

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 10 novembre 2010
objet n°02

Dossier 16-39.416-10 - Enquête n°4020/10

Demandeur : Vaximmo sa

Situation : Avenue du Manoir

**Objet : la construction d'un immeuble de 3 appartements
(2^{ème} inscription - voir PV de la séance du 20/10/2010)**

Avis

Vu l'avis consultatif de la CRMS ;

Vu les résultats de l'enquête publique ;

Considérant que les réclamations portent essentiellement sur les éléments suivants :

- Le bâtiment à construire se situe en zone ZICHEE et en intérieur d'îlot. Son style et sa hauteur sont en contradiction avec les caractéristiques urbanistiques de la zone : L'avenue Kamerdelle présente des villas uni-familiales à 1 ou 2 étages et aucun immeuble. Le type du bâtiment projeté, un immeuble de quatre niveaux, quelles qu'en soient les qualités architecturales ne cadre pas avec le gabarit des maisons uni-familiales environnantes.
- L'impression de la massivité de ces 4 niveaux sera amplifiée par la longueur de plus de 20m du bâtiment en façade Kamerdelle, et par son rehaussement par rapport au trottoir de plus d'un mètre dans sa partie basse.
- Par ailleurs, il s'élèverait à moins de 9m du chemin du Crabbegat, classé comme site à la demande du Collège des Bourgmestre et échevins d'Uccle par arrêté royal du 05/07/1989, principalement pour l'aspect pittoresque de ce chemin creux dû notamment à la nature boisée de ses versants. Or, il apparaît qu'aux abords de la construction projetée l'érosion de la bordure orientale du chemin a déjà réduit de façon notable la pente du talus (aucune solution n'a encore été trouvée pour consolider les talus) ; et que par ailleurs la couverture arborée est particulièrement réduite à cet endroit.
- La construction serait dès lors spécialement visible et constituerait une atteinte grave à l'intégrité du site classé. La promenade sur le site protégé du Crabbegat sera totalement saccagée, tant par l'avancée du bâtiment à la limite extrême de la propriété que par sa hauteur de deux niveaux à cet endroit.
- Il semble que la restauration du Crabbegat est à l'étude dans un bureau spécialisé. Les fondations d'un tel immeuble feront disparaître le talus et changeront irrémédiablement ce site classé unique.
- 60 riverains ont signé le 25/01/2010 la pétition lors de l'abattage des 6 hêtres plus que centenaires sur ce terrain en pente entre le Crabbegat et l'avenue Kamerdelle. Cet abattage a été octroyé à condition de replanter 6 arbres à hautes tiges sur le terrain et de stabiliser le talus par diverses plantations.
- Sur le plan de la procédure, la demande nécessiterait un lotissement qui devrait refuser la dérogation à la hauteur de l'immeuble.
- Le respect de l'intégrité du Crabbegat, de la zone de protection de la maison classée au n°22 et de la qualité de vie dans la Commune.
- Les nuisances relatives au chantier tant pour les riverains que pour la sécurité des usagers du chemin du Crabbegat.
- L'impact du projet sur :
 - la végétation ;
 - l'ensoleillement et la vue sur l'intérieur du bloc Kamerdelle/Vieux Cornet/Statuaires/Manoir ;
 - à la stabilité du talus ;
 - à l'égouttage ;
- La conformité du projet au Titre II du RRU relatif aux normes d'habitabilité des logements.
- L'implantation de l'accès au bâtiment ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation et en ZICHEE, ainsi qu'en zone de protection de la maison 22 avenue Kamerdelle ;

Considérant que le bien comporte une petite partie à l'extrême gauche du terrain, le long de l'avenue Kamerdelle, qui forme le dernier lot non constructible du PDL n°15 (07/01/1963)

Considérant que la demande porte sur la construction d'un immeuble de 3 appartements dans le fond d'une grande propriété où s'implante une villa ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison :

- du PRAS : 05 : propriété plantée de plus de 3000m² ;
 - 0.6 : Actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlot ;
 - 2.5 : caractéristiques urbanistiques de la zone d'habitation ;
- de la demande de dérogation au RRU en terme de hauteur de bâtisse des constructions isolées (titre I article 8) ;
- de la zone de protection de la maison 22 avenue Kamerdelle, située au coin des rues du Manoir et Kamerdelle ;
- du terrain qui se situe en fond de parcelle en bordure de la zone classée du chemin du Crabbegat, qui ne dispose pas de zone de protection ;

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

- La parcelle forme l'angle des avenues du Manoir et Kamerdelle ;
 - De forme triangulaire, elle présente son long côté le long de l'avenue Kamerdelle et s'approfondit au fur et à mesure que l'on s'éloigne de l'avenue du Manoir ;
 - Elle est orientée Nord-Ouest côté rue du Manoir où s'implante la villa existante et Sud-Est vers le fond du terrain le long de l'avenue Kamerdelle ;
- Le relief du terrain devient de plus en plus en pente le long de l'avenue Kamerdelle, forme dans sa partie haute un talus montant et abrupt côté rue, d'une hauteur de plus de 2 niveaux ;
 - Il présente par contre en fond de parcelle un grand talus descendant vers l'intérieur de l'îlot et le chemin du Crabbegat, formant une cuvette vis-à-vis de celui-ci ;
- La zone du chemin classé du Crabbegat forme la limite de fond de parcelle de la propriété ;
- Le terrain comprend actuellement un jardin attenant à la villa implantée à front de l'avenue du Manoir et un bois non entretenu en fond de parcelle ;
- Le terrain à gauche de la parcelle avenue Kamerdelle est occupé par une villa de gabarit R+2, à toiture plate, qui s'implante également dans le talus longeant le chemin du Crabbegat et n'émergeant du dessus de celui-ci que d'un seul niveau, le talus étant moins haut à cet endroit de la rue ;
- Les maisons jumelées de l'avenue du Manoir et située en face du projet, présentent des petits gabarits de R+1+toiture à versants ;
- La maison GENICOT et classée, 22 avenue Kamerdelle, présente un gabarit de R+2 et toiture plate ;
- En face du terrain et de l'autre côté du chemin du Crabbegat, s'élève la « Villa Slosse », de gabarit R+1+toiture (faîte à plus de 21 mètres par rapport au niveau du chemin et à plus de 14 mètres au-dessus des talus du terrain de la demande) ;

Considérant que le projet tel qu'introduit :

- Conserve la villa existante faisant le pendant de la maison classée au croisement des avenues ;
- Conserve son jardin aménagé ;
- Crée un nouvel immeuble pyramidale et inscrit dans le talus boisé et non entretenu du fond de parcelle ;
- Lui attribue une parcelle proportionnelle au projet pour lequel il propose un gabarit de R+2+Etage en recul à front de rue, en fonction de la dénivellation très importante du terrain ;
- Conserve également en jardin le lot non constructible du PDL n°15, en zone latérale gauche du projet ;
- Prévoit un programme de trois beaux logements disposant chacun d'un jardin, et de larges terrasses étagés dans le talus du terrain ;
- Introduit dans cet objectif plusieurs importants déblais dans le terrain, mais conserve le relief existant en zone latérale et aux abords du chemin du Crabbegat ;
- Prévoit un remblai dans la cuvette existante du fond de parcelle, afin de limiter les vues depuis le chemin du Crabbegat vers le projet ;
- Opte pour un parti architectural contemporain aux jeux de volumes différenciés en fonction de l'implantation dans le terrain, avec des reculs successifs dès le deuxième étage ;
- Propose un aménagement paysager de tout le terrain, avec plantations de rideaux d'arbres, tant à rue qu'en fond de parcelle ;

Considérant que le terrain s'inscrit en zone d'habitation au PRAS et se situe en face du PPAS n°1 dont les gabarits prescrits sont de R+2+Toiture, avec une hauteur sous corniche de 10 mètres et une hauteur maximum de toiture à 13 mètres ;

