

Séance du 15 mai 2013 / Zitting van 15 mei 2013

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 062/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.901-2013
Situation : Rue de Calevoet, 42-42A
Demandeur : Monsieur GOSSELAIN Laurent
(l'extension d'un cabinet dentaire)
- 2) 064/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.875-2013
Situation : Avenue Wellington, 40
Demandeur : BANYAN STRATEGY CONSULTING sa
(la construction d'une piscine)
- 3) 058/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.799-2012
Situation : Rue Victor Allard, 285
Demandeur : Madame DECORTIS Anne
(la transformation d'une habitation uni-familiale mitoyenne, la construction d'une terrasse au 1^{er} étage et l'isolation de la façade arrière)
- 4) 056/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.849-2012
Situation : Avenue Vanderaey, 125
Demandeur : Monsieur ROSINSKI Philippe
(la modification du PU 16-37504-2006 en ce qui concerne la division de certains espaces intérieurs, division de certains châssis et l'adaptation du bâtiment à la norme passive)
- 5) 061/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.767-2012
Situation : Bosveldweg, 65
Demandeur : M. & Mme DE CLERCQ & MESTDAGH Jan et Natacha
(la démolition d'une villa uni-familiale et sa reconstruction, avec abattage de l'arbre remarquable en zone de recul)
- 6) 057/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.777-2012
Situation : Avenue Brugmann, 431
Demandeur : REPo sa (Monsieur JEAN Gabriel)
(la transformation et l'extension d'une maison de maître en façade arrière)
- 7) 063/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.885-2013
Situation : Rue Zeecrabbe, 19
Demandeur : Madame LIPPENS Adeline
(la transformation et le changement d'utilisation du rez-de-chaussée d'une maison uni-familiale en vue d'aménager une maison d'enfants liée à un logement)
- 8) 060/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.839-2012
Situation : Rue Henri Van Zuylen, 7
Demandeur : Madame GRAVENITZ Nathalie
(la transformation d'un entrepôt et garages existants par une rehausse de 2 niveaux destinés à la création de 2 logements)
- 9) 065/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.892-2013
Situation : Drève Pittoresque, 93
Demandeur : M. et Mme LATERRE & PIERRET Hubert et Florence
(la transformation d'une annexe existante en piscine privée, dalle de sport et de jeux personnels ainsi que la régularisation de l'entrée de véhicules de l'habitation principale)

- 10) 059/13 – Demande de permis d’urbanisme n° 16-40.894-2013
Situation : Chemin du Puits, 109
Demandeur : Philippe FONTAINE et Monique PICARD
(la construction d’une habitation uni-familiale à gauche du n°107 chemin du Puits,
avec car-port et chemin d’accès depuis le n°446 rue Engeland)
- 11) 053/13 – Demande de permis d’urbanisme n° 16-40.937-2013 (art.177)
Situation : Chaussée de Saint-Job
Demandeur : Administration communale d’Uccle –
Service Technique de la Voirie
(l’aménagement d’un parking public de 50 places et une voirie d’accès entre la chée
de Saint-Job et l’avenue du Prince de Ligne le long des voies du chemin de fer)

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 15/05/2013
objet n° 1

Dossier 16-40901-2013- Enquête n° 062/13
Demandeur : Monsieur Gosselain Laurent
Situation : Rue de Calevoet de 42 à 42 A
Objet : L'extension d'un cabinet dentaire.

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40901-2013 introduite le 05/02/2013 par Monsieur Laurent Gosselain et visant l'agrandissement d'un cabinet dentaire, sur le bien sis rue de Calvoet, 42 et 42A;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone mixte;

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

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

- Dérogation au RRU en ce qui concerne la profondeur de bâtisse (article 4 du titre I, chapitre II)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/04/2013 au 29/04/2013 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

05/02/2013: dépôt de la demande

20/03/2013 : accusé de réception d'un dossier complet

La demande fait suite au dossier n°40609 pour la construction d'un cabinet dentaire et d'une habitation en intérieur d'îlot, à la même adresse;

4 : Description Sitex

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

- Le quartier se caractérise par un habitat en ordre continu et semi continu formé essentiellement de maisons unifamiliales, aux parcelles étroites et très profondes ;
- La pente du quartier descend depuis le haut de la rue vers la chaussée d'Alseberg ;
- Orientée sud à rue et nord côté jardin, la parcelle présente donc une déclivité latérale vers le voisin de gauche n°40 ;
- La parcelle de la demande est nettement plus large que celles voisines et comprend :
 - une maison de volume atypique n° 42, implantée en mitoyenneté gauche, de gabarit R+mansard.
 - une seconde maison n°42A, implantée en mitoyenneté droite;
 - un volume de liaison de gabarit R refermant l'intérieur de l'îlot;
 - un jardin déjà fractionné est affecté à chacun des immeubles ; celui du n°42 comprenant toute la partie en intérieur d'îlot ;
 - un emplacement de parcage en zone de recul, réservé au cabinet dentaire;
- La maison voisine de droite (n°44) présente une profondeur de bâtisse au rez-de-chaussée plus importante le long de la mitoyenneté commune à celle de la demande ;
- Les jardins des parcelles voisines ont des profondeurs similaires et sont très étroits. Ils comprennent presque tous de petites constructions de type cabane de jardin;
- Une photo aérienne montre l'importance des jardins de cet intérieur d'îlot et de son couvert végétal en limite parcellaire ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- conserve le programme existant, soit 2 logements et un cabinet dentaire ;
- crée une extension au rez-de-chaussée en façade arrière le long de la mitoyenneté droite, afin d'agrandir le cabinet dentaire et créer deux cabinets de consultations distincts ;
- dépasse les extensions existantes de la maison voisine (n°44), objet de la dérogation à l'implantation du RRU ;

- opte pour un parti architectural à toiture plate, ce qui permet de créer une terrasse partielle en toiture du projet, entourée de reculs plantés;
- conserve les autres volumes existants, ainsi que la verdure et les arbres de ce bel intérieur d'îlot ;
- prévoit l'abattage du cyprès existant en zone de recul et prévoit la replantation d'un arbre de gabarit moins haut (+/-6mètres) ;

6 : Motivation sur la demande

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

- L'extension de ce cabinet dentaire en zone mixte et au milieu des habitations répond au bon aménagement des lieux et aux objectifs de la zone de mixité ;
- Le parti architectural d'étendre le cabinet existant en façade arrière le long de la mitoyenneté droite permet d'intégrer le projet au bâti existant et de conserver son importante zone de jardin en intérieur d'îlot ;
- La création d'une toiture plate limite l'impact du volume bâti et permet de créer une terrasse au profit du logement de l'étage, ce qui participe aux qualités de celui-ci ;
- Les reculs plantés assure le respect du code civil et l'intimité entre voisins ;
- L'abattage et la replantation en zone de recul en assure le maintien paysager ;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'implantation du RRU, elle présente une profondeur de 3,65 mètres au lieu des 3 mètres prescrits par le RRU, ce qui présente un impact de peu d'importance et se situe uniquement au rez-de-chaussée, à l'instar d'un mur de clôture de jardin, ce qui la justifie, dont la finition du mur mitoyen côté de la maison voisine (n°44) est prévue en cimentage;
- Le dossier ne comprend pas de bassin d'orage dans une zone où les problèmes d'inondations sont récurrents et qu'il y a lieu de le compléter en ce sens ;

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

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

- Préciser la finition esthétique du mur mitoyen côté de la maison voisine ;
- Compléter le dossier d'un bassin d'orage

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elle ne porte que sur la création d'un bassin d'orage;
- d'être accessoire en ce qu'elle conserve le programme de la demande ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence

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

Avis FAVORABLE à la condition émise ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 15.05.2013
objet n° 2

Dossier 16-40875-2013- Enquête n° 064/13
Demandeur : Banyan Strategy consulting S.A.
Situation : Avenue Wellington 40
Objet : la construction d'une piscine

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40875-2013 introduite le 11.01.2013 par la Banyan Strategy consulting S.A. et visant la construction d'une piscine sur le bien sis Avenue Wellington 40;

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°48 bis et ter (AG du 04.10.1990) et, déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en matière d'emprise au sol;
Considérant que la demande se situe sur le lot n°3 du permis de lotir n°439 ter (28.03.2012) octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir pour les raisons suivantes ;

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 :

- Taux d'emprise

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15.04 au 29.04.2013 inclus :

