents comportent plusieurs incohérences, et il s'indique de :
 - Représenter en élévation les lucarnes telles que figurant en plan, en ce qui concerne leurs dimensions et leur implantation ;
 - Aligner le haut de la lucarne arrière à celle du voisin mitoyen de gauche ;
 - Prévoir l'ensemble des menuiseries en bois, dans le respect de la nomenclature représentée aux plans de façades ;
 - Rendre cohérentes les divisions des châssis de lucarnes en plans et en élévations ;
- Le projet prévoit l'extension de la terrasse dans le jardin et vers la rue. Il s'indique de maintenir l'implantation de la terrasse agrandie telle que figurant au plan d'implantation et en maintenant la haie avant ;

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

Considérant que la demande doit se conformer à la condition suivante pour répondre au bon aménagement des lieux :

- Minimiser l'impact d'une éventuelle rehausse de mur mitoyen en inscrivant l'extension de la cuisine en retrait de 2 mètres par rapport à l'axe mitoyen et dans le respect des différents décrochements de façades existants ;
- Représenter en élévation les lucarnes telles que figurant en plan, en ce qui concerne leurs dimensions et leur implantation ;
- Aligner le haut de la lucarne arrière à celle du voisin mitoyen de gauche ;
- Prévoir l'ensemble des menuiseries en bois, dans le respect de la nomenclature représentée aux plans de façades ;
- Rendre cohérentes les divisions des châssis de lucarnes en plans et en élévations ;
- Maintenir l'implantation de la terrasse agrandie telle que figurant au plan d'implantation et en maintenant la haie avant ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'ampleur des extensions et le programme du projet demeurent ;
- d'être accessoire en ce qu'elle vise une minimisation de l'impact des extensions envers la maison voisine de gauche située au nord du projet et dans une vision cohérente de l'esprit architectural de la maison existante ;

○ de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

Avis FAVORABLE unanime en présence de la BDU-Direction de l'urbanisme (aux conditions émises ci-dessus).

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 24/10/2013
objet n° 11

Dossier 16-41140-2013- Enquête n° 151/13

Demandeur : Monsieur CHITSAZ Mohammad-Reza

Situation : Rue Zwartebeek 60

Objet : l'extension arrière sur deux niveaux d'une maison unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41140-2013 introduite le 20/06/2013 par Monsieur CHITSAZ Mohammad-Reza et visant l'extension arrière sur deux niveaux d'une maison unifamiliale sur le bien sis rue Zwartebeek 60 ;

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

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 bâtisse ;

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

Considérant que les mesures particulières de publicité et l'avis de la Commission de Concertation sont requis pour le motif suivant :

- dérogation (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de profondeur de bâtisse – article 4 ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/09/2013 au 07/10/2013 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

20/06/2013 : dépôt de la demande ;

07/08/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;

23/09/2013 au 07/10/2013: enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

24/10/2013 : séance publique de la Commission de concertation ;

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, et notamment :

- Vivaqua le 27/09/2013 ;

4 : Description situation existante

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

- La maison d'habitation unifamiliale est implantée en ordre fermé le long de la rue Zwartebeek. Elle présente un gabarit Rez Bel Étage + 1 + Toiture plate ;
- La maison présente une extension limitée au rez-de-jardin, tandis que les habitations voisines présentent des gabarits plus importants en façade arrière ;
- Les espaces de vie du rez-de-jardin sont limités à l'arrière des fonctions de services (garage, buanderie, ...) ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la transformation et l'extension de l'habitation unifamiliale et prévoit :

- l'extension des espaces de vie en façade arrière, dans le gabarit de l'immeuble voisin de droite et dépassant de 113 cm l'immeuble voisin de gauche ;
- l'aménagement d'une rampe d'accès vers le jardin pour PMR, et dépassant le prescrit du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 ;
- la création d'une terrasse accessible sur la toiture plate de l'extension et à destination des chambres à coucher de la maison ;
- l'isolation de la façade et du retour, vers le voisin de gauche, de l'extension ;

6 : Motivation sur la demande

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite la considération suivante :

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité des espaces de vie en leur offrant des superficies plus généreuses et un accès facilité vers le jardin ;

Considérant plus particulièrement que les aspects ci-après de la demande telle qu'introduite suscitent les considérations suivantes :

- Le projet s'inscrit, volumétriquement, dans les gabarits des constructions mitoyennes, et dans le respect du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de profondeur et hauteur de bâtisse ;
- Le projet améliore les qualités architecturales de la façade arrière de l'immeuble, et répond aux objectifs du développement durable ;
- Le projet ne vise pas de modifications en façade avant ;

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

- L'extension des espaces de vie au rez-de-jardin, et plus particulièrement la rampe d'accès, est de faible profondeur et s'inscrit dans le bâti général des constructions voisines ;
- Néanmoins, la terrasse prévue au rez-de-jardin ne répond pas au Code Civil en matière de vues directes vis-à-vis des habitations mitoyennes. Il s'indique, de ce fait, de respecter le Code Civil sans augmenter la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 ou de fournir des accords pour les servitudes de vue ;
- Le projet aménage une vaste terrasse au 2^{ème} étage, accessible par les chambres à coucher. Cette terrasse observe des retraits de 190 cm vis-à-vis des maisons mitoyennes. La maison bénéficiant d'un accès au jardin, il s'indique d'éviter les nuisances au voisinage en réduisant de moitié la profondeur de la terrasse projetée et de verduriser le solde non accessible. Le garde-corps devra être placé à la limite de la zone accessible ;