Considérant que le permis de lotir n°15 voisin au terrain prône un gabarit de R+1+Toiture, et que la maison voisine directe au projet présente un gabarit de R+2 (la suivante un gabarit de R+1+Toiture à 2 niveaux) ;

Considérant que le projet de la demande s'inscrit tant dans la pente de la rue que celle du terrain ;

Considérant que le relief du terrain, grande butte, engendre un projet au gabarit plus en hauteur à rue, pour profiter du jardin au-dessus du talus et en fond de parcelle ;

Considérant que le programme de trois logements groupés, conforme à la densité du terrain projeté attribué à la demande en cas de division future, permet de limiter les entrées de garage séparées par une entrée d'emplacement de parcage dans un garage commun, au profit de la verdurisation de la zone de recul et de l'aspect verdoyant de l'espace public ;

Considérant que le gabarit projeté présente un gabarit similaire aux prescriptions du PPAS N°1 des maisons face au projet ;

Considérant que le parti architectural crée un jeu de volumes intéressants, qui permet de limiter l'impact du volume général bâti notamment par des reculs successifs dès le deuxième étage ;

Considérant que vu les reculs existants vis-à-vis des autres habitations et le couvert végétal existant sur la parcelle, le projet aura peu d'impact sur l'ensoleillement pour les constructions voisines du même îlot ;

Considérant que le projet comprend dans sa partie au-dessus du talus et visible depuis le chemin du Crabbegat, un volume nettement moindre que celui de la « Villa Slosse » implantée en vis-à-vis de l'autre côté du chemin par rapport au projet, soit un niveau projeté de toiture environ à 6,50 mètres au-dessus du talus alors que la faîte du toit de la villa se situe à plus de 14 mètres de haut par rapport à celui-ci ;

Considérant cependant qu'il y a lieu de réduire quelque peu la profondeur de bâtisse du projet en limitant la zone de recul à 5 mètres de profondeur, à l'instar de celle des maisons voisines ;

Considérant que le plan paysager projeté qui accompagne la demande, avec ses nouvelles plantations, conserve l'aspect verdurisé de la parcelle ;

Considérant que le plan paysager a été modifié pour la présentation en Commission de concertation, afin de conserver le relief dans son état existant du côté du chemin du Crabbegat, ce qui permet d'assurer le maintien de l'ambiance de celui-ci ;

Considérant que la partie de la parcelle comprise dans le permis de lotir n°15 (07/01/1963) est conservé en zone de recul boisée, conformément aux prescriptions littérales de celui-ci ;

Considérant cependant que vu les particularités des lieux et notamment de l'impact du projet vis-à-vis des vues depuis les maisons jumelées implantées en face du projet, la hauteur projetée à rue est très importante ;

Considérant que malgré que ces habitations implantées face au projet soient de gabarit anormalement faible, même par rapport à celui autorisé par le PPAS n°1 (soit 10 mètres sous corniche et 13 mètres sous faîtes de toit) dans laquelle elles s'implantent, la différence de gabarit du projet tel que présentée aura un trop grand impact volumétrique, voir de prise d'ensoleillement à l'Ouest pour ces habitations ;

Considérant également que le talus est tellement important que le niveau du rez-de-chaussée est déjà surélevé par rapport à celui de la voirie, ce qui amplifie l'impression de hauteur du projet vis-à-vis de ces constructions ;

Considérant que le terrain de la demande comprend en limite latérale gauche le dernier lot non constructible du permis de lotir n°15, ce qu'il s'indique de préciser dans le formulaire de la demande ;

Considérant que la dérogation porte sur la hauteur de bâtisse des constructions isolées du RRU (titre I article 8) et que celle-ci peut se justifier en raison :

- o du talus existant sur la parcelle et des reculs successifs des différents volumes, par rapport à l'alignement de la parcelle, le long de la rue Kamerdelle ;
- o de la présence de plusieurs maisons de gabarits similaires ou plus élevés, tel celui de la villa « Slosse » implantée juste de l'autre côté du chemin du Crabbegat ;

et moyennant cependant une diminution général de l'impact du volume bâti et qu'il s'indique :

- o d'augmenter encore le recul du troisième étage (à l'instar d'un étage en toiture) jusqu'à celle de l'ascenseur de l'immeuble et d'en limiter également la largeur de façade à rue au mur de refend de la première chambre en partant ;
- o d'implanter l'accès de l'immeuble 15 cm plus haut que le niveau de l'alignement à cet endroit, afin de limiter l'impact global du volume bâti ;

Considérant que cette diminution de hauteur totale du projet limitera également l'impact de celui-ci vis-à-vis des vues depuis le chemin classé du Crabbegat ;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation porte sur cette dérogation ainsi qu'en raison du PRAS :

- 0.5 : propriété plantée de plus de 3000m² qui conserve son caractère vert tant pour la zone de recul que pour le jardin, après travaux d'exécution du plan paysager ;
- 0.6. : Actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlot et qui peuvent s'envisager en raison de la forme de la parcelle et de son relief, pour permettre l'accès au jardin du dessus du talus, et en réduisant quelque peu la profondeur du projet ;
- 2.5. : caractéristiques urbanistiques de la zone d'habitation qui peuvent s'envisager en raison du talus existant et de la qualité de l'habitat groupé projeté plus compact, au profit du respect du caractère verdurisé de la parcelle ;

ainsi qu'en raison de la zone de protection de la maison GENICOT, implantée 22 rue Kamerdelle, par rapport auquel le projet tel que modifié présentera une hauteur à rue similaire et répondra au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'il s'indique en conséquence, en vue de satisfaire au bon aménagement des lieux, de modifier et de compléter la demande en application de l'article 126/1 du CoBAT sur les aspects suivants, de sorte à viser à répondre aux avis et aux réclamations émis au cours de la procédure :

- Limiter l'impact volumétrique du projet par :
 - une diminution de hauteur globale du bâti en positionnant l'accès du bâtiment et le niveau rez-de-chaussée environ 15 cm au-dessus du niveau de l'alignement à cet endroit de la rue (12.20 mètre niveau géomètre) ;
 - l'augmentation du recul du dernier niveau jusqu'à l'ascenseur et sa diminution en largeur de bâtisse à rue à celle de l'aile de droite et y compris la première chambre à rue;
 - une diminution de la profondeur de la zone de recul à 5 mètres, de sorte à diminuer la profondeur de bâtisse et l'emprise dans le talus ;
 - un recul de minimum 1,50 mètre en façade arrière pour les deux niveaux au-dessus du talus par rapport à la limite Sud de la parcelle du coin et du côté droit du bâtiment ;
- Limiter les interventions de modelé de terrain au-dessus du talus et supprimer la butte projetée dans le jardin et à proximité du chemin du Crabbegat, pour conserver le caractère de celui-ci, à l'instar de la proposition présentée en séance de concertation et déposée au Service de l'urbanisme le 13/10/2010 ;
- Diminuer la hauteur du mur en gabion de retenue de terre au Sud du projet, de sorte à conserver une plus grande partie du talus en l'état existant et créer un aménagement plus respectueux de l'esprit du talus;
- Compléter la demande en précisant qu'une partie du terrain se situe dans le permis de lotir n°15, délivré le 07/01/1963 ;
- Vérifier les cotes et l'authenticité des documents introduits pour éviter toute incohérence dans le dossier ;
- Avertir les propriétaires des deux parcelles que la demande de bâtir sera modifiée en fonction des conditions émises en Commission de concertation et à nouveau présenté aux mesures particulières de publicité ;
- Modifier les formulaires en conséquence.