- l'absence de réclamation ou observation,
- M. Féron demande à être entendu,

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

11.01.2013: dépôt de la demande

19.03.2013: accusé de réception d'un dossier complet

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

- Service Vert le 11.04.2013
- Service Technique de la Voirie le

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

- Vivaqua le 24.04.2013

4 : Description Sitex

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

- Le quartier se caractérise par de belles villas dans la verdure, soit unifamiliales, soit comportant quelques appartements ;
- Le permis de lotir qui couvre le terrain sur lequel porte la demande régit également toute la partie sud de l'îlot entre l'avenue Wellington, l'avenue des Eglantiers et l'avenue Fond'Roy ;
- Il présente un très important vallon arboré au centre de la parcelle, ce qui a engendré un aménagement qui privilégie les constructions en bordure de parcelle en évitant le centre du terrain au profit du respect du caractère vert de ce vallon en intérieur d'îlot ;
- Les constructions présentent ainsi des gabarits différents entre les immeubles à appartements, implantés sur les lots le long de l'avenue Fond'Roy et les villas, implantées sur ceux de l'avenue Wellington ;
- Le Lot III sur lequel porte la demande est situé avenue Wellington et faisait partie de la propriété bâtie d'une grande villa implantée sur le Lot IV, à droite de la parcelle ;
- Il est aménagé pour partie en jardin et comprend, en situation existante de fait, l'entrée carrossable de la villa ainsi qu'une ancienne piscine ;
- Le terrain du Lot III présente également une légère pente descendante vers l'intérieur de l'îlot qui s'accroît en talus en fond de parcelle ;
- La parcelle est profonde et est bordée, sur sa limite parcellaire gauche, par le chemin d'accès du lot IV, où est implantée une villa R+1, à un niveau nettement en contrebas de celui de l'avenue ;

- Elle est orientée Sud-Ouest à rue, ce qui a justifié l'implantation en fond de ce Lot IV, afin de profiter au mieux de la bonne orientation du jardin.
- Le permis de lotir 439 ter réduit la dimension du lot III en restituant l'assiette de l'accès à la villa au lot IV et augmente les zones latérales et de fond à 10m, conformément au PPAS, sauf du côté de la villa, où la largeur de la zone latérale imposée est maintenue à 8m,
- Le permis d'urbanisme 40245 permet la construction d'une villa conforme au permis de lotir,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la construction d'une piscine et l'agrandissement des terrasses,
- l'aménagement d'une zone de retournement dans la rampe de garage,
- l'aménagement d'une zone de stationnement en zone latérale, sur une zone de béton gazon,
- l'aménagement du jardin en :
 - conservant et complétant la haie de troène côté rue,
 - conservant la haie de laurier cerise très dense de gauche et densifiée par la plantation de quelques arbres,
 - augmentant la masse végétale par la plantation d'arbres à haute tige,
 - permettant le passage de la petite faune au pied de clôtures,
 - abattant deux arbres,

6 : Motivation sur la demande

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

- le projet présente une qualité paysagère et renforce la densité végétale,

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

- le projet augmente trop fortement l'emprise au sol de la parcelle,
- le niveau d'implantation de la piscine ne respecte pas le relief naturel du terrain,
- un emplacement de stationnement est ajouté en zone latérale sur une zone de béton gazon, ce qui ne peut s'envisager,
- la zone de retournement réduit la zone de jardin, alors que le projet initial a prévu une zone de retournement à la sortie du garage,
- la parcelle est dense au niveau végétal, et le projet est accompagné d'un projet paysager de qualité,

7 : 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 :

- Renoncer à la zone d'emplacement en zone latérale et maintenir la plantation d'un chêne vert prévu au permis initial,
- Renoncer à la zone de retournement, étant donné qu'elle est déjà prévue à la sortie du garage,
- Planter le niveau de la piscine beaucoup plus proche du niveau naturel du terrain et maintenir le relief naturel du terrain sur une largeur de 2,5m en limite du terrain,
- Mentionner le drainage nécessaire à la modification du relief du terrain,
- Réduire de manière substantielle la minéralisation du projet,
- Mentionner sur le plan du sous-sol la localisation du local technique,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'objet principal de la demande est maintenu,
- d'être accessoire en ce que seul l'aménagement extérieur doit être modifié,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la minéralisation de la parcelle est trop importante,
- et d'atténuer l'ampleur d'une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que l'emprise au sol sur la parcelle doit être réduite,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande sur les aspects décrits ci-dessus ;

- d'indiquer et de dater la modification, en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande, et le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les impose ;
- de modifier les formulaires en conséquence.

Avis FAVORABLE aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 15.05.2013
objet n° 3

Dossier 16-40799-2012- Enquête n° 58/13

Demandeur : Madame Decortis Anne

Situation : Rue Victor Allard 285

Objet : la transformation d'une habitation unifamiliale mitoyenne, la construction d'une terrasse au 1er étage et l'isolation de la façade arrière

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40799-2012 introduite le 30.11.2012 par Madame Decortis Anne et visant la transformation d'une habitation unifamiliale mitoyenne, la construction d'une terrasse au 1er étage et l'isolation de la façade arrière sur le bien sis Rue Victor Allard 285 ;
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 :

- 0.6. Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot,
- Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15.04 au 29.04.2013 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation,

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

30.11.2012: dépôt de la demande

11.03.2013: accusé de réception d'un dossier complet

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

- Vivaqua le 24.04.2013,

4 : Description Sitex

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

- Les maisons mitoyennes présentent un gabarit R+1+T,
- Les jardins sont fortement encaissés dans le talus du terrain qui monte vers l'école de la rue Gatti de Gamond,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- l'isolation de la façade arrière,
- la construction d'une terrasse en façade arrière, au 1^{er} étage, ce qui impose la rehausse des murs mitoyens,
- l'aménagement des combles en 2 chambres et salle de bains, plus une mezzanine,

6 : Motivation sur la demande

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

- L'aménagement des combles ne modifie pas la façade avant,
- L'enduit sur isolant de ton blanc cassé permet d'éclaircir l'intérieur d'îlot,

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

- La terrasse au 1^{er} étage entraîne la rehausse des murs mitoyens, son aménagement n'est pas conforme au code civil,
- Elle enferme davantage les propriétés voisines et qu'il y a dès lors lieu de réduire l'ampleur de celle-ci à tous les murs du côté gauche, vu son impact important pour le voisin concerné ;
- Rendre conforme au code civil la terrasse du côté droit (accord éventuel du voisin, claustra,...)

7 : 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 :

- limiter le niveau de la terrasse au premier étage, par recul latéral de 1,90 mètres du côté gauche ;
- Remplacer les écrans par des écrans en verre sablé,
- Soumettre l'aménagement ainsi modifié à l'accord des propriétaires voisins (+ indiquer clairement les noms et adresses de ceux-ci),

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'objet principal de la demande est maintenu,
- d'être accessoire en ce que seul l'aménagement extérieur doit être modifié,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la terrasse arrière enferme davantage les jardins
- et d'atténuer l'ampleur d'une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la terrasse arrière est l'objet de la dérogation,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence

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

Avis FAVORABLE aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 15/05/2013
objet n° 04

Dossier 16-40849-2012- Enquête n° 056/13

Demandeur : Monsieur ROSINSKI Philippe

Situation : Avenue Vanderaey 125

Objet : la modification du PU 16-37504-2006 en ce qui concerne la division de certains espaces intérieurs, division de certains châssis et l'adaptation du bâtiment à la norme passive

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40849-2012 introduite le 24/12/2012 par Monsieur ROSINSKI Philippe et visant la modification du PU 16-37504-2006 en ce qui concerne la division de certains espaces intérieurs, division de certains châssis et l'adaptation du bâtiment à la norme passive sur le bien sis avenue Vanderaey 125 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation et une partie du terrain en zone verte à haute valeur biologique ;

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

- Profondeur d'une construction mitoyenne : Titre I, article 4
- Toiture (hauteur) : Titre I, article 6

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 :

- Application de l'article 153 § 2. Al 2 & 3 du CoBAT du 27/05/2009 : dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/04/2013 au 29/04/2013 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 voisins mitoyens s'opposent au projet. Ils ont assigné le demandeur en justice à cause du dépassement important de la limite mitoyenne, et ce, des deux côtés. Le demandeur n'a pas respecté les plans initiaux, et aujourd'hui il demande un agrandissement d'un agrandissement non-autorisé ;
- En septembre 2012, un géomètre-expert a établi un constat technique pour le n° 127. Il a établi que les dégâts de cette habitation proviennent des travaux effectués au n° 125 (absence d'étanchéité, de cimentage des murs, absence de couvre-murs, de solins, joints couverts, etc.). Ces lacunes ont apporté des dégâts au n° 123 également. Aucune correction n'a été apportée, mais des isolants ont été placés et masquent les malformations.
- Les premiers travaux qui avaient été effectués sont des accroissements de volume avec des isolants légers qui ont été placés au-dessus des murs mitoyens. Ces isolants sont dépendants de la toiture et créent une servitude. Ces débordements au-dessus de leur habitation sont une usurpation de propriété ;
- Les travaux effectués à l'arrière ont modifié l'écoulement naturel des eaux et en empêchent la dispersion naturelle à cause des nouvelles parois en béton. Ce qui pourrait être à l'origine d'affaissement du terrain.
- Ils demandent l'arrêt d'exécution de la demande tant que des mesures correctives n'aient pas été engagées.