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

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

- Respecter le Code Civil pour la terrasse du rez-de-jardin, sans augmenter la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 ou fournir des accords pour les servitudes de vue ;
- Réduire de moitié la profondeur de la terrasse projetée au 2^{ème} étage et verduriser le solde non accessible. Le garde-corps devra être placé à la limite de la zone accessible ;
- Respecter les directives émises par VIVAQUA dans son avis du 27/09/2013 ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la nature du projet et de ses extensions peut s'envisager ;
- d'être accessoires en ce que qu'elles concernent les zones accessibles des terrasses arrières ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact du projet sur le voisinage sera diminué.

Avis FAVORABLE unanime en présence de la B.D.U.-Direction de l'urbanisme (aux conditions émises ci-dessus).

La dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en ce qui concerne la profondeur de bâtisse - article 4 du Titre I est acceptée pour les motifs énoncés ci-avant.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 24/10/2013
objet n° 12

Dossier 16-41126-2013- Enquête n° 148/13

Demandeur : 3D Real Estate S.A. - c/o Monsieur Donck Franck

Situation : Rue de Stalle 63 et rue Adolphe Wansart 25

Objet : la transformation et l'extension d'un immeuble de bureaux afin d'y aménager 48 logements, 48 emplacements de stationnement couverts et 25 emplacements de stationnement non couverts

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41126-2013 introduite le 13/06/2013 par la S.A. 3D Real Estate - c/o Monsieur Donck Franck et visant la transformation et l'extension d'un immeuble de bureaux afin d'y aménager 48 logements, 48 emplacements de stationnement couverts et 25 emplacements de stationnement non couverts sur le bien sis Rue de Stalle 63 et rue Adolphe Wansart 25 ;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n° 8 du permis de lotir n° 197 octroyé par le Collège des Bourgmestre et Échevins en date du 06/08/1969 à la Compagnie Immobilière de Belgique et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande, et déroge à ce permis de lotir pour les raisons suivantes :

- dérogation à la densité ;
- construction en zone de recul du côté de la rue de Stalle.

Considérant que la demande est couverte par le Permis d'Environnement de classe 1B n°99/0307 octroyé en juin 2013 et que la demande de permis d'urbanisme ne modifie pas la teneur de ce permis d'environnement ;

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

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 7.4. du PRAS, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques en zone administrative ;
- dérogations (art. 155§2 du CoBAT) au Permis de Lotir, n° 197, lot n° 8, en matière de densité et de construction en zone de recul ;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation est requis pour le motif suivant :

- application de la prescription particulière 21 du PRAS, en matière de modifications visibles depuis l'espace public en ZICHEE ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/09/2013 au 07/10/2013 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que la réclamation porte sur les aspects suivants :

- La propriété comporte deux arbres remarquables repris à l'inventaire de la Société Belge de dendrologie. Ils doivent être mis à l'abri de tous dégâts pendant les travaux éventuels ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

13/06/2013 : dépôt de la demande ;

07/08/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;

23/09/2013 au 07/10/2013: enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

24/10/2013 : séance publique de la Commission de concertation ;

Vu les avis rendus par les services techniques communaux, et notamment :

- Service Vert le 23/08/2013 ;
- Service Technique de la Voirie le 19/09/2013 ;

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, et notamment :

- Vivaqua le 27/09/2013 ;

4 : Description situation existante

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

- L'immeuble de bureaux, de gabarit R + 5 + étage en recul, est implanté en ordre ouvert et présente des accès depuis le rue de Stalle et la rue Adolphe Wansart, située +/- 4 mètres plus haut ;
- La construction se caractérise par des façades calepinées de panneaux métalliques ;
- Le bien s'inscrit dans un cadre paysager comptant notamment deux arbres remarquables du côté de la rue Adolphe Wansart : un sequoia géant et un cyprès chauve de Louisiane, inscrits à l'inventaire scientifique ;
- L'immeuble crée, avec l'ensemble des constructions se développant sur sa gauche, une transition entre la rue de Stalle à vocation principalement tertiaire à cet endroit, et le quartier résidentiel arrière. Les gabarits voisins sont fort variés ;
- Le bien s'inscrit dans le Permis de Lotir 197 et en zone administrative du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001), lesquels, outre la fonction de bureaux, permettent la fonction résidentielle ;
- Le site est longé, à l'est, par un chemin public de 12 mètres de large ;
- L'immeuble de bureaux est en grande partie inoccupé ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la rénovation lourde de l'immeuble de bureaux en immeuble d'affectation mixte, à savoir des bureaux au rez-de-chaussée bas (rue de Stalle) et des logements aux étages avec accès piétonnier depuis la rue Wansart ;
- la création de 48 logements aux étages ;
- le réaménagement du parking couvert existant (2 niveaux souterrains) en vue d'y aménager 48 emplacements de stationnement et 60 emplacements pour vélos ;
- le réaménagement paysager de la parcelle ;

6 : Motivation sur la demande

Considérant le programme de la demande et la note explicative détaillant tant le projet que le contexte, jointe en annexe ;