Considérant qu'en ce qui concerne la procédure de la présente demande :

- l'axonométrie du projet n'ayant pas été affichée lors de l'enquête publique, il y a lieu de représenter les plans modifiés aux mesures particulières de publicité;
- la demande de construction peut s'envisager sur le terrain d'autrui sans objectif de vente avant construction de l'immeuble, ce qui explique que les formulaires de demande d'urbanisme comprennent le cadre XIII (l'article 103 du Cobat précise bien qu'il y a obligation de faire un permis de lotir dans le cas de vente ou de tout mode de cession du terrain en vue de construire, ce qui n'est pas le cas de la présente demande);

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 10 novembre 2010
objet n°03

Dossier mixte de PU n°16-39543-10 et de PE n°8726 - Enquête n°4028/10

Demandeur : Clinique Fond'Roy asbl c/o M. Derely

Situation : Dieweg, 069 Chée de Saint-Job 294

Objet : la restructuration d'équipements sportifs, création d'infrastructures hospitalières et d'accueil pour adolescents (2^{ème} inscription - voir PV de la séance du 03/11/2010)

Avis

Vu la demande de permis mixte d'urbanisme n°16-39543-10 et d'environnement n°8726, introduite le 25.06.2010 par l'a.s.b.l. Clinique Fond'Roy c/o Dr. Derely - en vue d'implanter un centre d'équipements sportifs ainsi que des infrastructures hospitalières et d'accueil pour adolescents sur le bien sis au Dieweg, n°69 ;

Considérant que le PRAS situe la demande pour majorité (Dieweg et intérieur d'îlot) en zone de sport et de loisirs de plein air, et pour le solde (chaussée de Saint Job) en zone d'habitation avec accès de chaque côté par un espace structurant ;

Considérant que la demande porte sur un programme alliant une infrastructure d'équipement d'intérêt collectif à des installations sportives ;

Considérant, en terme de programme, que la demande vise à faire cohabiter les deux affectations et propose une synergie dans l'utilisation des installations sportives entre le club sportif, l'institution existante sur la parcelle voisine (Chapelle de Bourgogne) et l'équipement projeté sur le site dans une répartition de type « horaire partagé » ;

Considérant que le projet permettra une fréquentation plus intensive des installations de la zone de sport par tout temps et toute l'année durant par la construction du nouveau hall de sport, au profit du rôle social du lieu ;

Considérant que l'usage des installations sportives par les adolescents des équipements se fera sous encadrement spécialisé et dans des plages horaires essentiellement en semaine et bien délimitées ;

Considérant que le projet comprend dans ses notes explicatives et son rapport d'incidence des objectifs et une programmation qui conservent le rôle social du lieu par le maintien et le développement de l'activité sportive, ce qui en assure la pérennité ;

Considérant qu'en terme de répartition de l'espace pour chacune des affectations (équipement et sport), la partie du site dévolue à la pratique du sport reste nettement prépondérante;

Considérant que la partie du programme du projet correspondant à l'équipement d'intérêt collectif est constituée d'installations de santé (infrastructure hospitalière pour adolescents) et des installations scolaires attenantes (Lycée pédagogique) ;

Considérant que la demande fait suite à deux dossiers précédents sur le même site :

- o le permis n° 37.940 en cours de validité autorise la transformation lourde d'anciens bâtiments de séminaire implantés en intérieur d'îlot et en fond de parcelle des habitations de la chaussée de Saint-Job en vue d'y implanter du logement ;
- o la demande de permis d'urbanisme n°39036 pour un programme similaire, laissé sans suite en raison d'un refus de permis d'environnement, pour lequel un recours devant le Collège d'environnement a été introduit le 03/05/2010 ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- o PRAS (art.0.3) : prescriptions générales : actes et travaux dans une zone d'espaces verts ;
- o PRAS (art.0.5): prescriptions générales : projet de construction sur une propriété plantée de plus de 3000m² ;
- o PRAS (art. 0.6) : actes et travaux en intérieur d'îlot ;

- o PRAS (art. 0.7) : équipement qui ne relève pas des activités autorisées par les prescriptions particulières ou qui dépasse la superficie autorisée dans la zone ;
- o PRAS (ZSLPA art. 13) : construction d'emprise supérieure à 200m² ;
- o Projet soumis à rapport d'incidences :
 - annexe B. rubrique 20 : aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m² ;
 - annexe B. rubrique 24 : création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200m² sont accessibles aux utilisations de ces équipements ;
 - annexe B. rubrique 26 : garage, emplacements couverts comportant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques (projet mixte de classe 1B) ;
- o RRU : zone de recul ainsi que zone de retrait latéral(Titre I, chapitre 4, article 11 et12) :
 - la zone de recul le long du Dieweg, en vue de créer un espace de dépose-minute à l'entrée du site sportif ;
 - la zone de retrait latéral le long de la limite mitoyenne gauche, en plusieurs endroits de son développement, pour créer quelques emplacements de parkings ;

Vu les résultats de l'enquête publique, qui s'est tenue du 04.10.2010 au 18.10.2010 ;

Considérant que les réclamations et observations portent essentiellement sur les aspects suivants :

- En ce qui concerne le programme, les réclamants estiment que :
 - o le projet engendre beaucoup d'inquiétudes, bien qu'il présente une valeur de service thérapeutique et une qualité architecturale ;
 - o Il faut s'opposer à la construction du centre fermé psychiatrique ;
 - o le projet ne pourra être agrandi dans le futur ;
 - o l'emprise du projet sur le site en transforme fondamentalement son identité sociale ;
- En ce qui concerne les caractéristiques urbanistiques, les réclamants estiment que :
 - o la construction d'un centre sportif ne peut se concevoir à front du Dieweg dans un ensemble de villas, le Hall de sport à front du Dieweg ne disposant pas de zone de recul ;
 - o le projet ne s'intègre pas dans un quartier résidentiel et n'est pas acceptable en l'état et qu'il va changer l'environnement pour les habitants ;
 - o le projet ne respecte pas le bon aménagement des lieux ;
- En ce qui concerne la mobilité, les réclamants estiment que :
 - o Le quartier est très mal desservi par les transports en commun ;
 - o 34 places de parking sont insuffisantes pour un tel projet ;
 - o Le projet suscite des craintes et desiderata en matière de mobilité, et notamment en ce qui concerne l'incidence sur le trafic dans le quartier ;
 - o Le projet suscite des craintes et desiderata en matière d'accessibilité des infrastructures en intérieur d'îlot, et du bruit induit par les accès carrossables ;
 - o Les données relatives à la saturation des voiries sont manifestement dépassées ;
- En ce qui concerne l'environnement, les réclamants estiment que :
 - o Le projet suscite des craintes et desiderata en matière d'environnement, pour les aspects naturels de la faune et de la flore ;
 - o L'emprise du projet sur le site en transforme fondamentalement son identité paysagère : Un reboisement entre les fonds de jardins de la rue et le site hospitalier doit prendre en compte le respect des mitoyens tels qu'ils étaient avant l'incendie ;
- En ce qui concerne la sécurité, les réclamants estiment que :
 - o Le projet suscite des craintes et desiderata en matière de sécurité ;
- En ce qui concerne les nuisances, les réclamants estiment que :
 - o Le projet suscite des craintes et desiderata en matière de bruit et notamment les nuisances des ambulances et autres véhicules de livraisons Chaussée de St-Job ;
- En ce qui concerne le rapport d'incidences, les réclamants estiment que :
 - le rapport d'incidence ne prend pas en compte tous les éléments, dont :
 - la description des activités sportives ;
 - la description des environs ;
 - la description du projet ;
 - la faune et flore ;
 - le maillage vert ;
 - l'abattage d'arbres ;
 - la clôture de 3m de hauteur;
 - la gestion des eaux ;
 - l'air ;