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

24/12/2012 : dépôt de la demande ;

11/03/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;

15/04/2013 au 29/04/2013 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

15/05/2013 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- Vivaqua le 23/04/2013 ;

4 : Description situation existante

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

- Le terrain, bâti par un immeuble de 2 logements, est compris entre 2 mitoyens et présente une dénivellation ascendante de plus d'un niveau entre l'alignement à rue et le jardin, orienté sud ;
- La majorité des constructions avoisinantes de ce côté de la rue sont de gabarits R+2, soit en affectation de petits immeubles à appartements, soit en maisons unifamiliales ;
- La maison voisine de gauche présente elle-aussi un gabarit de R+2 + toiture côté rue mais seulement R+1 côté jardin, avec une profondeur de bâtisse d'environ 11,50 mètres ;
- La maison voisine de droite est cependant de gabarit R+1 côté rue, mais R+2 côté jardin ;
- Les immeubles sont implantés en recul par rapport à l'alignement et ces zones de recul sont souvent totalement minéralisées ou peu verdurisées ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la mise en conformité de modifications apportées en cours de construction du bâtiment ayant fait l'objet du permis d'urbanisme 16-37504-2006 en vue, notamment, de son adaptation à la norme passive ;
- les modifications suivantes :
 - pose d'une isolation plus importante en façade avant et en façade arrière ;
 - isolation des mitoyens en façade arrière ;
 - isolation plus importante des pignons ;
 - la modification de la composition en double paroi du bow-window courbe en façade avant ;
 - modification des proportions de la cour anglaise en façade arrière et création de terrasses en paliers successifs dans le jardin ;
 - modification de division de baies en façade avant et arrière ;
 - suppression des bardages en lamelles de bois ;

6 : Motivation sur la demande

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

- Le projet répond, dans son ensemble, au gabarit autorisé par le permis d'urbanisme 16-37504-2006 ;
- Les épaisseurs d'isolations ont généré des dérogations mineures au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006, compte tenu de l'ampleur du bâtiment et de la pente de la rue ;
- Le projet s'intègre dans le cadre bâti environnant, car il s'inscrit dans la continuité du permis d'urbanisme délivré ;
- Le projet répond aux objectifs de développement durable ;
- La plupart des réclamations introduites en cours de procédure par les propriétaires des biens mitoyens relèvent du Civil et non de l'Urbanisme ;

Considérant que d'une façon plus particulière et au regard des mesures particulières de publicité, la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :

- L'expression architecturale du bâtiment diffère de la situation existante de droit, en ce que, plus particulièrement, le dernier étage s'inscrit avec des reculs moindres et présente un gabarit plus important de par l'usage de nouveaux matériaux et l'augmentation de l'épaisseur des isolants, ce qui ne peut se concevoir. Il s'indique de retrouver l'expression architecturale du permis d'urbanisme 16-37504-2006, au niveau des détails d'exécution et des reculs. Les garde-corps pour les terrasses non accessibles doivent se situer contre les façades ;
- Le projet prévoit l'extension de la cour anglaise jusqu'aux 2 mitoyennetés (voir coupe de la façade arrière). Le projet prévoit également le placement d'une citerne d'eau de pluie et des plantations le long de la mitoyenneté de gauche. Il s'indique d'adapter les plans et les coupes en mentionnant ces remblais et en prévoyant une zone de pleine terre au niveau de l'étage de vie, d'une largeur de 80 cm minimum afin de pouvoir permettre la plantation et l'entretien d'une haie vive ;
- Le projet propose l'aménagement d'une chambre à coucher au niveau du rez-de-jardin. Cette chambre présente peu de qualités d'habitabilité, notamment de par la présence de la passerelle d'accès au jardin depuis l'étage supérieur. Il s'indique d'affecter cet espace à un autre usage qu'une chambre ;
- Le projet propose d'incliner la verrière prévue en façade arrière, ce qui accentue le gabarit de la construction. Il s'indique de redescendre cette verrière et la maintenir plate ;

- Le projet ne détaille pas les aménagements de la zone de recul. Il s'indique de préciser ces aménagements en prévoyant des zones de pleine terre en-dehors des accès au bâtiment ;

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 :

- Retrouver l'expression architecturale du permis d'urbanisme 16-37504-2006, au niveau des détails d'exécution et des reculs du dernier étage. Les garde-corps pour les terrasses non accessibles doivent se situer contre les façades ;
- Adapter les plans et les coupes en mentionnant les remblais le long de la mitoyenneté au niveau de la cour anglaise et en prévoyant une zone de pleine terre au niveau de l'étage de vie, d'une largeur de 80 cm minimum afin de pouvoir permettre la plantation et l'entretien d'une haie vive ;
- Affecter l'espace arrière du rez-de-jardin à un autre usage qu'une chambre ;
- Redescendre la verrière arrière et la maintenir plate ;
- Préciser les aménagements de la zone de recul en prévoyant des zones de pleine terre en-dehors des accès au bâtiment ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'objet principal de la demande est maintenu ;
- d'être accessoire en ce qu'elles se rapprochent de la situation existante de droit tout en permettant de nouvelles modifications ;
- de répondre aux objections urbanistiques que suscitait la demande telle qu'introduite ;
- d'atténuer l'ampleur d'une dérogation de la demande telle qu'introduite.

Avis FAVORABLE aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 15/05/2013
objet n° 5

Dossier 16-40767-2012- Enquête n° 061/13

Demandeur : Monsieur et Madame De Clercq & Mestdagh Jan et Natacha

Situation : Bosveldweg 65

Objet : la démolition d'une villa unifamiliale et sa reconstruction, avec abattage de l'arbre remarquable en zone de recul

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40767-2012 introduite le 13/11/2012 par Monsieur et Madame De Clercq-Mestdagh et visant la démolition d'une villa de style classique et la construction d'une maison contemporaine, sur le bien sis Bosveldweg n° 65;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°22 (AR 19/11/1957) et, y déroge en ce qui concerne les matériaux de façade et la pente de garage (article II.4 et III.2) :

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

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

- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas) en ce qui concerne les matériaux de façade (article III.2) ;

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

- **Arbre remarquable en zone de recul repris à l'inventaire en demande d'abattage ;**

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/04/2013 au 29/04/2013 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 fait que les gens qui achètent une maison qui ne leur plaît pas, puis qui décident de la démolir et la reconstruire, sans même envisager en plus d'ériger une maison passive.

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

13/11/2012: dépôt de la demande

09/01/2013 : accusé de réception d'un dossier complet

Vu l'avis du Service vert qui demande la protection des arbres remarquables en zone de recul et spécialement celui implanté à droite de l'entrée de garage, quitte à reculer la maison, de sorte à protéger la couronne de cet arbre

4 : Description Sitex

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

- Le quartier se caractérise par un habitat en ordre ouvert, composé essentiellement de villas entourées de jardins ;
- Le Bosveldweg est caractéristique de cette situation et comprend de nombreuses maisons typiques des années « 1960 », qui ont été construites suite à l'introduction du PPAS n°22 ;
- La parcelle est traversante depuis le Bosveldweg jusqu'au rond-point du clos Dandoy accessible depuis la rue Langeveld ;
- Elle est orientée plein sud côté jardin ;
- La maison existante, de style « classique », présente un gabarit de R+1+toiture pavillonnaire ;
- Elle s'implante en recul par rapport à l'alignement du PPAS n°22, soit +/-7,50 mètres au lieu des 5 mètres prévus, de sorte à pouvoir intégrer le garage en demi sous-sol ;
- Elle présente une profondeur de bâtisse de +/-10,70mètres ;
- La maison voisine de gauche présente une architecture plus contemporaine de ces années 1960, avec un gabarit de rez-de-chaussée quelque peu surélevé (pour l'accès garage) et une organisation en U autour d'un patio ouvert à l'ouest de la parcelle, soit du côté de la parcelle

de la demande , ce qui génère une profondeur de bâtisse plus importante que celle de la maison existante de la demande;

- La maison voisine de droite présente une architecture plus classique, de gabarit R+ toiture, générant également une profondeur de bâtisse plus importante que celle de la maison existante de la demande ;
- Le jardin de la demande comporte un important couvert végétal de grande qualité, dont plusieurs arbres sont inscrits à l'inventaire des arbres remarquables ; notamment ceux implantés en zone de recul ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- conserve le programme de maison unifamiliale ;
- démolit la maison existante ;
- reconstruit une maison aux allures plus contemporaines et à toiture plate ;
- déplace l'accès au garage existant et l'agrandit à la largeur de 2 voitures ;
- augmente la profondeur de la zone de recul :
 - afin de limiter la dérogation à la pente de garage,
 - afin d'enfoncer le projet dans le terrain et disposer des espaces de jour en façade Sud au niveau du jardin
- demande pour cette raison l'abattage d'un arbre remarquable en zone de recul du côté droit de celle-ci;
- propose un gabarit conforme au PPAS de R+1+étage en recul, et approfondit la construction jusqu'à celle des maisons voisines ;
- ne précise pas le nouvel aménagement de jardin avec les essences des arbres à conserver et à abattre