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

- Le projet vise la rénovation lourde d'un immeuble de bureaux principalement inoccupé en un ensemble mixte de bureaux et de logements de qualité répondant aux besoins du quartier ;
- L'immeuble occupe, actuellement, le maximum des surfaces prévues par le Permis de Lotir 197 ;
- Le projet ne modifie pas l'implantation de l'immeuble, mais vise principalement la modification de l'esthétique et de l'épaisseur des façades ;
- Le projet modifie également les accès, en prévoyant un accès piétonnier pour la partie résidentielle depuis l'avenue Wansart et en maintenant l'accès aux bureaux et aux parkings par la rue de Stalle. Cette option s'inscrit dans le respect du caractère résidentiel de l'avenue Wansart et offre ainsi une qualité de vie aux futurs logements, tout en respectant la quiétude du quartier résidentiel arrière ;

Considérant plus particulièrement que les aspects ci-après de la demande telle qu'introduite suscitent les considérations suivantes :

- Le programme de logements est réparti comme suit :
 - 11 studios de +/- 50 m² ;
 - 33 logements de 2 chambres à coucher dont les superficies sont comprises entre 70 m² et 130 m² ;
 - 4 logements de 3 chambres à coucher dont les superficies sont comprises entre 140 et 160 m² ;
- Le projet propose également une zone de bureaux compartimentée au niveau du rez bas, et d'une superficie de +/- 319 m² ;
- Le projet propose une variété en terme de types de logements, mais le nombre de petits logements prédomine, ce qui n'est pas souhaitable, dans le but d'accueillir des familles sur cet axe stratégique du sud de la Commune. Il s'indique de prévoir une plus grande mixité en ce qui concerne le type et l'offre des logements, en créant notamment des logements de 1 chambre à coucher. Il s'indique également d'améliorer l'habitabilité de certains logements (taille des cuisines et des chambres à coucher, qualité des vues et de l'éclairage naturel, ...)

- Les accès au parking souterrain demeurent inchangés, et la capacité de stationnement sera réduite de 71 emplacements à 48. Le niveau -1 verra son nombre d'emplacements réduit à 32 en raison de la nécessité d'implanter un local pour vélos (60 emplacements accessibles de plein pied à l'extérieur en raison de la dénivellation du sol), la nécessité d'implanter des emplacements PMR et la suppression d'emplacements en double rang et difficilement accessibles dans les angles. Le niveau rez-bas (sous-sol -2) passera à 16 emplacements ;
- Le parking extérieur conserve les 25 emplacements repris dans le permis d'environnement en vigueur, en supprimant 5 emplacements et en y prévoyant de la pleine terre et des plantations. Ces emplacements de stationnement, intégrés à l'aménagement paysager, sont destinés aux bureaux et professions libérales prévus au rez-de-chaussée ;
- Le site comprend 2 accès sur la rue de Stalle, ce qui permet de ne pas encombrer le trafic sur cet axe structurant et dense, et comprenant également une voie de tram stratégique sud / nord ;
- La structure du bâtiment demeure inchangée. Par contre le projet prévoit la transformation significative de l'ensemble des façades afin de répondre aux performances énergétiques requises par le changement d'affectation ;
- Le niveau du terrain est légèrement modifié afin de permettre une issue de secours au niveau du rez bas ;
- Le projet encourage et renforce la mobilité douce sur la parcelle, notamment en prévoyant un grand nombre d'emplacements pour vélos au sein de l'immeuble et en aménageant des espaces de déambulation inscrits dans les aménagements paysagers ;
- Le projet préserve les 3 arbres remarquables situés du côté de l'avenue Wansart ;
- En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales sur le site, le projet dispose déjà de 2 bassins d'orage existants d'une capacité de 50 l / m² de toiture et de surfaces imperméables. Le projet prévoit, en outre, la pose de 2 nouvelles citernes d'eau de pluie de 15 m³ chacune, en vue de l'entretien des communs et de l'arrosage des jardins ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête de dépassement de densité :
 - La demande transforme radicalement l'aspect et l'épaisseur des façades, en veillant néanmoins à respecter les lignes de composition existantes, tout en conférant à l'immeuble une identité propre et représentative de la nouvelle fonction qu'il abrite, par le rythme des ouvertures, la création de terrasses ou certains éléments ponctuels significatifs en façade avant et arrière ;
 - Le projet s'inscrit dans le respect du développement durable, par l'application de plus grandes performances au regard de la législation en vigueur, et notamment par l'intégration des nouvelles technologies dans les installations et l'enveloppe ;
 - S'agissant de la rénovation lourde de l'immeuble existant se situant dans un Permis de Lotir, le volume utile n'est pas modifié, mais l'enveloppe du bâtiment est plus épaisse. D'autre part, les balcons contribuent à augmenter la densité du bâti, mais au profit de l'habitabilité des logements projetés et dans le respect de la typologie des immeubles voisins. Le volume est également légèrement augmenté dans le traitement architectural de l'étage en toiture ;
 - L'augmentation de la surface brute n'a pas pour objectif d'augmenter la surface nette de l'immeuble. L'objectif de la demande réside dans l'offre d'une qualité résidentielle respectant les objectifs de développement durable et résolvant plusieurs problèmes structurels ;
 - L'immeuble existant présente un rapport P/S de 1,14. Cette valeur est augmentée à 1,16. Au moment de la construction, le calcul de la densité incluait la moitié de la largeur des voiries contiguës, ce qui n'est plus le cas actuellement. Cette notion permettait d'intégrer davantage le projet à l'échelle tant de la rue de Stalle que de l'avenue Wansart ;
 - À ce titre, et vu ce qui précède, la dérogation au dépassement de la densité prescrite par le Permis de Lotir 197 peut s'envisager ;
- En ce qui concerne le motif de l'aménagement de la zone de recul :
 - La structure indépendante permettant de supporter les balcons au niveau de la façade rue de Stalle est ponctuelle et s'inscrit dans les objectifs des aménagements paysagers de cette zone ;