- la mobilité et parking ;
- la circulation et environnement ;
- l'intérêt général ;
- l'impact sur l'environnement social ;
- Le rapport d'incidences est totalement indigent quant à la faune et l'impact du projet sur cette faune ;
- La problématique de la circulation routière a été bâclée ;
- En ce qui concerne la procédure et la conformité du projet avec le PRAS, les réclamants estiment que :
 - la question est posée de savoir si l'implantation d'un centre hospitalier psychiatrique fermé pour adolescent est compatible avec l'affectation du terrain en zone verte de sports et loisirs de plein air du PRAS.
 - De par sa nature hospitalière psychiatrique en milieu fermé, le projet ne permet pas de concevoir un lien avec les activités sportives actuelles mises à la disposition du grand public.
 - Le projet de centre thérapeutique semble démesuré pour cette zone verte de sport et loisirs de plein air.
 - Ils assisteront progressivement à la disparition de cette zone affectée aux jeux et aux activités sportives de plein air au profit de ce projet de centre psychiatrique
 - la société AREA+ et la Clinique Fond'Roy avaient introduit une première demande mixte et celle-ci a mené à un refus de permis d'environnement du Collège d'environnement le 03/05/2010. Suite à cette décision le demandeur a déposé, une nouvelle demande mixte. Dans le cadre de cette nouvelle enquête publique, les réclamants entendent faire valoir les observations suivantes :
 - En l'espèce, le site d'implantation est affecté en « zones de sports ou de loisirs de plein air », la question est de savoir si le projet peut s'implanter dans cette zone ;
 - On est en présence d'un équipement ;
 - L'implantation de celui-ci doit être compatible avec la destination principale de la zone considérée ;
 - L'équipement doit être compatible avec les caractéristiques du cadre urbain environnant ;
 - Il s'agit incontestablement d'un hôpital psychiatrique, il y a certes l'aspect des installations sportives, mais plus fondamentalement, la gestion des installations sportives - en particulier du temps d'usage pour la clinique et le club sportif - n'est nullement définie (ni encore arrêtée) ;
 - Le projet d'AREA+ reste avant tout un projet thérapeutique global, comportant une clinique psychiatrique sur l'ensemble du site dont les installations sportives ne sont qu'une composante accessoire ;
 - Le projet de clinique psychiatrique, composé principalement de structures fermées et couvertes, porte ainsi atteinte à la fonction même de la zone destinées à des activités de jeu ou sportive de plein air ouvertes au public ;
 - En ce qui concerne la zone de sport de plein air, il ne faut pas perdre de vue les 69 arbres qui devront être abattus dont déjà 23 pour la construction du hall sportif et de son aire d'accès ;
 - Des erreurs, inexactitudes et lacunes affectant le dossier de demande mixte de permis d'urbanisme et d'environnement ;
 - Méconnaissance de la prescription générale 0.6. du PRAS ;
 - Méconnaissance de la prescription générale 0.7. et de la prescription particulière 13 du PRAS ;
- Des réclamants estiment que le quartier comporte déjà de nombreux équipements :
 - L'école maternelle et primaire « Plein air » - Dieweg 65 ;
 - L'école « Les blés d'or » - Dieweg 57 ;
 - La pouponnière « Notre abri » - rue Colonel Chaltin 85 ;
 - L'école maternelle - rue du Château d'Eau 77 ;
 - Les installations de l'asbl « Chapelle de Bourgogne » - Dieweg 73 qui est un centre d'hébergement pour 46 enfants et adolescents en âge de scolarité.

Vu les explications et observations données en séance de la Commission de concertation en date du 03.11.2010 ;

Considérant la procédure :

Attendu que la demande a fait l'objet d'un accusé de réception pour dossier complet en date du 05.08.2010 ;

Attendu que le rapport d'incidences a été réputé complet par la cellule d'incidences de l'AATL en date du 03.09.2010 ;

Vu le rapport d'incidences ;

Vu la note explicative du dossier, et notamment la motivation sociale et l'historique du projet ;

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

- o Service Vert le 13.09.2010 ;
- o Service Technique de la Voirie le 29.07.2010 ;

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

- o Vivaqua en date du 09.08.2010 ;

Vu l'avis du SIAMU en date du 12.06.2010 et joint à la demande ;

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

- o la parcelle traverse l'important îlot entre le Dieweg et la Chaussée de Saint-Job ;
- o elle présente une grande largeur de parcelle (près de 90 mètres) à front du Dieweg et s'élargit encore vers la limite mitoyenne de gauche en intérieur d'îlot (pour occuper le cœur de l'îlot sur une largeur de ± 200 mètres) derrière les fonds de jardins de la chaussée de Saint-Job ;
- o par contre, la parcelle ne dispose que d'une largeur d'accès (± 7 mètres) le long de la chaussée de Saint-Job ;
- o le relief du terrain est descendant (± 25 mètres de dénivelée au total) depuis le Dieweg jusqu'à la chaussée ;
- o les différentes installations existantes s'étagent dans le terrain, aménagé en plateaux successifs :
 - le premier en zone de recul du Dieweg et globalement au même niveau que celui-ci,
 - le second où s'implantent 6 terrains de tennis, dont 2 couverts ;
 - le troisième où est aménagé le terrain de football ; à noter que le bâtiment du club house constitue l'articulation de relief entre ces deux derniers plateaux et qu'à l'Ouest (côté latéral gauche) , se trouvent la conciergerie avec ses bâtiments de garage et de rangement
 - le quatrième, au cœur de l'îlot, comporte des parkings le long de la voie intérieure de desserte, des terrains de basket, un ancien bâtiment de séminaire, (objet du PU 37940 en vue de sa transformation lourde en logements, et ayant fait l'objet d'un incendie) ;
 - la voirie, les parkings, les terrains de basket sont recouverts d'asphalte, ce qui est peu esthétique et engendre un très important ruissellement des eaux, depuis cette zone de sport vers la chaussée de Saint Job en contrebas ;

Considérant que la demande telle qu'introduite :

En ce qui concerne le programme d'équipement, la demande maintient globalement les aménagements de la demande de permis mixte d'urbanisme n° 39036, laissée sans suite, et de permis d'environnement n° 8.621 ;

Considérant que comme la demande n°39036, le projet de centre thérapeutique se développe en deux bâtiments, à savoir :

- Un premier, dénommé « centre hospitalier », qui abrite l'institution de soins hospitaliers proprement dite (divisée en plusieurs unités, dont une « fermée » et comporte l'accueil, les locaux où sont dispensés les soins et tous les locaux et installations accessoires ;
- Un second, dénommé « lycée thérapeutique », à vocation d'enseignement ;

Considérant que, comme la demande n°39036, le projet d'installations sportives comporte des terrains de sport en plein air et développe une activité « indoor » en deux bâtiments, à savoir :

- Une salle de sports polyvalente située du côté du Dieweg ;
- Le club house qui se voit rénové à l'occasion de la demande ;

Que le projet comporte en outre les bâtiments accessoires suivants :

- Une petite maison à usage de conciergerie ;
- Ses annexes existantes en mitoyenneté de l'institution voisine (La Chapelle de Bourgogne) ;

Que le projet comporte 28 emplacements de parking à l'air libre, 36 emplacements souterrains, et 46 pour deux-roues, dont 40 à l'air libre ;

Considérant que les modifications apportées au projet par rapport à la demande de permis n° 39036 portent essentiellement sur le centre thérapeutique et consistent en :

La création d'un parking souterrain, recommandée dans l'avis de la Commission de concertation et qui compte 30 emplacements pour véhicules,

La création d'une passerelle, à l'air libre et couverte, qui relie le premier étage des deux bâtiments et qui permet de sécuriser mieux encore le transfert des adolescents entre le centre hospitalier et le lycée thérapeutique ;

La suppression d'un petit patio dans le « centre hospitalier »

Une modification de sa toiture a été modifiée pour laisser pénétrer la lumière zénithale au cœur de l'unité fermée ;

Les autres modifications, d'ordre fonctionnel, ont trait à l'organisation interne de l'unité fermée, et visent à :

- améliorer la qualité du contact entre les patients et le personnel soignant ;
- renforcer la sécurité de l'ensemble du centre thérapeutique ;

Considérant qu'à l'échelle du projet et vu leur localisation, ces adaptations n'ont qu'un impact minime sur la conception de la volumétrie d'origine et sur la composition des façades du projet ;