6 : Motivation sur la demande

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

- Si le programme de la demande conserve celui d'une villa unifamiliale, la demande de démolition est peu justifiable au regard de l'état existant de la maison, comprise dans un quartier entièrement construit à la même époque ;
- Le nouveau projet :
 - propose une implantation avec un recul encore plus important de l'alignement que celui de la maison existante, ce qui engendre une profondeur de bâtisse plus importante vis-à-vis des maisons voisines;
 - prévoit des espaces intérieurs de très grandes dimensions, ce qui engendre un impact volumétrique extérieur d'autant plus important, vu le gabarit projeté, pour les constructions voisines existantes et porte atteinte à leur ensoleillement , soit une profondeur de plus de 17,20mètres à l'étage : qu'il s'indique en conséquence de respecter notamment le parti architectural de la maison de gauche de la demande et son ensoleillement de l'ouest en limitant la profondeur des étages;
 - crée, par son parti architectural, des façades presque aveugles pour la façade principale et aux grands pans de mur aveugles en façade latérales, peu esthétiques depuis les constructions voisines ;
 - propose un revêtement en lamelles d'acier de couleur noire pour l'étage en recul, qui pourrait s'assimiler à un revêtement de toiture et nécessite la présentation d'un échantillon ;
 - modifie totalement la zone de recul et y crée une très importante rampe de garage, ainsi que les différentes citernes, fosse sceptiques, portant atteinte à son aspect paysager ;
- Le dossier ne comprend pas de plan de récolte des eaux de ruissellement, vu la pente du terrain vers le square Dandoy, ce qu'il y a lieu d'étudier, ainsi qu'un bassin d'orage;

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

- En ce qui concerne la démolition :
 - Le PPAS n° 22 a créé, par son existence, un ensemble de constructions typiques des années 1960 dans ce quartier, témoin d'une époque architecturale ;
 - La maison de la demande est intégrée dans ce tissu et dispose d'un jardin à l'esthétique complémentaire à la maison ;
 - La démolition de cet immeuble non sauvegardé porte cependant préjudice au respect de cet ensemble d'une époque de construction ;
 - La nouvelle construction ne tient pas compte des éléments forts de cette parcelle et notamment de ses arbres remarquables en zone de recul : le nouvel accès au garage

- pouvait conserver l'implantation de celui existant et l'élargir pour partie sur celle de l'ancienne entrée, de sorte à pouvoir maintenir les arbres remarquables de la parcelle ;
 - En ce qui concerne le matériau de toiture, en application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas), la dérogation peut s'envisager en positionnant l'étage en recul plus proche de l'alignement à rue, de sorte à dégager les vues des maisons voisines vers l'intérieur de l'îlot ;
 - En ce qui concerne les arbres remarquables, il y a lieu de modifier le projet et de l'adapter aux particularités des lieux, de sorte à préserver le caractère paysager remarquable de l'espace public ;
- Considérant qu'au regard requis par la procédure, le projet suscite les observations suivantes :
- En ce qui concerne le motif invoqué en cours d'enquête public, il y a lieu de réétudier la profondeur au premier et deuxième étage du nouveau bâtiment et animer ses grands murs aveugles ;

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 :

- Créer à la fois un recul latéral de +/- 4,50 mètres de la façade gauche dans sa partie arrière et sur une profondeur de bâtisse maximum de 12 mètres de profondeur, de sorte à protéger l'ensoleillement de la maison voisine de gauche ;
- Conserver une pyramide de dégagement à 45° d'angle par rapport au nu des façades pour le recul de l'étage en toiture ;
- Conserver les arbres remarquables en zone de recul et assurer leur protection pendant les travaux de démolition (y compris couronne) ;
- Conserver l'entrée de garage existante, quitte à l'élargir quelque peu ;
- Présenter un échantillon du revêtement de façade de l'étage en recul ;
- Réétudier les aménagements intérieurs et les façades de sorte à les animer et limiter leur caractère aveugle ;
- Présenter un plan du jardin existant et projeté, avec les essences des arbres et arbustes ;
- Intégrer totalement les citernes et autres éléments de récolte des eaux sous l'emprise du bâtiment ou sous la rampe de garage, afin de préserver l'ensemble du couvert végétal remarquable existant de la zone de recul ;
- Compléter le dossier d'un plan de récolte des eaux de pluie de ruissellement, vu la pente du terrain, et d'un bassin d'orage pour la construction ;
- Prévoir, dans le cas où il n'y a pas d'égout public, une mini-station d'épuration plutôt qu'une fosse septique ;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles portent sur des éléments complémentaires à la demande et qui permettent d'inscrire le projet dans les particularités des lieux ;
- d'être accessoires en ce qu'elles en conservent le programme ;
- de répondre à des objections que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne l'ensoleillement des maisons voisines et la limitation de l'importance de l'impact du volume bâti projeté ;
- supprimer une des raisons de l'avis de la Commission de concertation en ce qui concerne le maintien des arbres en zone de recul ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence

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

Avis FAVORABLE aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 15/05/2013
objet n° 6

Dossier 16-40777-2012- Enquête n° 057/13

Demandeur : REPo S.A. - c/o Monsieur JEAN Gabriel

Situation : Avenue Brugmann 431

Objet : la transformation et l'extension d'une maison de Maître en façade arrière

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40777-2012 introduite le 16/11/2012 par REPo S.A. - c/o Monsieur JEAN Gabriel et visant la transformation et l'extension d'une maison de Maître en façade arrière sur le bien sis avenue Brugmann 431 ;

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

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

- o Profondeur d'une construction mitoyenne – article 4 du Titre I ;
- o Hauteur de toiture – article 6 du Titre I ;

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 :

- o Application de l'article 153 § 2 .al 2 & 3 du CoBAT du 27/05/2009 : dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/04/2013 au 29/04/2013 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

16/11/2012 : dépôt de la demande ;

11/03/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;

15/04/2013 au 29/04/2013 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

15/05/2013 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- o Vivaqua le 23/04/2013 ;

4 : Description situation existante

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

- o La maison d'habitation unifamiliale est située le long de l'avenue Brugmann, dans le tronçon compris entre l'avenue de Boetendael au nord et l'avenue Coghén au sud ;
- o L'immeuble s'inscrit dans la pente de la rue et présente un gabarit R + 2 + toiture Mansart. La construction voisine de droite est plus haute et bien plus profonde. La maison voisine de gauche est plus basse et moins profonde ;
- o Le bien, à l'instar des constructions voisines, présente des annexes et les espaces de vie sont situés à un niveau supérieur du jardin ;
- o La maison présente un jardin d'hiver ouvragé sur 1 niveau ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la transformation et l'extension de la maison unifamiliale, en prévoyant :

- la suppression du jardin d'hiver et la création d'un nouvel espace de transition vers le jardin orthogonal ;
- la rehausse de la pente de toiture en façade arrière afin de créer un Mansart percé de 2 lucarnes et aménager 2 chambres à coucher ;

6 : Motivation sur la demande

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

- o Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison en augmentant, notamment, le volume des espaces sous toiture, tout en tirant parti du gabarit important de l'immeuble voisin

de gauche et en ne portant pas préjudice à l'habitabilité de la maison voisine de gauche, située au sud et en contrebas du projet ;

- La dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 est mineure et peut s'envisager ;

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

- Le projet propose la démolition du jardin d'hiver existant et sa reconstruction, tout en conservant la lisibilité de la façade arrière existante. Cette option s'accorde à la façade arrière par ses proportions et ne porte pas atteinte à l'habitabilité des espaces d'habitation. L'expression des châssis s'inspire de l'esthétique des châssis de l'immeuble voisin ;
- La zone de recul demeure entièrement minéralisée.

Avis FAVORABLE à condition de prévoir des zones de pleine terre dans la zone de recul, en dehors des accès.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 15.05.2013
objet n° 7

Dossier 16-40885-2013- Enquête n° 063/13

Demandeur : Madame Lippens Adeline

Situation : Rue Zeecrabbe 19

Objet : la transformation et le changement d'utilisation du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale en vue d'aménager une maison d'enfants liée à un logement

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40885-2013 introduite le 21.01.2013 par Madame Lippens Adeline et visant la transformation et le changement d'utilisation du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale en vue d'aménager une maison d'enfants liée à un logement sur le bien sis Rue Zeecrabbe 19 ;

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 le motif suivant :

o 0.12. Modification totale ou partielle d'un logement en ZHPR, ZH, ZM, ZFM, ZA,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15.04 au 29.04.2013 inclus, et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- o l'importance de la circulation existante et la présence de voitures ventouses et opposition au projet pour cette raison,
- o demande d'éclaircissements sur la structure métallique de l'auvent à accrocher au mur du 17,
- o demande sur l'usage de la pièce "activités intérieures", l'isolation acoustique est-elle nécessaire?
- o La demande ne précise pas le nombre d'enfants, ni les horaires, le nombre d'emploi,
- o La proximité avec les n°23, 25 et 27 : les façades arrières dominant le jardin du 19,
- o Les nuisances sonores,
- o Le plan d'implantation présente des erreurs ou omissions,
- o Vues de profil erreur de n° de police : le 21 est en réalité le 17 et le 17 est en réalité le 19a,

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

21.01.2013: dépôt de la demande

19.03.2013: accusé de réception d'un dossier complet

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

o Vivaqua le 24.04.2013

4 : Description situation existante

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

- o Deux maisons de la rue Zeecrabbe sont implantées en important recul, dans la partie basse de la rue, juste après l'angle,
- o L'alignement est marqué par deux portails, le plus large permettant l'entrée d'un véhicule dans le garage du rez-de-chaussée,
- o Une annexe est accolée à la façade avant, contre le mitoyen de gauche,
- o L'habitation est située aux étages de la maison,
- o La maison de droite est également implantée en recul, mais de manière moindre,
- o L'immeuble de gauche est implanté à l'alignement et présente un imposant mur mitoyen,
- o Le stationnement en voirie est possible des deux côtés de la rue,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o vise le changement d'utilisation du rez-de-chaussée de la maison unifamiliale en maison d'enfants liée au logement,
- o aménage tout le jardin avant en jardin, puisque le garage est supprimé,