- En ce qui concerne le motif de modification des caractéristiques urbanistiques (typologie et affectation) :
 - Le bien conserve +/- 319 m² de bureaux et propose l'implantation de 48 logements répartis en 11 studios, 33 logements de 2 chambres et 4 logements de 3 chambres. Le projet ne prévoit pas de logements de 1 chambre à coucher, répondant à certains besoins. ;
 - Le cœur de l'immeuble est occupé par les noyaux de circulation et les caves ; Cette option permet également d'optimiser les parkings souterrains ;
 - Mis à part les studios, tous les logements bénéficient d'une double orientation, favorable à une bonne habitabilité ;
 - Chaque logement bénéficie de petits espaces extérieurs, animant les façades de l'immeuble ;
 - Néanmoins, la révision du projet en matière de répartition du type de logements pourrait conduire à la création d'un espace polyvalent à l'usage de l'ensemble des habitations et favorisant les contacts sociaux au sein de cet immeuble ;
 - Les toitures plates supérieures de l'immeuble sont prévues en toitures vertes extensives. Elles contribuent à la temporisation des eaux de pluie ;
 - De par son adaptation architecturale, le projet s'inscrit dans un dialogue entre les immeubles de bureaux subsistant sur le site et les logements voisins. Les façades seront enduites de ton blanc. Le socle, quant à lui, est prévu en parement de pierre naturelle de ton gris foncé. Il permet l'ancrage de l'édifice dans son environnement paysager ;
 - L'implantation des balcons proposée diminue l'impact volumétrique du projet sur son environnement ;
 - Les façades orientées du côté des voiries sont davantage ouvertes que les façades latérales. Elles sont marquées par un élément significatif d'encadrement, accentuant la verticalité et désignant les accès principaux ;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, le projet s'inscrit dans le respect de la ZICHEE, notamment de par le soin apporté aux modifications de façades en lien avec la nouvelle affectation qu'elles abritent. Le projet maintient tant l'implantation que le volume capable existant, implanté dans un environnement paysager ;

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

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

- Prévoir une plus grande mixité en ce qui concerne le type et l'offre des logements, en créant notamment des logements de 1 chambre à coucher.
- Améliorer l'habitabilité de certains logements (taille des cuisines et des chambres à coucher, qualité des vues et de l'éclairage naturel, ...) ;
- Maintenir l'offre de stationnement au sein de l'immeuble ;
- Respecter les conditions émises par le Service Vert dans son avis, à savoir :
 - Replantations : Le projet prévoit la replantation d'une trentaine d'arbres (il y a lieu de respecter les distances légales) ;
 - Compléter le plan d'implantation en présentant une liste des arbres qui seront plantés avec les essences et circonférences ;
 - Protection des arbres durant les chantiers : prévoir une palissade du type "HERAS" ou en bois à l'aplomb des couronnes et ce avant et pendant toute la durée du chantier ;
- Respecter les directives émises par VIVAQUA dans son avis du 27/09/2013 ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le changement d'affectation de cet immeuble de bureaux inoccupé peut s'envisager ;
- d'être accessoires en ce qu'elles améliorent la mixité en ce qui concerne l'offre des logements et précise certains aménagements paysagers ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite.

Avis FAVORABLE (aux conditions émises ci-dessus).

La B.D.U.-Direction de l'urbanisme s'abstient

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 24/10/2013
objet n° 13

Dossier 16-41092-2013- Enquête n° 143/13

Demandeur : Monsieur Delaye Philippe

Situation : Avenue René Gobert 44

Objet : la transformation et l'extension d'un immeuble de 3 logements et sa conversion en maison unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41092-2013 introduite le 28/05/2013 par Monsieur Delaye Philippe et visant la transformation et l'extension d'un immeuble de 3 logements et sa conversion en maison unifamiliale sur le bien sis Avenue René Gobert 44 ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n° 51 - QUARTIER FLORIDE-LANGEVELD - AR du 15/04/1988 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol pour les raisons suivantes :

- 3.2.1 : construction à l'alignement ;
- 3.5 : toiture à versants pour les annexes ;
- 9.0 : construction en zone de jardin ;

Considérant que la demande déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en ce qui concerne la profondeur et la hauteur d'une construction mitoyenne ;