Considérant plus particulièrement que le projet de « lycée thérapeutique » :

- o Implante le bâtiment en intérieur d'îlot, le long du terrain de football, environ au milieu de la parcelle et à très grande distance de toute habitation dans cet intérieur d'îlot très étendu ;
- o Intègre tous les locaux de classes dans deux niveaux partiellement enterrés dans le terrain ;
- o Prévoit un volume bas de R+1 afin de s'inscrire dans les hauteurs moyennes des bâtiments existants sur et autour du site ;
- o Opte pour un parti architectural sobre aux grandes baies vitrées et aux lignes douces, afin d'intégrer le projet dans cette propriété plantée ;

Considérant plus particulièrement que le projet de « centre hospitalier » :

- o Implante le bâtiment au droit de l'immeuble de séminaire incendié et démolé, en adaptant l'emprise au sol en raison du programme et de la volonté d'intégration dans le paysage de cet intérieur d'îlot ;
- o Maintient des écrans arbustifs et d'arbres à haute tiges le long des limites parcellaires ;
- o Propose un bâtiment de gabarit R+1 qui s'étage dans la pente du terrain et crée des patios intérieurs, afin d'assurer une vie interne qualitative du centre ;
- o Limite ainsi son impact volumétrique pour les propriétés riveraines ;
- o Dispose d'espaces extérieurs fermés et sécurisés, afin d'assurer à la fois la qualité thérapeutique des soins pour les adolescents et la quiétude du quartier d'habitation ;
- o Propose le même parti architectural que celui du lycée, avec plusieurs ailes et volumes différenciés, ce qui permet de limiter l'impact volumétrique du projet et assure son intégrations dans le tissu bâti environnant ;

Considérant plus particulièrement que la nouvelle passerelle de liaison entre les deux bâtiments :

- o Constitue un élément de réponse aux inquiétudes quant à la sécurité du site, elle complète la demande précédente et s'intègre à la globalité du projet ;
- o Est une liaison légère et à l'air libre qui s'intègre à l'architecture des deux bâtiments qu'elle relie, tout en conservant l'aspect distinct de leurs volumes différenciés, de sorte à ne pas augmenter l'impact volumétrique du projet dans son environnement ;

Considérant plus particulièrement que le projet de club sportif :

- o Maintient et restaure le bâtiment existant du « club house » en conservant son caractère architectural caractéristique du patrimoine de la commune à cette époque ;
- o Conserve l'ensemble des terrains de tennis ainsi que le terrain de football ;
- o Implante un hall de sport du côté du Dieweg afin d'assurer la pratique d'activités sportives durant la mauvaise saison et d'en augmenter les possibilités d'utilisation tout au long de l'année ;

- o Prévoit pour celui-ci un niveau d'implantation au niveau des terrains de tennis existants (2ième plateau pré-cité), en profitant notamment de la pente naturelle du terrain, et traite ce volume dont la hauteur perceptible depuis l'axe structurant n'est que de 5,40mètres, avec des façades traitée principalement en terre cuite, bois et vitrage ;
- o Propose pour son implantation un recul vis-à-vis du Dieweg, pour partie planté et variant de plus de 9 mètres à l'endroit le plus proche à 14 mètres, à l'instar de celui respecté par les maisons voisines du projet ;
- o Supprime les terrains de basket extérieurs en asphalte au bas du site et intègre cette activité au hall de sport, ce qui limite ainsi l'emprise imperméable du site, au profit d'aménagements paysagers ;

Considérant plus particulièrement, en ce qui concerne les parkings, que le projet :

- Propose 64 places de parkings dont 36 en sous-sol (30 au niveau -1 et 6 au niveau -2) et 28 à l'air libre, dont 2 pour livraisons soit 23 places de plus que les 41 emplacements existant actuellement sur le site et renseignés au cadre VII du formulaire de demande

- Répartit les emplacements à l'air libre sur le site, en fonction de la végétation existante, et en vue de desservir les différentes fonctions ;
- Délimite ces aires de parcage afin d'éviter le parking sauvage ;
- Limite les besoins de parking sur le site par la création d'un « kiss and ride » le long du Dieweg ;
- Propose la création de 46 emplacements pour deux-roues ;

Considérant plus particulièrement, en ce qui concerne l'aménagement général du site, que le projet :

- Présente un aménagement paysager de tout le site, qui :
 - Conserve le caractère paysager et couvert du site malgré les abattages sollicités ;
 - Restructure pour ce faire l'ensemble des zones d'arbres, notamment suite à l'incendie d'une partie du site ;
 - Prévoit également de nombreuses replantations d'arbres , dont notamment 12 arbres à haute tige et 15 arbres de plus petites tailles (fruitiers,...), principalement implantés autour du centre hospitalier afin de pallier au déficit de verdurisation de cette partie du site ;
 - Propose encore d'autres replantations d'arbrisseaux et d'arbustes aux essences locales pour renforcer les écrans de verdure ;
 - Augmente la proportion des zones de pleine terre de 65% à 71% , soit 6% de la superficie du terrain ;
- Traite les voiries intérieures (existantes et projetée) de manière à en diminuer l'impact par :
 - Le fait que la voirie intérieure n'est plus traversante, la traversée de l'îlot aux automobiles étant désormais interdite, à l'exception des services de secours ;
 - La diminution de leur emprise et de leur développement ;
- Crée un piétonnier qui forme promenade entre les arbres des abords au Sud du site et relie la chaussée de Saint-Job au club sportif, de sorte à en faciliter l'accès depuis les rues avoisinantes de ce côté de l'îlot ;
- Crée un parking souterrain pour les besoins spécifiques du centre hospitalier, dans le but de privilégier l'aspect paysager du site, et de permettre une aire récréative en plein air ;
- Crée des parkings extérieurs dispersés sur le site en fonction des besoins, du relief et de la végétation existante ;
- Crée des zones de jardins fermées (par des clôtures de 3 mètres de haut le long de la Chapelle de Bourgogne, au fond des jardins de maisons implantées à front de la rue du Repos et de la chaussée de Saint-Job) et surveillées électroniquement pour le centre hospitalier et le lycée thérapeutique ;

Considérant, au regard du PRAS :

- Que vu le programme de la demande (projet d'équipement d'intérêt collectif - institution de santé) et les zones d'affectation du PRAS (zone de sports et de loisirs en plein air et zone d'habitation) qui couvrent cette propriété, les prescriptions générales 0.1 et 0.7 du PRAS sont d'application ;
- Que le plan prévoit, par sa prescription 0.1, que les prescriptions générales (dont la prescription 0.7,) « sont applicables dans l'ensemble des zones du plan, nonobstant les limites et restrictions édictées dans les prescriptions particulières relatives à celles-ci » ;
- Qu'il en découle que le plafond de 20 % prévu par la prescription particulière 13, évoquée ci-après, ne s'applique, en l'espèce, qu'aux seules installations sportives, à l'exclusion des équipements d'intérêt collectif ou de service public qui bénéficient de l'application des prescriptions 0.1 et 0.7 ;
- Que, comme développé ci après, les installations sportives du projet, en ce compris les infrastructures qui les desservent, couvrent une superficie au sol et présentent une emprise au sol de 14,46 %, ce qui reste très inférieur au maximum de 20 % imposé par la prescription 13 du PRAS ;
- Considérant, en matière d'espaces verts, que le PRAS ventile les prescriptions particulières relatives aux zones d'espaces verts et aux zones agricoles en prescriptions particulières numérotées de 10 à 17) ;
- Qu'il en découle une volonté du plan de créer des sous-catégories d'espaces verts de caractères et de vocations différentes, dont la zone de sports et de loisirs en plein air (prescription 13) qui diffère pleinement de la zone verte (prescription 10) ;
- Qu'il n'y a donc pas lieu d'assimiler la zone de sport de plein air à la zone verte ;