- vise la construction d'un auvent entre le pignon de droite et l'annexe située en façade avant,
- transforme l'annexe en façade avant en sas comprenant les deux entrées séparées,
- modifie la porte de garage en baie vitrée,

6 : Motivation sur la demande

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

- Le changement d'utilisation porte sur le rez-de-chaussée et est accessoire au logement, Considérant plus particulièrement que les aspects ci-après de la demande telle qu'introduite suscitent les considérations suivantes :

- Programme : la présence des deux jardins et des entrées séparées permet une bonne séparation des fonctions dans la maison,
- Aménagement des abords et couvert végétal : le jardin situé à l'avant est destiné à la maison d'enfants alors que celui situé à l'arrière est destiné à la famille,
- Mobilité et accès : le stationnement est possible des deux côtés de la rue,
- Autres aspects propres à la demande : une isolation acoustique du mur mitoyen de droite est nécessaire, la nouvelle utilisation pouvant créer des nuisances sonores non habituelles pour la maison voisine de droite,

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

- Le changement d'utilisation du rez-de-chaussée est au profit de l'aménagement d'un équipement d'intérêt collectif au sens du PRAS (maison d'enfants),
- Les étages sont affectés à un logement unifamilial ;
- Les activités extérieures doivent se limiter au jardin avant ;
- Cette nouvelle utilisation, à échelle d'équipement de quartier, ne crée pas nécessairement des déplacements en automobile supplémentaires.

Considérant que le programme du projet porte bien sur une maison unifamiliale et que l'activité de « maison d'enfants est bien limitée au niveau du rez-de-chaussée, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;

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 isolation acoustique des murs mitoyens,
- limiter les activités extérieures de la maison d'enfants au jardin avant,
- aménager le jardin avant de manière paysagère en réservant de vastes zones de pleine terre ;
- corriger le plan d'implantation (emprise des constructions et gabarit),

Que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme n'est pas modifié,
- d'être accessoires en ce qu'elle porte sur l'isolation acoustique du mur mitoyen et l'utilisation des jardins,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le changement d'utilisation peut créer des nuisances sonores,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence

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

Avis FAVORABLE aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 15/05/2013
objet n° 8

Dossier 16-40839-2012- Enquête n° 060/13

Demandeur : Madame Gravenitz Nathalie

Situation : Rue Henri Van Zuylen 7

Objet : la transformation d'un entrepôt et garages existants par une rehausse de 2 niveaux destinés à la création de 2 logements

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40839-2012 introduite le 21/12/2012 par Madame Gravenitz Nathalie et visant la transformation d'un entrepôt et garages existants par une rehausse de 2 niveaux destinés à la création de 2 logements sur le bien sis rue Henri Van Zuylen 7 ;

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

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

- o Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne : Titre I, article 4 ;
- o Art. 5 Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne : Titre I, article 5 ;
- o Art. 6 Toiture (lucarnes) : Titre I, article 6 ;

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 les motifs suivants :

- o Application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001) : actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- o Application de la prescription particulière 2.5.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001) : modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant en zone d'habitation ;
- o Application de l'article 153 §2 .al 2 & 3 du CoBAT du 27/05/2009 : dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/04/2013 au 29/04/2013 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

21/12/2012 : dépôt de la demande ;

11/03/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;

14/04/2013 au 29/04/2013 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

15/05/2013 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- o SIAMU, le 28/06/2012
- o Vivaqua le 23/04/2013 ;

4 : Description situation existante

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

- o Le bien, construction entièrement mitoyenne, est situé dans l'îlot formé par la rue Henri Van Zuylen au nord, la rue de la Fauvette à l'est, l'avenue Vanderaey au sud et la chaussée d'Alseberg à l'ouest. Cet îlot n'est pas très développé en terme de superficie ;
- o Le bien faisant l'objet de la demande est bâti sur toute la profondeur de la parcelle. Il est de gabarit REZ et est entièrement dévoué à un garage au rez et un entrepôt au sous-sol ;
- o L'arrière du bâtiment est en contact avec le fond du jardin de la parcelle sise au n° 6 de l'avenue Vanderaey, également propriété du demandeur ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la transformation d'un entrepôt et garages existants, par une rehausse de 2 niveaux destinés à la création de 2 logements ;
 - le maintien du rez-de-chaussée à l'usage de stationnement pour 5 voitures et plusieurs vélos ou scooters, ainsi que le hall d'accès séparé pour les logements ;
 - le maintien du sous-sol en entrepôts et locaux techniques, ainsi que 2 caves ;
- Le bien a fait l'objet d'un permis de démolition et reconstruction (PU 16-3838585-08) non réalisé ;

6 : Motivation sur la demande

Considérant que le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme récent en vue de transformer l'immeuble en 2 logements duplex ;

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

- Le projet vise le maintien de l'entrepôt actuel et l'affecte au stationnement de 5 véhicules et plusieurs 2 roues ;
- Le projet propose l'extension de l'immeuble sur 2 niveaux en vue d'y aménager un logement de 1 chambre à coucher et un studio ;
- Les logements disposent d'un accès séparé sur la droite de l'immeuble ;
- Le projet prévoit des reculs successifs en façade arrière, dégageant des toitures plates végétalisées et des petites terrasses pour les logements ;
- Le projet maintient la construction sur la totalité de la superficie de la parcelle ;

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

- Le projet propose l'extension du bâtiment sur 2 niveaux en vue d'y aménager 2 petits logements, et ce, dans un quartier comptant des logements de taille plus importante, voire des maisons unifamiliales ;
- Le projet maintient l'emprise du bâti sur la totalité de la superficie de la parcelle, sans opter pour la création d'un espace de jardin, à l'instar des constructions voisines ;
- Le projet présente une façade à rue relativement aveugle, de par les fonctions proposées ;
- La dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de hauteur de construction est entièrement induite par la construction du studio ;
- Le projet propose des aménagements peu qualitatifs tant au niveau des types de logements, qu'au niveau de l'utilisation rationnelle des surfaces bâties ;
- Le projet s'écarte du permis d'urbanisme antérieur et non réalisé, lequel présentait un équilibre entre les espaces bâtis et des zones de pleine terre. Ce projet présentait une cohérence entre les espaces intérieurs et extérieurs ;
- Les lieux pourraient avantageusement être affectés à une maison unifamiliale ;

Considérant que, telle que présentée, la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'une proposition alternative d'extension devrait :

- prévoir la réduction de l'emprise du bâti sur au moins le dernier quart de la profondeur de la parcelle et l'affecter à un jardin en pleine terre. Cette option répondrait aux objectifs de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001) en ce qu'elle améliorerait les qualités végétales de l'intérieur de l'îlot ;
- opter pour la création d'un logement unifamilial bénéficiant d'un accès au jardin et renoncer à la création des 2 logements de petite taille ne répondant pas aux objectifs d'aménagement dans ce quartier ;
- opter pour des fonctions au rez-de-chaussée permettant de profiter du jardin à créer ;
- réduire l'ampleur des dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 non justifiées afin d'améliorer l'intégration du projet dans son environnement bâti.

AVIS DEFAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 15/05/2013
objet n° 9

Dossier 16-40892-2013- Enquête n° 065/13

Demandeur : Monsieur et Madame Laterre & Pierret Hubert & Florence

Situation : Drève Pittoresque 93

Objet : La transformation d'une annexe existante en piscine privée, salle de sport et de jeux personnels ainsi que la régularisation de l'entrée de véhicules de l'habitation principale.

AVIS

La Commission décide de reporter son avis à sa prochaine séance le 23 mai en vue de vérifier les antécédents juridiques du dossier.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 15/05/2013
objet n° 10

Dossier 16-40894-2013- Enquête n° 059/13

Demandeur : Monsieur et Madame Philippe Fontaine et Monique Picard

Situation : Chemin du Puits 109

Objet : la construction d'une habitation unifamiliale à gauche du n° 107 chemin du Puits, avec car - port et chemin d'accès depuis le n° 446 rue Engeland

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40894-2013 introduite le 28/01/2013 par Monsieur et Madame Philippe Fontaine et Monique Picard et visant la construction d'une habitation unifamiliale à gauche du n° 107 chemin du Puits, avec car - port et chemin d'accès depuis le n° 446 rue Engeland sur le bien sis Chemin du Puits 109 ;

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

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 :

○ Application de la prescription particulière 1.5.2 du CoBAT du 27/05/2009 : Modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/04/2013 au 29/04/2013 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- L'implantation du projet est fort proche du sentier piéton et ne respecte donc pas la zone de recul à l'avant. Cette implantation aura comme conséquence de faire disparaître la haie existante. Un recul de 2m à 2m50 permettrait de garder un bel écran de verdure.
- Le bas de clôture devra pouvoir laisser passer la petite faune.
- La toiture plate devrait être verte. Qu'en est-il de l'écran végétal anti-bruit prévu ? Va-t-il complètement masquer le système de ventilation ?