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

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

- dérogations (art. 155§2 du CoBAT) au PPAS, n° 51 - QUARTIER FLORIDE-LANGEVELD - AR du 15/04/1988, en matière de d'implantation et d'esthétique, articles 3.2.1, 3.5 et 9.0 ;
- dérogations (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne, articles 4 et 6 ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/09/2013 au 04/10/2013 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Les propriétaires des maisons voisines contestent les plans déposés. La rehausse et l'extension des mitoyens obstruent la lumière et atteint leur intimité. Le projet alternatif ne leur convient pas non plus car il n'y a pas assez de recul entre la terrasse et leurs façades. Ils refusent la solution des pots et des plantes. Ils joignent des photos à leurs lettres ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

28/05/2013: dépôt de la demande ;

17/07/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;

23/09/2013 au 07/10/2013: enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

24/10/2013 : séance publique de la Commission de concertation ;

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, et notamment :

- Vivaqua le 27/09/2013 ;

4 : Description situation existante

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

- L'immeuble de 3 logements est implanté en ordre fermé et en recul par rapport à l'alignement, le long de l'avenue René Gobert, dans le tronçon compris entre l'avenue de la Floride à l'ouest et la rue du Framboisier à l'est ;
- La maison présente une largeur de plus de 10 mètres et un gabarit Rez Bel Étage + 1 + Toiture Mansart pouvant être assimilé à un étage à toiture plate. Il s'inscrit dans un tissu bâti homogène et présente des extensions en façade arrière, à l'instar des 2 maisons voisines (lesquelles ont fait l'objet de travaux de transformations et extensions). Ces extensions s'inscrivent également dans des murs œillères plus profonds ;

- La façade avant de l'immeuble se compose de maçonnerie de parement et d'encadrements de fenêtres en pierre. La corniche amorçant l'étage sous toiture plate présente un important débord ;
- Le bien bénéficie d'un vaste jardin paysager, accessible depuis les espaces de vie par un petit escalier extérieur et via une véranda implantée le long de la mitoyenneté de droite ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la transformation de l'immeuble de 3 logements en une habitation unifamiliale, et propose :

- l'extension du rez-de-jardin afin d'y aménager un espace de bureau. Cette extension s'avance par rapport à l'extension existante le long de la mitoyenneté de gauche. La toiture de la nouvelle annexe permet la création d'une terrasse et d'un accès au jardin situé en contrebas ;
- l'extension des espaces de vie par une annexe sur 2 niveaux s'avançant par rapport à la véranda existante et située le long de la mitoyenneté de droite. Les espaces du rez-de-jardin, actuellement semi-enterrés, seront éclairés au moyen d'une cour anglaise prévue au droit de cette seconde extension ;
- la rehausse et le prolongement des murs mitoyens de part et d'autre de la façade arrière ;
- l'isolation des façades avant (+/- 14 cm de débord) et arrière, le soubassement de la façade avant étant prévu revêtu de maçonnerie de teinte gris titane ;
- le remplacement de l'ensemble des châssis par des menuiseries en aluminium noir ;
- le remplacement du revêtement de toiture (ardoises naturelles) ;
- la transformation des lucarnes de la façade avant et l'accentuation de leur verticalité, et leur couverture par du zinc ;
- la construction d'une piscine et d'un bâtiment technique à l'arrière du jardin, zone très peu bâtie (petites constructions secondaires) ;

6 : Motivation sur la demande

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

- Le projet aménage une habitation unifamiliale eu sein d'un immeuble de 3 logements, et contribue, de ce fait à la dédensification de la parcelle ;
- Le projet s'inscrit dans une transformation fondamentale des aspects architecturaux de la maison ;

Considérant plus particulièrement que les aspects ci-après de la demande telle qu'introduite suscitent les considérations suivantes :

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison et favorise les contacts vers le jardin. L'option retenue améliore également les qualités architecturales de la façade arrière et lui confère davantage de cohérence ;
- Le projet propose la création d'une terrasse continue au 1^{er} étage et en façade arrière, et accessible par les chambres à coucher, et ce, au droit de la terrasse de l'immeuble voisin de droite ;
- Néanmoins, le projet présente d'importantes rehausses ou prolongations de murs mitoyens, non précisées aux plans et engendrées par d'importantes dérogations au RRU en matière de profondeur de bâtisse. Il s'indique de les minimiser, au profit de l'habitabilité des habitations voisines et du respect de la cohérence des bâtis, en optant pour :
 - La limitation de l'extension du rez bas au droit du mur mitoyen de gauche existant ;
 - La terrasse accessible depuis les espaces de vie doit être réduite à la surface de l'extension inférieure et l'escalier d'accès au jardin doit être déplacé en conséquence et sans entraîner de rehausse de mur mitoyen ;
 - Renoncer à la rehausse du mur mitoyen de gauche au niveau de la terrasse et observer des reculs conformes au Code Civil ;
 - Renoncer à la rehausse du mur mitoyen de droite à partir du rez haut et augmenter le retrait du châssis proche de l'axe mitoyen de droite à 100 cm à partir de l'axe mitoyen ;
 - Conserver un recul planté de 190 cm à partir de l'axe mitoyen de droite pour la terrasse du 1^{er} étage ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête 3.2.1, construction à l'alignement : l'option retenue de l'isolation de la façade par l'extérieur, générant un débord de 14 cm minimum vers le domaine public, ne peut se concevoir, notamment du fait que le projet banalise cette façade avant, représentative de l'urbanisation du quartier. Le gabarit étant suffisamment vaste, l'isolation de cette façade peut se concevoir par l'intérieur. De plus, il s'indique d'aménager la zone de recul de manière paysagère, en-dehors des accès au bâtiment ;