- Que le projet, comme prescrit par la prescription générale 0.2 qui impose, lorsqu'il s'agit d'une demande de permis portant sur une superficie au sol de minimum 5.000m², la création ou le maintien d'un minimum de 10% de la superficie du site en espaces verts plantés, dont minimum 500 m² d'un seul tenant, respecte largement cette imposition ;
- Que le projet respecte la prescription 13 du PRAS qui limite, dans les zones de sports ou de loisirs de plein air, la superficie totale au sol des infrastructures et des constructions à 20% de la superficie de la zone, en ce que :
 - o l'emprise au sol du bâti et de ses abords aménagés (la superficie totale au sol relative au programme scolaire et hospitalier étant exposée et développée ci- après) vouée au centre sportif s'élève à 4.471m², sur une partie du site qui en compte 30.923 ;
 - o la superficie totale au sol représente en conséquence 14.46% (soit moins de 20%)de la surface du terrain qui est réservée à l'affectation sportive par le plan ;
- Que le plan permet, par application de sa prescription générale 0.7, l'implantation des équipements d'intérêt collectif ou de service public dans toutes les zones dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et avec les caractéristiques du cadre urbain environnant ;
- Que la présente demande répond à ces conditions en ce que :
 - o le programme du projet s'accorde à la destination principale en maintenant et en confortant les activités sportives et de loisirs présentes sur le site (terrains de tennis, terrain de football et le club house du centre sportif) ;
 - o le projet développe le programme sportif par la construction d'un hall de sport d'une échelle compatible avec ce quartier résidentiel dont il complète les équipements de loisirs, par son faible gabarit à front de Dieweg, son implantation en recul et ses modalités d'accès qui tiennent compte des spécificités du Dieweg ;
 - o le programme prévoit le maintien d'un club sportif ouvert au public et un partage d'horaire entre ses utilisateurs, ceux de l'équipement projeté et ceux de l'Institution voisine (La Chapelle de Bourgogne) ;
 - o le projet crée de ce fait une véritable synergie entre le projet de centre hospitalier, le centre sportif et de loisirs existant et La Chapelle de Bourgogne et est de nature à s'intégrer pleinement dans ce quartier ;
 - o le projet propose des gabarits limités qui s'inscrivent dans la pente du terrain et dans l'intérieur de l'îlot ;
 - o le projet maintient l'écran de verdure arboré qui ceinture le site et sépare visuellement les différentes zones de l'îlot ;
 - o le projet limite fortement son impact visuel et s'intègre pleinement dans le paysage, améliorant ainsi les qualités de l'intérieur de l'îlot par rapport à celle du centre de formation, chancre laissé à l'abandon des années durant avant de faire l'objet d'un incendie, conformément à la prescription générale 0.6 du PRAS ;
- Que la superficie totale du site (zone de sports et de loisirs de plein air et zone d'habitation le long de la chaussée de Saint-Job) s'élève à 31.219 m² ;
- Que l'emprise au sol des constructions existantes (en ce compris le bâtiment incendié, les chemins d'accès carrossables ou non, terrasses et emplacements de stationnement) s'élève à 8.388 m², soit 26,86 % de l'ensemble du site ;
- Que l'emprise au sol de l'ensemble des constructions maintenues et/ou projetées , en ce compris les chemins d'accès carrossables ou non, terrasses et emplacements de stationnement est de 7.941 m², soit 25,4 % de l'ensemble du site ;

Considérant, au regard du programme d'équipement, que le projet :

- Accueille un nombre réduit d'adolescents (52) et vise tant à leur assurer un cursus scolaire qu'à engager leur réinsertion sociale ;
- Propose un encadrement composé d'une centaine de personnes travaillant en équipes successives sur le site pour seulement 52 adolescents, dans des conditions de sécurité bien définies ;
- Comprend une aire de récréation extérieure pour le lycée thérapeutique et l'usage des installations sportives ;
- Bénéficie des différentes autorisations du Ministère de la santé publique, de la COCOM et de l'INAMI, ce qui établit pleinement le caractère du projet en tant qu'équipement d'intérêt collectif et de service public, comme équipement scolaire et de santé ;
- Ne comprend aucune intention d'agrandissement ;
- Pour ce type de programme et qualité tant d'infrastructure que de soins, ne peut s'envisager qu'à petite échelle pour en garantir l'efficacité et les résultats ;

- Se présente sous forme d'un parti architectural et d'implantation qui ne permettent pas d'étendre le projet de manière significative dans le futur ;

Considérant, au regard du programme des installations sportives, que le projet :

- Facilite l'accès au site en développant la mobilité douce (accès piétonnier et cycliste, complété de nombreux emplacements de parking pour vélos ;
- Conserve son caractère paysager et son cadre de verdure ;
- Enrichit l'offre du site par le hall de sports, accessible par tout temps et tout au long de l'année, ce qui permettra aux membres d'exercer une activité sportive sur le site toute l'année durant ;
- Propose une meilleure répartition des zones et emplacements de parking pour voitures visant à assurer leur intégration paysagère et une proximité par rapport aux différents terrains de sport ;
- Propose en outre des emplacements de parking pour PMR à proximité du ClubHouse ;

Considérant, au regard du projet de hall de sport proprement dit, que le projet :

- Propose un volume et un traitement architectural franc et de qualité, distinct des immeubles de l'environnement immédiat, dont la typologie varie de la petite maison uni-familiale à l'immeuble d'appartements ou à l'équipement collectif de plus grand gabarit affectés en logement en zone d'habitation ;
- Exprime de ce fait son affectation, conforme à la zone de sports et de loisirs en plain air dans laquelle il s'implante ;
- Constituera, par cette typologie franche qui exprime la fonction, un repère et un témoin de l'activité principale du site ;
- Propose un parti architectural répondant aux règles d'implantation du RRU pour les immeubles isolés en enterrant partiellement le bâtiment, de sorte à émerger au minimum du sol et à s'intégrer au paysage, tant à l'échelle du site qu'à celle du paysage environnant du Dieweg et de son bâti ;
- S'implante pour ce faire avec une zone de recul comportant un aménagement paysager sur une profondeur variable de 9 à 14 mètres de profondeur, ce qui s'accorde aux zones de recul des maisons environnantes ;
- Prend l'option de garder, derrière le hall, un nombre de terrains de tennis correspondant aux besoins du club, ce qui ne permet pas un recul plus important du bâtiment par rapport à l'alignement ;
- Assure de ce fait la pérennité de l'affectation principale du site par le maintien d'un maximum d'infrastructures sportives de plein air ;

Considérant, en ce qui concerne la sécurité, que le projet :

- Prévoit que la partie du site dévolue aux activités thérapeutiques est entièrement clôturée et que ses accès sont sécurisés ;
- Prévoit, en outre, des systèmes de sécurisation des bâtiments eux-mêmes ;
- Permettra que la sécurité soit donc mieux assurée qu'actuellement, le site étant pour le moment à l'abandon et donc non surveillé ;
- Prévoit une clôture indispensable dont l'implantation se fait derrière les murs de clôture existants, pour assurer la sécurisation du site, (aspect sur lequel insistent certains réclamants), et qu'il s'indique de végétaliser (haies) en précisant l'essence des plantations pour garantir le caractère paysager de la zone de sports et loisirs en plein air et diminuer l'impact visuel de l'équipement pour le voisinage ;
- Prévoit un chemin piéton, ce qui permet de placer la clôture de l'enceinte fermée plus loin du fond des jardins des riverains du côté de la chaussée de Saint Job ;
- Prévoit des mesures de sécurité pour assurer la quiétude des riverains, à l'instar des nouveaux aménagements réalisés récemment par le même demandeur sur le site de la clinique Fond'Roy (avenue Pastur) ;
- Crée une liaison, interne et fermée au public, entre le bâtiment d'accueil et le lycée thérapeutique, sous forme d'une passerelle pré-décrite, ouverte et totalement intégrée au parti architectural général du projet, afin d'assurer un passage protégé entre les deux unités du centre thérapeutique ;