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

28/01/2013 : dépôt de la demande ;

11/03/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;

15/04/2013 au 29/04/2013 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

15/05/2013 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

○ Service Vert le 29/03/2013 :

Abattage d'arbres :

- se limiter à l'abattage des six arbres indiqués sur les plans 1/14 et 12/11. Ils se situent dans la future zone d'accès et de bâtisse.

○ Service Technique de la Voirie le 29/04/2013 :

Alignement.

- Le demandeur projette de construire à 5m en avant du front de bâtisse existant. Bien qu'il n'existe pas de plan d'alignement pour le chemin du Puits, il serait opportun de ménager un recul plus important afin de permettre un éventuel élargissement du chemin du Puits, actuellement à l'état de sentier particulièrement étroit et peu praticable.
- L'alignement et les limites de la parcelle seront clairement indiqués au plan d'implantation ; les limites de parcelles seront validées par un plan de bornage en bonne et due forme.

Gestion des eaux pluviales - bassin d'orages individuel.

- L'attention du demandeur est attirée sur la nécessité de gérer l'évacuation des eaux pluviales de manière à minimiser l'impact de celle-ci sur le réseau public d'égouttage. Si le terrain disponible en offre la possibilité, la priorité sera accordée à la réinfiltration des eaux pluviales sur place via un dispositif à préciser au plan (noue drainante, fossé drainant, bassin d'orage infiltrant, drains dispersants, puits perdu...).

- Le rejet des eaux pluviales dans l'égout public sera temporisé par l'usage d'un bassin d'orage dimensionné pour contenir 50 litres d'eau par m² de surfaces de toitures en projection horizontale ; il sera 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, le bassin d'orage ainsi que l'éventuelle citerne à récupération et devraient dans la mesure du possible être inclus dans la zone bâtie.
- Le plan intégrera une notice indiquant sous forme de tableau 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 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.

Niveau d'implantation.

- Afin de pouvoir situer altimétriquement sans équivoque la nouvelle construction par rapport au domaine public et aux constructions voisines, le plan d'implantation doit être complété de minimum 2 repères altimétriques fixes et clairement identifiables sans équivoque à l'extérieur du chantier (idéalement : seuil de porte d'une construction voisine), par rapport auxquels la nouvelle construction sera repérée.
- Le niveau existant du trottoir doit être indiqué devant chaque accès piéton ou carrossable à créer, ainsi que l'altitude du seuil à poser.

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

- o Vivaqua le 25/04/2013 ;

4 : Description situation existante

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

- o Le terrain, non bâti, est situé le long du chemin du Puits, dans sa partie comprise entre l'avenue de l'Hélianthe au nord et la rue Engeland au sud. Il s'inscrit en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone de réseau viaire. Il fait face à une zone verte du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001) ;
- o Le terrain est limitrophe avec le Permis de Lotir 476 bis, sans y porter atteinte ;
- o La limite de la voirie publique du chemin du Puits se situe à la hauteur du n° 101 ;
- o Le terrain voisin de droite est bâti par une habitation unifamiliale accessible par le chemin du Puits, carrossable jusqu'à cette limite (revêtement en dolomie). Le terrain voisin de gauche est également bâti par une habitation accessible par la rue Engeland ;
- o Le bien fait partie d'une propriété sise au 446 de la rue Engeland ;
- o L'avis de VIVAQUA révèle que le terrain recèlerait un égout. La réalité révèle que le réseau d'égoutage est limité à la voirie publique du chemin du Puits ;
- o Le couvert végétal est abondant sur la parcelle, aménagée de manière paysagère et créant la transition entre la zone verte du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001) et les habitations ;
- o Le relief se marque par une pente descendante depuis la rue Engeland vers le Chemin du Puits ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- o la construction d'une habitation unifamiliale implantée en ordre ouvert le long du Chemin du Puits. Le chemin du Puits au niveau de la parcelle sur laquelle porte la demande, est un chemin vicinal – sentier 54 utilisé en servitude d'usage public sur terrain privé ;
- o la construction d'un car-port sur le terrain de la maison du demandeur sise au 446 rue Engeland et à usage de cette nouvelle habitation. Les circulations piétonnes s'effectuent au travers de ces 2 terrains ;
- o l'abattage de 6 arbres pour les besoins de l'implantation des constructions ;

6 : Motivation sur la demande

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

- o En ce qui concerne l'implantation des constructions :
 - o La nouvelle construction, d'une superficie de +/- 110 m², est implantée en limite extérieure de l'îlot formé par la rue Engeland, le chemin du Puits et l'avenue de l'Hélianthe, dans la zone constructible de fait de la parcelle arrière, à une distance de minimum 3 mètres des

limites mitoyennes latérales et à 60 cm de la limite côté Chemin du Puits. Cette parcelle est accessible soit par le chemin du Puits, soit par la rue Engeland, voirie équipée en eau - gaz et électricité et raccordée au réseau d'égouttage ;

- L'implantation à 60 cm de la limite de propriété (côté chemin du Puits) permet la plantation d'une haie relativement haute destinée à maintenir le cheminement vert du Chemin du Puits mais aussi à préserver la vue du jardin depuis les propriétés attenantes ;
- Néanmoins, il s'indique de vérifier l'adéquation du projet avec la zone d'habitation du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001), le solde de la parcelle étant, jusqu'à la limite de la zone Verte, située en zone de Voirie. Au besoin, l'implantation de la maison doit être adaptée afin d'être située en – dehors de la zone de Voirie du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001) ;
- Étant donné que la parcelle arrière ne dispose d'aucun accès carrossable, vu son enclavement, le projet prévoit de créer un emplacement de parking sous forme de car port sur la parcelle avant située à front de la rue Engeland ainsi qu'un accès piétonnier reliant ce dernier à la nouvelle construction. Le car port sera implanté à 6,00 m de la limite de voirie dans l'alignement des constructions existantes de la rue Engeland et couvrira une superficie de 18 m². La clôture séparant le nouvel accès de la propriété voisine sera réaménagée depuis la voirie jusqu'à la limite arrière du car port (poteaux + treillis + lierre sur une hauteur de 1,80 m) de façon à agrémenter la vue et à respecter les aménagements paysagers des parcelles ;
- Au-delà du car port, la clôture basse sera maintenue, mais le chemin d'accès sera séparé de la propriété voisine par un massif buissonneux de 1,80 m de large ;
- Un muret de soutènement végétalisé de faible hauteur (+/- 1,25 m) sera réalisé de façon à permettre ces aménagements tout en optimisant la superficie plane du jardin sans compromettre la vue depuis les parcelles attenantes (suppression des talus existants) ;
- En ce qui concerne le relief actuel du terrain, le projet ne nécessite que de très légères modifications sans conséquences sur l'aspect général du terrain ;
- En ce qui concerne le parti architectural du projet :
 - La nouvelle habitation est de conception et de volumétrie simple. Elle est implantée (moyennant conformité au Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001)) et conçue de façon à s'intégrer au relief existant du terrain et à préserver la zone de jardin située au centre de l'îlot ;
 - Toutes les façades de la nouvelle construction sont traitées dans les mêmes matériaux, sobres, dans un souci d'homogénéité et d'intégration dans le site paysager. Néanmoins, la demande reste évasive quant aux teintes de ces matériaux ;
- En ce qui concerne les gabarits des constructions :
 - La nouvelle construction comporte un niveau partiellement enterré accessible par le chemin piéton depuis la rue Engeland et un niveau hors sol accessible par le Chemin du Puits.
 - La hauteur des rives du volume hors sol est de +/- 4,36 m, ce qui est relativement peu excessif, compte tenu des gabarits voisins plus imposants ;
 - Le car port de conception simple aura une hauteur sous corniche de +/- 2,10 m. Sa position enclavée (mur de soutènement) et la plantation d'une haie de 1,20 m permettent de préserver la vue depuis la maison de gauche (446). La pose d'une clôture plantée de 1,80m du côté opposé et la réalisation d'une toiture végétalisée permettent de préserver la vue depuis la maison de droite (448).
- En ce qui concerne l'expression et la conception des toitures :
 - La toiture plate de la nouvelle construction, destinée à alimenter la citerne d'eau pluviale, sera lestée de gravillons de teinte gris clair. Néanmoins, vu la proximité avec la zone verte du PRAS, il s'indique de prévoir une toiture verte intensive sur l'ensemble du bâtiment, dans l'optique de la transition entre la zone verte et le milieu bâti ;
 - Les pompes à chaleur de conception récente (impact sonore réduit) seront disposées dans une niche couverte de faible hauteur (+/- 1,10 m) et implantées au centre de la toiture de façon à réduire l'impact visuel. Un écran végétal anti-bruit sera disposé face aux ventilateurs à une distance de +/- 1,20m ;
 - La toiture du car-port sera constituée d'une structure en bois (poteaux + poutres) et d'une toiture végétalisée à faible pente ;
- En ce qui concerne les aménagements des abords et des zones de recul :
 - La zone de recul du car-port sera recouverte de dolomie, et de ce fait, sera maintenue perméable ;