- En ce qui concerne le motif d'enquête 3.5, toiture à versants pour les annexes : le projet minimise l'impact des nouvelles extensions en optant pour des toitures plates et terrasses, moyennant diminution de leur emprise accessible. Le projet permet la conception d'une volumétrie cohérente ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête 9.0, construction en zone de jardin : le projet est de faible ampleur et aura un impact négligeable sur l'environnement paysager, vu la superficie généreuse des jardins et l'absence de constructions proches. Toutefois, il s'indique de prévoir les installations techniques à l'intérieur de l'abri et de les isoler, et, afin de minimiser davantage le gabarit de ce dernier, prévoir une toiture verdurisée et à un versant sur un gabarit réduit à 10 m² ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 visant la profondeur et la hauteur d'une construction mitoyenne, les dérogations peuvent s'envisager, moyennant réduction de l'impact des rehausses et prolongements des murs mitoyens. Néanmoins, la demande ne précise pas les finitions des pignons apparents, qu'il s'indique de prévoir en cohérence avec l'ensemble ;

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

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

- Diminuer l'impact des rehausses ou prolongations de murs mitoyens en façade arrière, en optant pour :
 - La limitation de l'extension du rez bas au droit du mur mitoyen de gauche existant ;
 - La terrasse accessible depuis les espaces de vie doit être réduite à la surface de l'extension inférieure et l'escalier d'accès au jardin doit être déplacé en conséquence et sans entraîner de rehausse de mur mitoyen ;
 - Renoncer à la rehausse du mur mitoyen de gauche au niveau de la terrasse et observer des reculs conformes au Code Civil ;
 - Renoncer à la rehausse du mur mitoyen de droite à partir du rez haut et augmenter le retrait du châssis proche de l'axe mitoyen de droite à 100 cm à partir de l'axe mitoyen ;
- Renoncer à l'isolation de la façade avant par l'extérieur. Maintenir la façade existante en maçonnerie apparente jusqu'à la hauteur de la corniche (à maintenir telle qu'existante) ;
- Aménager la zone de recul de manière paysagère, en-dehors des accès au bâtiment ;
- Préciser les finitions des pignons apparents, à prévoir en cohérence avec l'ensemble ;
- Prévoir les installations techniques à l'intérieur de l'abri et de les isoler, et, afin de minimiser davantage le gabarit de ce dernier, prévoir une toiture verdurisée et à un versant sur un gabarit réduit à 10 m² ;
- Préciser le mode de vidange de la piscine, l'évacuation via le réseau d'égouts n'étant pas tolérée ;
- Présenter un aménagement paysager de la parcelle, et notamment des accès vers la piscine et l'abri ;
- Respecter les indications émises par VIVAQUA dans son avis du 27/09/2013, le bien étant situé à la limite d'une zone de protection des captages ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le changement d'utilisation de l'immeuble de rapport en habitation unifamiliale et les extensions peut s'envisager ;
- d'être accessoires en ce qu'elles précisent certains aménagements en vue de diminuer le gabarit des extensions ou des interventions à l'intérieur de l'ilot ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la dérogation à l'alignement ne peut s'envisager.

Avis FAVORABLE (aux conditions émises ci-dessus).

Bruxelles Développement Urbain-Direction de l'Urbanisme s'abstient

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 24/10/2013
objet n° 14

Dossier 16-41144-2013- Enquête n° 152/13
Demandeur : Madame Koretska Kateryna
Situation : Rue Vanderkindere 52
Objet : la rénovation et l'agrandissement d'un appartement

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41144-2013 introduite le 21/06/2013 par Madame Koretska Kateryna et visant la rénovation et l'agrandissement d'un appartement sur le bien sis rue Vanderkindere 52 ;

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

Considérant que la demande déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en ce qui concerne la profondeur et la hauteur de la construction ;

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

Considérant que les mesures particulières de publicité et l'avis de la Commission de Concertation sont requis pour le motif suivant :

- dérogation (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de profondeur et hauteur de bâtisses articles 4 et 6 ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/09/2013 au 07/10/2013 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

21/06/2013 : dépôt de la demande ;

07/08/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;

23/09/2013 au 07/10/2013 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

24/10/2013 : séance publique de la Commission de concertation ;

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, et notamment :

- Vivaqua le 27/09/2013 ;

4 : Description situation existante

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

- L'immeuble de logements est situé le long de la rue Vanderkindere, dans le tronçon compris entre la chaussée d'Alseberg à l'ouest et la rue de la Seconde Reine à l'est ;
- Le bien s'inscrit dans un ensemble cohérent de plusieurs immeubles d'habitation de même typologie et de même gabarit ;
- Le logement faisant l'objet de la demande occupe le rez-de-chaussée droit de l'immeuble et comprend 3 espaces en enfilade. L'accès au jardin s'effectue par la cuisine et la véranda (WC) ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la transformation et l'extension du logement et prévoit :

- l'extension du logement de 3 mètres vers le jardin afin d'y aménager le salon ;
- la redistribution des différents espaces de vie et secondaires, au sein de l'enveloppe bâtie existante ;