Considérant, par rapport à la mobilité et à l'accès au site, que le projet :

- Est accessible par les transports en communs (STIB) qui permettent l'accès au site :
 - o par les trams, via l'avenue J. et P. Carsoel (lignes 92 et 97 - arrêt du Dieweg ;
 - o par le bus via la chaussée de Saint-Job (ligne 60) ;
 - o par le pôle intermodal de la gare de Calevoet, peu éloigné du site et desservi par les sociétés de transport suivantes :

- la SNCB,
 - la STIB (tram 51, bus 43),
 - TEC,
 - De Lijn,
- Limite les accès carrossables sur le site, lesquels accès permettent d'accéder directement soit aux bâtiments, soit à des parkings paysagers, via des entrées séparées ;
 - Porte une attention particulière à la mobilité douce :
 - o par la création d'un accès piétonnier depuis la chaussée de Saint-Job afin de faciliter l'accès depuis les rues environnantes du site ;
 - o par la création de 46 emplacements pour vélos sur le site afin d'encourager ce type de transport ;
 - Répartit les zones de parking sur le site, les rendant accessibles soit du haut, soit du bas de la parcelle ;
 - Contribue de ce fait au maintien du caractère verdurisé du site en n'affectant pas à cette fonction de grande surface d'un seul tenant ;
 - Garantit, par la création d'un parking souterrain pour une bonne proportion de la capacité totale, le caractère calme et verdurisé du lieu ;
 - Prévoit une contre-allée et l'organisation du « dépose-minute » directement le long du Dieweg, ce qui améliorera la situation (diminution de l'accès de ces véhicules sur le site et en intérieur d'îlot) dans la mesure où, actuellement, les parents déposent leurs enfants :
 - o soit à l'intérieur du site, ce qui engendre une circulation en intérieur d'îlot ;
 - o soit sur le Dieweg, où l'arrêt se fait souvent soit en double file, ce qui perturbe le trafic, soit sur le trottoir, qui n'a qu'une largeur de 1,5 mètre ;
 - Assurera, de ce fait, une meilleure sécurité des enfants qui fréquentent le centre sportif et une meilleure fluidité du trafic sur l'axe structurant qu'est le Dieweg ;
 - Prévoit que l'ensemble de l'accès carrossable public et des membres du centre sportif se fera du côté du Dieweg, à l'instar de la situation actuelle ;
 - Prévoit que le principal accès au centre thérapeutique se fera par la chaussée de Saint-Job ;
 - Permettra aux seuls véhicules du SIAMU de traverser l'îlot ;
 - Organise en conséquence plusieurs accès de sorte à ouvrir au maximum le choix des moyens de déplacement pour s'y rendre depuis les quartiers les plus proches (Dieweg/ Wolvenberg/ chaussée d'Alseberg/ Wolvendael/ Lycée Français/Papenkasteel,...) ;

Considérant, par rapport à l'intégration paysagère du bâti sur le site, que le projet :

- Propose de nouveaux bâtiments qui allient une sobriété architecturale, un faible gabarit et un parti d'implantation qui s'intègrent dans la pente du terrain et dans le paysage de l'intérieur de l'îlot ;
- Dote l'ensemble des équipements d'espaces extérieurs clôturés et sous surveillance ;
- Inscrit le bâtiment du lycée thérapeutique, de gabarit R+1, au centre du terrain et en un lieu où il sera très peu visible depuis les habitations voisines en raison du couvert végétal du site ;
- Détermine, pour le bâtiment du centre hospitalier et à cet endroit de la zone de sport de plein air, une volumétrie nettement moins importante et présente dans le paysage que l'immeuble de séminaire détruit par l'incendie et par rapport aux immeubles de logements qui font l'objet du permis en vigueur ;
- Engendre de ce fait une diminution de l'impact volumétrique des constructions sur le site dans les perspectives à grande échelle telles que perçues depuis les immeubles implantés sur les rives de l'îlot ;
- Implante, comme développé par ailleurs, la salle de sports dans un souci de respect du paysage du Dieweg ;
- Permet en conséquence, par son parti architectural de volumes distincts et de faible hauteur, la bonne intégration du bâti projeté dans le tissu bâti environnant et dans l'intérieur de ce vaste îlot ;

Considérant, par rapport à la qualité architecturale des bâtiments existants, que le projet :

- Maintient les bâtiments existants (club house, conciergerie) ;
- Ne porte pas atteinte à leur valeur patrimoniale des bâtiments existants ;
- Supprime le parking sauvage jouxtant la façade latérale Est, du club house, au profit d'un aménagement qui participera au paysage des abords de l'accès au bâtiment et complété d'un parking plus réduit, limité à 5 emplacements perpendiculaires au chemin d'accès ;
- Maintient sur le site l'équipement existant de l'Observatoire royal de Belgique implanté en zone de recul du Dieweg ;

Considérant, par rapport à l'aménagement général du site et des abords des nouveaux bâtiments, que le projet :

- Maintient les grandes aires ouvertes des terrains de sports et, au total des aménagements prévus, malgré les abattages nécessaires et motivés par ailleurs, un couvert végétal de nature à assurer la pérennité des qualités environnementales du site ;
- Supprime les terrains de basket en macadam existants, peu esthétiques, imperméables et désuets dans leur utilisation, (aire de parking sauvage à l'heure actuelle) pour y implanter le lycée sans porter atteinte à une autre zone plantée du terrain ;
- Les intègre dans le hall des sport et de ce fait en permet une possibilité d'utilisation par tout temps et toute l'année ;
- Supprime un important développement d'ouvrages de voiries internes (voirie, virages, soutènement), notamment dans la partie de l'intérieur de l'îlot du côté de la chaussée de Saint Job ;
- Propose en conséquence un réaménagement global du site qui y assure la cohabitation de deux fonctions en diminuant l'emprise imperméable sur le site par rapport à la situation existante, au profit de son aspect verdurisé ;

Considérant, par rapport à l'environnement, que le projet :

- Inscrit l'ensemble des nouvelles constructions dans les perspectives du développement durable et les couvre de toitures vertes, de sorte à retarder l'écoulement des eaux de pluie, pour lesquelles sont prévues d'autre part des citernes/bassin d'orage ;
- Ne met pas en péril l'habitat et la circulation des chauves-souris sur le site, le parti limitant les constructions au gabarit R+1 sur les surfaces ouvertes servant de zone de gagnage, à un endroit où, pour rappel, jusqu'à l'incendie de 2008, se trouvait déjà un immeuble R+1 ;
- Ne nécessite pas d'éclairage extérieur complémentaire comme celui d'un site strictement sportif ;
- Ne prévoit en conséquence aucun aménagement susceptible de modifier sensiblement les conditions actuelles d'habitat des chauves-souris ;
- Entend favoriser la libre circulation de la petite faune dans le cadre de ce site qui se trouvera enrichi sur le plan naturel par la réalisation du projet (grillage à grande mailles permettant le passage de la faune, augmentation des zones de pleine terre, nouvelles plantations, ...) ;
- N'engendrera pas, par le projet pédagogique, de nuisances sonores autres que celles dues aux jeux sportifs collectifs du centre sportif dans son utilisation actuelle ;
- Par son programme, répond à un besoin social d'intérêt général pour adolescents, à l'instar d'autres équipements du quartier et correspond :
 - o à l'évolution normale d'un tissu urbain bien équipé en institutions scolaires et de santé ;
 - o à la volonté du PRAS de permettre l'installation de tels équipements dans la totalité du territoire, par sa prescription générale 0.7 ;
- N'engendrera pas, de ce fait, de nuisance environnementale inacceptable dans un tel territoire urbain ;
- Nécessite l'abattage d'arbres dont de nombreux thuyas qui ont brûlé ou été atteints par l'incendie, d'autres qui sont dépérissant ou empêchent le développement de beaux sujets ;
- A fait l'objet d'un avis positif du Service Vert, malgré ces abattages nécessaires et compte tenu des nombreuses replantations prévues par ailleurs sur le site ;
- Présente en conséquence des incidences à caractère minimaliste quant au rôle que joue déjà le site dans le maillage vert de cette partie du territoire de la commune, tant par le maintien des arbres à hautes tiges présents sur le site que pour sa flore que sa faune ;