- Les chemins d'accès et l'emplacement de stationnement couvert seront recouverts de pavés de terre cuite ou de béton ;
- La terrasse extérieure constituée d'une structure bois sur murets en maçonnerie sera revêtue d'un plancher ajouré en IPE ;
- À l'exception des chemins d'accès et aires de stationnement, la zone de recul sera revêtue de gazon et plantée ;
- La zone de jardin est réservée aux plantations et à l'engazonnement ;
- Les clôtures des parcelles d'une hauteur de +/- 2,00m sont actuellement constituées de poteaux + fils + treillis + lierre. Ces clôtures seront maintenues ou reconstruites après les travaux ;
- La haie prévue du côté du chemin du Puits doit être implantée sur le terrain privé du demandeur et non en mitoyenneté avec ce dernier ;
- Une partie de la clôture mitoyenne entre la partie nouvellement construite et la maison voisine (n°448) est actuellement constituée de poteaux de châtaignier d'une hauteur d'environ 1,00 m. Cette clôture sera maintenue, moyennant accord du propriétaire voisin.
- Des plantations complémentaires (arbustes basses tiges et massif buissonneux) seront mises en place de façon à agrémenter les vues depuis les propriétés voisines et afin de conserver le maillage vert de la zone ;
- Une citerne à eau de pluie de *minimum* 3.000 l est prévue. L'eau de pluie sera utilisée pour alimenter les w.c. et les robinets de service extérieurs ;

Considérant qu'au regard du motif de Mesures Particulières de Publicité, le projet a suscité les observations suivantes :

- Le projet s'inscrit dans la continuité du bâti existant, et s'intègre au caractère paysager du site, notamment par son faible gabarit, les accès piétons et l'usage de matériaux sobres. Les aménagements extérieurs seront principalement végétalisés ou perméables ;
- Le Permis de Lotir 476 bis prévoit que le chemin du Puits et la zone verte soient cédés ;
- Toutefois, vu les particularités des lieux et la proximité directe de la zone Verte à préserver, il s'indique de présenter un plan de gestion du chantier et de ses accès, revêtant les accords des propriétaires des parcelles concernées ;
- Le projet s'inscrit en bordure de l'îlot formé par les différentes voiries carrossables ou piétonnes et participe à la valorisation de l'intérieur de cet îlot formé par ces voiries ;

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 :

- Vérifier l'adéquation du projet avec la zone d'habitation à prédominance résidentielle du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001), le solde de la parcelle étant, jusqu'à la limite de la zone Verte, situé en zone de réseau viaire. Au besoin, l'implantation de la maison doit être adaptée afin d'être située en – dehors de la zone de Voirie du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001), laquelle ne prévoit pas de possibilités de construction ;
- Vérifier la présence ou non du collecteur d'égouts dans le terrain ;
- L'alignement et les limites de la parcelle seront clairement indiqués au plan d'implantation, les limites de parcelles seront validées par un plan de bornage en bonne et due forme.
- L'attention du demandeur est attirée sur la nécessité de gérer l'évacuation des eaux pluviales de manière à minimiser l'impact de celle-ci sur le réseau public d'égouttage. Si le terrain disponible en offre la possibilité, la priorité sera accordée à la réinfiltration des eaux pluviales sur place via un dispositif à préciser au plan (noue drainante, fossé drainant, bassin d'orage infiltrant, drains dispersants, puits perdu...).
- Le rejet des eaux pluviales dans l'égout public sera temporisé par l'usage d'un bassin d'orage dimensionné pour contenir 50 litres d'eau par m² de surfaces de toitures en projection horizontale ; il sera 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, le bassin d'orage ainsi que l'éventuelle citerne à récupération devraient dans la mesure du possible être inclus dans la zone bâtie.
- Afin de pouvoir situer altimétriquement sans équivoque la nouvelle construction par rapport au domaine public et aux constructions voisines, le plan d'implantation doit être complété de minimum 2 repères altimétriques fixes et clairement identifiables sans équivoque à l'extérieur

du chantier (idéalement : seuil de porte d'une construction voisine), par rapport auxquels la nouvelle construction sera repérée ;

- Prévoir des toitures vertes intensive sur l'ensemble du bâtiment ;
- Préciser la teinte des matériaux de façade en optant pour des teintes claires et intégrées à l'environnement paysager du lieu en tenant compte de la proximité de la zone verte ;
- Prévoir les plantations de haies et clôtures sur terrain privé, notamment du côté du chemin du Puits ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le projet de construction d'une habitation unifamiliale le long du Chemin du Puits peut s'envisager ;
- d'être accessoires en ce qu'elles précisent certaines implantations et certains dispositifs liés à l'évacuation des eaux de pluie ou au chantier ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite.

Avis FAVORABLE aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 15/05/2013
objet n° 11

Dossier 16-40937-2013- Enquête n° 53/13

Demandeur : Monsieur DE DECKER Armand Collège des Bourgmestre et Echevins d'Uccle

Situation : Chaussée de Saint-Job

Avenue du Prince de Ligne

Objet : Aménager un parking public de 50 places et une voirie d'accès le long des voies de chemin de fer (ligne 26 de la SNCB) entre la chaussée de St-Job et l'avenue du Prince de Ligne

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40937-2013 introduite par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Uccle le 12.02.2013, à l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement et en application de l'article 175 du COBAT, et visant l'aménagement d'un parking public de 50 places et d'une voirie d'accès le long des voies du chemin de fer (ligne 26 de la SNCB) , entre la Chaussée de Saint-Job et l'avenue Prince de Ligne ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation et pour partie en zone de chemin de fer ; derrière les fonds des parcelles sises à front de la place de Saint-Job et du début de l'avenue du Prince de Ligne ;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol n°56 en vigueur (AR du 08/02/1989), qui situe successivement cet espace entre les fonds de jardins et la ligne de chemin de fer, pour partie en zone de voirie ordinaire, en zone de variation de masse (ateliers + cours et jardins) et, le long du chemin, en zone d'écran végétal (chemin de fer) ;

Considérant que la demande se conforme au plan particulier d'affectation du sol et vise à rencontrer un de ses objectifs d'aménagement ;

Considérant que la demande se situe également dans la zone de protection du monument classé dénommé « L'Abreuvoir », sis chaussée de Saint-Job, 682 (arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 18.07.1996)

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 :

- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- application de l'article III.3 du plan particulier d'affectation du sol : actes et travaux dans la zone de voirie
- application de l'article III.4 du plan particulier d'affectation du sol : actes et travaux dans la zone de chemin de fer

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/03/2013 au 19/04/2013 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 riverains sont bien conscients du problème de parking dans le quartier.

Ils considèrent cependant que le projet présenté n'est pas abouti et souhaitent que la Commune propose une approche plus globale du problème en tenant compte : de la demande réelle en parking ainsi que le profil des usagers, des problèmes venant de l'imperméabilisation, de la qualité de vie des habitants (insécurité, nuisances sonores et olfactives), de la convivialité et de l'aspect village du quartier.

Il manque une cohérence entre les divers projets qui concernent la mobilité, entre autre la collaboration avec la STIB.

Des solutions sont proposées :

- L'ouverture du parking sur la place Saint-Job en soirée et la nuit
- Lors des foires, demander aux riverains de ne pas camper avec leur roulotte.

Concernant la demande de permis proprement dite :

- L'aspect de la sécurité n'a pas été abordé : il y a déjà des problèmes sur le parking actuel (vois, bris de vitres, dépôts de déchets).
 - Imperméabilisation : les dalles filtrantes ne seront pas suffisantes (annexe d'une réclamante sur un parking semi-filtrant à Beauvechain).
 - La sortie piétonne du parking n'est pas idéale : couloir étroit difficile d'accès et dangereux le soir.
 - Entrée et sortie du parking : la création d'une route à deux sens perpendiculaire à l'avenue du Prince de Ligne produira d'importants problèmes de circulation.
 - Nuisances sonores et olfactives : passages des voitures et des personnes
 - Plantations : il faudrait planter plus que les 4 arbres prévus et que lors de leur plantation, ils aient déjà au minimum 2m de haut. Il faut aussi prévoir une essence à feuillage persistant
 - Eclairage : aucune donnée n'est encore disponible.
 - Accès depuis l'avenue Carsoel : le trottoir devrait être élargi et muni de potelets.
 - Absence d'un rapport d'incidence
 - Si ce projet a lieu, plusieurs projets seront réalisés en même temps dans le quartier : qu'a prévu la Commune pour éviter que la vie des riverains devienne un véritable enfer ?
- Le propriétaire riverain de « la servitude piétonnier » qui relie la place au projet s'inquiète. La note descriptive du dossier n'apporte pas d'éclaircissement sur cette servitude, sur son origine et ses modalités d'utilisation.
- Il ne voit pas pourquoi il devrait subir la contrainte d'un passage permanent alors que cette servitude, autorisée en 2002, a été créée en vue de permettre aux habitants du n°21 et à ceux des nouvelles habitations à l'arrière de passer, et non pour un passage aussi important et fréquent. Les utilisateurs du parking devraient emprunter la voirie d'accès à pied.
- Les riverains de l'accès avenue Prince de ligne s'inquiètent parce qu'une route va longer latéralement leur immeuble et passer derrière leur jardin. Ils espèrent donc que la voirie passera assez loin de leur façade arrière et que l'écran végétal sera assez dense et haut pour leur permettre de préserver de l'intimité.
- D'autre part, ils suggèrent de placer des casse-vitesses.
- Le choix des essences de l'écran vert prévu entre le fond des jardins et l'accès au parking ne présente aucun intérêt au niveau de la biodiversité ni d'un maillage écologique. Elle propose des plantes qui correspondraient mieux.
- Un petit parking pour vélo, ainsi qu'un sentier piéton/cycliste loin de la voirie d'accès ou séparé par une haie basse, seraient souhaitables.