6 : Motivation sur la demande

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite la considération suivante :

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité du logement en lui offrant des espaces de vie plus généreux et ouverts sur le jardin paysager ;

Considérant plus particulièrement que les aspects ci-après de la demande telle qu'introduite suscitent les considérations suivantes :

- L'extension prévue présente une profondeur de 3 mètres par rapport au plan de la façade arrière de l'immeuble voisin de droite et 294 cm par rapport à l'immeuble voisin de gauche ;
- La toiture de l'extension est plate et ne prévoit pas de finition esthétique ;

- L'intérieur de l'ilot est relativement densément bâti ;
- Le projet nécessite de légères rehausses des murs mitoyens existants ;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité du logement exigü et ne porte pas atteinte aux logements voisins, les rehausses de murs mitoyens étant minimales ;
- Le projet s'intègre à la composition générale de l'immeuble ;

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

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

- Prévoir une finition esthétique pour la toiture plate de l'extension (lestage graviers, toiture verte extensive, ...)
- Corriger les formulaires de la demande en ce qui concerne les tableaux de répartition des affectations sur l'ensemble de l'immeuble ;
- Respecter les indications émises par VIVAQUA dans son avis du 27/09/2013 ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'ampleur de l'extension peut s'envisager ;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent des précisions qualitatives au sujet de la demande introduite ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite.

Avis FAVORABLE unanime en présence de la B.D.U.-Direction de l'urbanisme (aux conditions émises ci-dessus).

Les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en ce qui concerne la profondeur et la hauteur de la construction – articles 4 et 6 du Titre I sont acceptées pour les motifs énoncés ci-avant.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 24/10/2013
objet n° 15

Dossier 16-41231-2013- Enquête n° 154/13

Demandeur : Monsieur ROSIÈRE - SOCIÉTÉ BRUXELLOISE DE GESTION DE L'EAU

Situation : Rue de Percke

Objet : l'aménagement de 2 bandes cyclables en béton de part et d'autre de la rue

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41231-2013 introduite le 24.06.2013 par la SOCIÉTÉ BRUXELLOISE DE GESTION DE L'EAU c/o Monsieur ROSIÈRE et visant l'aménagement de 2 bandes cyclables en béton de part et d'autre de la rue sur le bien sis Rue de Percke;

Considérant que le PRAS situe la demande en réseau des voiries, pour partie en ZICHEE;

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

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

- application de la prescription particulière 25.1 du **PRAS**, en matière d'aménagement de voirie,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09.09 au 08.10.2013 inclus, et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- le tracé du projet a une emprise importante sur la propriété du CPAS de Bruxelles. Il mentionne des incohérences de mesurage et que le projet ne pourra se réaliser sans indemnisation préalable.
- la largeur de la voirie varie entre 2.75m et 4 ou 5m. L'IBSR recommande pour une voirie à sens unique une largeur de 2.75m et une piste cyclable suggérée de 0.9m. La largeur de la voirie ne permet pas de croisement de véhicules, soit sans rouler sur le bas côté, soit sans qu'il soit prévu des aménagements pour ces croisements. La largeur des pistes suggérées, d'une largeur de 0.50m sont plus dangereuse qu'autre chose. Le cycliste qui se sentirait en sécurité ne l'est pas ! De plus la bande de béton servira de bande de "confort" pour les automobilistes. L'ACQU demande un plan d'alignement afin d'appréhender la largeur réelle nécessaire pour un bon aménagement des lieux. Elle demande également de ne pas calquer l'aménagement fait en Flandre, qu'elle juge dangereux. Le raccord à la limite de la région doit être bien étudié. Elle demande des informations complémentaires quant au choix des matériaux qui passent de pavé à asphalté sans en connaître la raison. Elle demande accessoirement d'étudier une mise en zone 30 de la rue.
- Le projet fait perdre une partie du pittoresque de la rue. Le placement de panneau de béton en bordure du ruisseau doit être accompagné de végétation adéquate. Le sentier vicinal 136 qui mène à une source devrait être rétabli.
- La circulation est importante dans cette rue, servant de délestage de la chaussée de Waterloo. Il faut remettre les arbustes des bas côté qui ont été enlevés lors des travaux, ils participent au cadre champêtre. Propose de mettre la rue à sens unique.
- La circulation est importante notamment par la présence d'une école avenue Dolez. L'étroitesse de la rue se marque déjà par la difficulté de s'y garer sans gêner la circulation. Où le stationnement sera-t-il possible? Une bande cyclable n'est ce pas suffisant à mettre du côté où il n'y a pas d'habitation.
- La réglementation de la vitesse sur cet axe doit viser une meilleure sécurité. Par des casses vitesse ou un sens unique.
- Le projet vise l'absurde. Il n'y a pas de vélos en semaine, peu le WE. L'élargissement de la voirie prévu va augmenter le trafic automobile. La sécurité des enfants du quartier qui ont l'habitude de jouer autour des maisons du quartier. Le parking des riverains (entre 133 et 141) seront supprimés. L'aspect esthétique du projet crée une cicatrice dans le quartier.

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

25.07.2013: accusé de réception d'un dossier complet établi par l'AATL

Vu les avis rendus par les services techniques communaux, et notamment :

- Service Technique de la Voirie

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, et notamment :

- Vivaqua le 23.09.2013

4 : Description Sitex

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

- La rue de Percke est une rue étroite, pittoresque et pavée. Les voitures s'y croisent difficilement.

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La réalisation de deux bandes de confort de 50cm de large sur la partie extérieure de la rue afin d'améliorer le confort des cyclistes empruntant la promenade verte et des cyclistes quotidiens, en continuité de l'aménagement existant en Flandre,

6 : Motivation sur la demande

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

Quant aux plans

- Le dossier ne comprend pas de plan de la situation existante avant les travaux de pose des conduites, avec indication claire des limites et des bords de chaussée.
- La lisibilité de la situation existante en filigrane sur les plans terriers est insuffisante et ne permet pas d'apprécier correctement les modifications par rapport à l'ancienne situation (utiliser une couleur différente, p. ex.).
- Les plans doivent être complétés avec le dessin des limites de parcelles et l'alignement de fait.
- La nature des biens longeant la voirie doivent être indiqués, ainsi que leur éventuellement classement Natura 2000 ; les zones Natura 2000 doivent être colorées ou hachurées.
- Les plans doivent indiquer le numéro cadastral de toutes les parcelles limitrophes de la voirie et le nom des propriétaires.
- Les bâtiments ne sont pas clairement identifiables et différenciés des zones non bâties.
- Les trottoirs doivent être clairement identifiés, autrement que par une trame mentionnant leur revêtement (idéalement par une couleur).
- Les plans doivent être complétés de la signalisation, verticale et au sol.
- Les plans ne renseignent pas clairement s'il s'agit de bandes cyclables suggérées.

Quant au type d'aménagement

- L'aménagement de voirie proposé se révèle d'un type plus adapté à un environnement urbain – une chaussée bordée de trottoirs surélevés, ne cadre pas avec le caractère semi-rural de cette rue bordée sur un de ses deux côtés de pâtures et bois.
- Il semble que ce schéma soit simplement copié de celui de la Perkstraat – sur le territoire de Linkebeek – sans s'interroger sur la pertinence de cet aménagement.

Emprise du projet

- Il apparaît que la majeure partie du nouvel aménagement déborde de l'ancienne emprise de la chaussée, *entre autres* au droit de la parcelle 427B du CPAS de Bruxelles et la parcelle 402C du bois de Verrewinkel.
- De telles emprises doivent normalement être autorisées préalablement par un plan général d'alignement, alors qu'il n'en existe pas encore pour cette rue.

Aménagement :

Bandes cyclables

- L'intégration de bandes cyclable a été réalisée sans prise en compte des recommandations en la matière (L'IBSR prescrit une largeur de voirie totale de 5m à 5,20m, bandes cyclables de 90cm incluses).
- De plus, la largeur proposée de 50cm pour les bandes cyclables suggérées est inférieure au minimum de 90cm préconisé par le Vade-Mecum Vélo en Région de Bruxelles-Capitale édité conjointement par le MRBC et l'IBSR.
- Dans l'hypothèse où il s'agit bien de deux bandes cyclables suggérées, ces deux bandes de béton incluses dans la chaussée carrossable seront obligatoirement empruntées par les véhicules automobiles (obligation du code de la route de se tenir le plus près du bord droit de la chaussée) avec les conséquences qui s'ensuivent pour la sécurité des cyclistes qui y circuleraient.

Chaussée carrossable

- Alors que le projet prévoit majoritairement un élargissement de l'emprise par rapport à l'ancienne situation, celle-ci est inexplicablement maintenue à certains endroits, comme aux abords du virage jouxtant le carrefour avec le Clos de Percke. La faible largeur carrossable

s'y révèle insuffisante et augmente les risques d'accidents vu le manque de visibilité dans la courbe.

- Les variations progressives de la largeur totale carrossable (de 4,50m à 2,75m) ne sont pas de nature à ralentir le trafic comme l'auraient été des rétrécissements ponctuels adéquatement marqués.
- Drève Pittoresque : il est préférable de réasphalter la chaussée sur toute sa largeur plutôt que de se contenter de la seule tranchée.

Stationnement

- Le projet ne prévoit aucune solution pour le stationnement des véhicules des riverains, particulièrement au droit des habitations n° 133 à 145 et 144, qui ne disposent pas de possibilité de parking en propriété privée. La largeur de 4,34m à cet endroit n'autorise pas le stationnement sur la chaussée car un véhicule stationné doit laisser 3m de chaussée libre.
- Il est à remarquer qu'il existe un emplacement de parking pour personnes à mobilité réduite à cet endroit.

Carrefours

- Aménagement du carrefour Percke / Pittoresque à revoir : implantation peu adéquate des trottoirs et bandes cyclables, importante imperméabilisation du sol...
- Les raccords avec les limites d'aménagement dans la rue de Percke et la Drève Pittoresque sont à revoir / affiner.

Suggestions d'aménagement

D'autres solutions d'aménagement ont-elles été étudiées (pour autant que la largeur de l'emprise le permette), telles que par exemple :

- Convertir la totalité de la largeur utilisable en zone résidentielle à la vitesse limitée à 20km/h (Circ. Min. 23.06.1978).

AVIS DEFAVORABLE unanime en présence de la B.D.U.-Direction de l'urbanisme