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

12/02/2013 : Dépôt de la demande à l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement

15/02/2013 : accusé de réception d'un dossier complet par le Fonctionnaire délégué et envoi d'une demande d'avis au Collège des Bourgmestres et Echevins ;

18/02/2013 : réception de la demande d'avis par le Collège des Bourgmestres et Echevins ;

09/04/2013 : réception de l'avis émis le 19.03.2013 par la Commission Royale des Monuments et des Sites ;

21/03/2013 au 19/04/2013 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

Vu l'avis de la SNCB

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 tissu bâti dense aux parcelles étroites, témoin d'un caractère villageois historique ;

- Ce tissu comporte notamment des anciens ateliers, dont certains toujours en fonctionnement, notamment dans la zone concernée par le projet, à proximité des voies de chemin de fer;
- La grande parcelle sur laquelle porte la demande est implantée au Nord des jardins des maisons implantées place de Saint-Job et dans le début de l'avenue Prince de Ligne ;
- Elle est actuellement accessible par le petit tronçon pavé de la chaussée de Saint-Job, prenant accès dans le coude que forme l'avenue Carsoel à la sortie de la place et desservant des habitations, des maisons mixtes de commerce et logement ainsi que l'immeuble classé de « l'Abreuvoir » et les ateliers et réserves des commerces implantés à front de la place de Saint-Job
- Orientée au Nord du côté du chemin de fer, elle présente une forme +/- rectangulaire qui se développe en longueur parallèlement à la limite du domaine du chemin de fer ;
- Elle présente un couvert végétal d'arbustes de végétation spontanée et sauvage, sans élément remarquable ;
- Sans présenter un relief fortement marqué, elle présente cependant une pente descendante depuis son angle nord-ouest vers celui situé au Sud-Est ;
- Les fonds des jardins des maisons implantées à front de la place de Saint-job et au début de l'avenue Prince de Ligne comportent de nombreuses cabanes hybrides et souvent peu esthétiques ;
- Le terrain situé à gauche de la parcelle comprend des ateliers d'un commerce établi à front de la Place ;
- Le terrain situé à droite fait quant à lui l'objet d'une demande de permis d'urbanisme actuellement à l'instruction (dossier n°16-40806-2013), pour la construction de logements et d'ateliers, dans la même zone du plan particulier d'affectation du sol ;
- Un permis d'urbanisme en vigueur permet la construction d'un important complexe de logements le long de l'avenue du Prince de Ligne, dont la mise en œuvre engendrera la disparition du parking existant à l'Ouest de l'immeuble sis avenue du Prince de Ligne, 139-141

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Propose l'aménagement du parking envisagé lors de l'élaboration du plan particulier d'affectation du sol, en vue de vider la place de Saint-Job de la présence du stationnement ;
- Propose de le rendre accessible :
 - pour les véhicules, via une petite voirie de faible largeur (zone 30) qui constituera la prolongation du tronçon pavé de la chaussée de Saint-Job jusqu'à la limite ouest du parking existant le long de l'avenue du Prince de Ligne, le petit tronçon à double sens ne desservant que le projet 16-39715-2010 (véhicules de secours)
 - pour les piétons :
 - via la servitude piétonne prévue au plan particulier d'affectation du sol, entre les maisons sises place de Saint-Job, 21 et avenue du Prince de Ligne, 169,
 - au départ de l'avenue du Prince de Ligne, par un trottoir aménagé le long d'un côté de l'extension de la petite voirie précitée, jusqu'à la jonction au tronçon pavé existant
- le projet propose un aménagement de 50 emplacements, accessibles via 3 aires de manœuvre implantées « en peigne » par rapport à la voirie d'accès ;
- le projet propose la plantation d'un alignement de 4 arbres face au projet, ainsi que des écrans de plantations :
 - le long des fonds de jardins des habitations;
 - sur les 3 autres côtés du projet
- le projet comporte en outre l'implantation d'un ouvrage d'égout, de nature à améliorer la situation dans les abords élargis du projet

6 : Motivation sur la demande

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

- la demande s'inscrit dans les objectifs du plan particulier d'affectation du sol en vigueur, qui prévoit explicitement l'aménagement d'un parking à cet endroit,
- sa réalisation est d'autant plus d'actualité que le parking existant est voué à disparaître par la construction imminente du projet n°16-39715-2010
- il s'inscrit en continuité des dispositions prises dès la délivrance du permis d'urbanisme n°16-33684-1998 (place de Saint-Job, 21) en matière d'accès des piétons vers la place ;
- il propose une capacité de parcage et un aménagement à l'échelle des espaces de l'îlot, et permettra une desserte des arrières des commerces et ateliers sis sur les parcelles à front de place ;

- sa superficie, faible par rapport à celle de la zone de variation de masse du PPASn°56, ne met pas en péril la réalisation de celle-ci, à l'instar du projet n°16-40806-2013 déposé en vue de bâtir des ateliers et des logements sur la parcelle sise à l'Est ;

Vu les explications et documents donnés en séance publique, visant notamment à améliorer le projet suite à l'avis de la CRMS ;

Considérant que ce plan modifié comprend un parking supplémentaire pour PMR, réduisant le nombre d'emplacements à 49 places ;

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

- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - le projet prévoit une récolte des eaux par des avaloirs, au nombre de 4 au plan, ce qui est insuffisant,
 - Le projet prévoit un bac de rétention et de ré-infiltration situé sous la voirie, dont la localisation ne figure pas au plan et dont la capacité n'est pas renseignée,
- en matière de plantations :
 - Le projet propose des écrans à feuilles persistantes et anti-bruit,
 - Il s'indique d'arborer le projet davantage par des arbres à planter entre les rangées d'emplacements de stationnement, comme renseigné sur les plans introduits en séance ;

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

- Seule une partie de la voirie projetée se situe dans la zone de protection du monument classé, et il s'indique de suivre les recommandations de l'avis de la CRMS en matière de pavage, en prolongeant le tronçon pavé jusqu'à l'entrée du parking et en soignant les détails de raccord au tronçon existant, comme renseigné sur les plans introduits en séance;
- L'impact visuel du projet (aménagement au sol) par rapport au monument classé s'en trouvera amélioré,
- Vu la localisation de la voirie derrière des fonds de jardins, le choix de l'asphalte se justifie pour des raisons sonores
- Le projet est conçu de sorte à permettre l'infiltration via les joints ouverts des pavés (emplacements et aires de manœuvres)
- Par son échelle, le projet s'inscrit dans les caractéristiques urbanistiques des lieux, dont la zone d'ateliers projetée au plan particulier d'affectation du sol ;
- Par ses dispositions projetées en matière de réinfiltration et de plantations, le projet est compatible avec l'intérieur de l'îlot,
- À cet égard, le plan proposé en séance publique de la Commission de concertation améliore les qualités végétales et paysagères du lieu
- Il s'indique de clôturer le nouvel aménagement,
- Quant à la problématique de la servitude indiquée au plan particulier d'affectation du sol dans l'objectif d'aménagement de ce parking, elle doit inclure des modalités d'aménagement qui garantissent au mieux la sécurité et l'intimité des propriétés riveraines. D'autre part sa gestion devra faire l'objet de mesures d'accompagnement par la Commune, pouvant évoluer dans le temps (utilisation effective ou non, heures d'ouvertures,...) ;
- Quant à l'aménagement d'emplacements pour vélos, il est à privilégier sur la place de Saint-Job proprement dite.

Considérant la situation des parcelles concernées dans l'emprise du centre seigneurial de Carloo datant du 13e siècle (Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles vol.3 – Uccle, site 53 ; www.brugis.irisnet.be > Patrimoine > Archéologie) il convient de permettre à la cellule Archéologie de la Direction des Monuments et Sites d'organiser un suivi archéologique des travaux (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.204.24.35, archeologie@mrbc.irisnet.be).

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 :

1. Modifier et compléter le projet dans le sens du plan présenté en séance publique, et des différentes remarques émises ci-dessus
2. Compléter le plan des divers éléments manquants en matière d'égouttage (avaloirs supplémentaires, bacs de rétention,...)

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elle en conserve le programme

- d'être accessoires en ce qu'elles portent sur des améliorations paysagères (plantations), esthétiques à proximité d'un bien classé et techniques (construction de la voirie),
- de répondre à des objections que suscitaient la demande telle qu'introduite.

Avis FAVORABLE aux conditions émises ci-dessus.

La Commission recommande d'examiner l'installation d'un système d'annonce renseignant la disponibilité des emplacements libres à partir de l'entrée de la chaussée de Saint-Job