Considérant en conclusion qu'en ce qui concerne l'ensemble du site ,le projet :

- Assure et développe par sa synergie les qualités sociales, paysagères et patrimoniales du site ;
- Diminue l'impact de l'accès carrossable existant en intérieur d'îlot et en enrichit la qualité paysagère ;

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

Par rapport à la prescription générale 0.3 du PRAS - actes et travaux dans une zone d'espaces verts - , le projet :

- Maintient la vocation du site, à savoir un espace vert dans lequel est pratiqué le sport en plein air ;
- Développe cette vocation sportive en tirant parti de la possibilité qu'offre le PRAS d'y ériger un bâti à concurrence de 20% d'emprise et affecte ce nouveau bâti directement à la pratique sportive ;
- Offre de ce fait une plus-value au quartier et aux membres du club ;

- Vise tant que faire se peut à implanter l'équipement en des lieux du site qui sont actuellement bâtis (ruine) ou minéralisés ;
- Prévoit un entretien de l'espace vert par un abattage d'arbres et de nouvelles plantations ;
- Supprime, hormis pour les véhicules de secours, une traversée de part en part de l'espace vert et de l'îlot par un trafic automobile ;

Par rapport à la prescription générale 0.5 du PRAS - projet de construction sur une propriété plantée de plus de 3000m² - , le projet :

- Assurera, par son plan d'aménagement des abords, l'entretien et la pérennité de la propriété ;
- N'en prévoit pas le morcellement, malgré la présence de deux programmes différents, l'un à vocation sportive accessible au public et l'autre à vocation d'équipement scolaire et de santé ;
- En permettra la fréquentation par un plus grand nombre par les synergies d'utilisation développées par ailleurs dans la présente motivation ;
- Valorisera en conséquence ce patrimoine du quartier ;

Par rapport à la prescription générale 0.6 du PRAS - actes et travaux en intérieur d'îlot-, le projet :

- Est respectueux des spécificités de l'intérieur de l'îlot en ce qu'il en respecte le relief et les zones de plantations, dont de grands arbres ;
- Prévoit une amélioration et un rééquilibrage de l'aménagement verdurisé par une étude des abords appropriée tant à la situation existante (couvert végétal ayant subi l'atteinte de l'incendie) qu'au besoin d'insérer le nouveau bâti dans ce vaste écrin de verdure bénéficiant d'une des affectations d'espace vert du PRAS ;
- Améliore les qualités minérales de l'intérieur de l'îlot en ce qu'il tire parti de zones minéralisées et désuètes dans leur usage (important aménagement routier au départ de la chaussée de saint Job, terrains de basket,...) pour implanter ses bâtiments de faible gabarit et couverts de toitures vertes ;
- Supprime une traversée carrossable de l'îlot, hormis celle, exceptionnelle, des véhicules de secours ;
- Propose des modalités d'accès par les moyens de déplacement doux ;
- Augmente de ce fait la quiétude des lieux pour les nombreux riverains immédiats tout en assurant la bonne desserte des lieux ;
- Ne nécessite pas, par le programme de l'équipement de soins et sauf exception, de transferts récurrents en ambulance avec sirène en fonctionnement pour accéder aux installations hospitalières proprement dites ;
- Diminue le taux d'imperméabilisation global de cette propriété ;
- Veille à l'intégration paysagère des divers éléments à bâtir, comme développé par ailleurs dans la présente motivation et pour chaque bâtiment, dans le respect du RRU pour l'implantation de bâtiments isolés ;
- Valorise l'intérieur de l'îlot en ce que :
 - o sa fréquentation sera partagée par un plus grand nombre ;
 - o cette dynamisation dans l'usage du site en garantira un entretien meilleur et moins cher, étant partagé par les différents acteurs actifs sur le site ;
- Ne présentera en conséquence aucune pression anormale ou inacceptable dans cet îlot de quartier urbain, au vu de la mixité de fonctions qu'il prévoit ;
- Répond en conséquence pleinement aux objectifs du PRAS édictés en sa prescription générale 0.6 ;

Par rapport à la prescription générale 0.7 du PRAS - équipement qui ne relève pas des activités autorisées par les prescriptions particulières ou qui dépasse la superficie autorisée dans la zone - , le projet :

- Répond à un programme de santé d'intérêt général qui est admissible dans la zone de sport et de loisirs en plain air ;
- Complète une offre, présente sur le territoire communal et régional, en équipements de santé spécialisés ;
- Bénéficie des agrégations voulues en la matière, comme développé par ailleurs dans la présente motivation ;
- Propose un bâti compatible avec le site et l'intérieur d'îlot sur lequel il s'implante et présente, par son programme (importance de l'équipement hospitalier) un caractère compatible avec l'îlot et le quartier ;

- Propose, par le regroupement du centre hospitalier et du lycée thérapeutique sur le même site, un caractère de compatibilité avec le quartier en limitant les mouvements et en présentant la sécurité qui s'indique en fonction du programme ;
- Va de pair avec le développement du centre sportif et le partage de son utilisation entre divers utilisateurs ;
- N'hypothèque ni la vocation sportive du site ni la vocation résidentielle ou les caractéristiques du cadre urbain du quartier environnant ;
- Assure une mixité entre les équipements d'intérêt collectif et les zones d'habitation aux besoins desquelles ils répondent, conformément aux objectifs du PRAS en matière d'établissement de santé ;

Par rapport à la prescription particulière 13 du PRAS - construction d'emprise supérieure à 200m² dans la zone de sport et de loisirs en plein air - , le projet :

- Maintient le taux d'emprise admissible dans la zone bien en deçà de ce qu'en permet la prescription ;
- Vise notamment à loger dans un bâtiment une activité (basket) actuellement située à l'extérieur dans une configuration dommageable à la beauté du site ;
- Permet, par la création d'un bâtiment, une polyvalence d'usage avec d'autres disciplines sportives ;
- Dynamise de ce fait le centre sportif dans sa vocation première que donne le PRAS au site ;
- Implante, comme développé par ailleurs dans la présente motivation, le bâtiment dans le respect du caractère du lieu et dans un souci de maintenir un maximum d'aire d'activité sportive en plein air ;

Par rapport au fait que le projet soit soumis à rapport d'incidences :

- Plus particulièrement par rapport à l'annexe B. rubrique 20 du CoBAT : aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m² :
 - o le projet tient compte des spécificités du lieu et du respect du site, comme développé dans la partie de la présente motivation relative à la prescription 0.3 du PRAS ;
 - o le projet prévoit les divers paramètres d'intégration de l'activité et du bâti dans cette vaste propriété dont il assurera à terme une remise en état et un développement tant du couvert végétal que de la qualité d'habitat des espèces ;
- Plus particulièrement par rapport à l'annexe B. rubrique 24 du CoBAT : création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m² sont accessibles aux utilisations de ces équipements :
 - o le projet fait cohabiter plusieurs acteurs dans l'usage des lieux, les installations sportives étant accessibles au club sportif ouvert au public, à l'équipement projeté et à l'institution voisine (La Chapelle de Bourgogne) ;
 - o les surfaces nécessaires aux divers espaces du centre hospitalier et du lycée pédagogique sont régis par des normes et un fonctionnement auxquels doit répondre le projet ;
 - o il en va de même pour le dimensionnement du bâtiment sportif, régi par :
 - les normes de dimensions des aires de jeu propres aux différents sports ;
 - les reculs périphériques qu'ils nécessitent ;
 - les locaux accessoires, fonctionnels ou techniques ;
 - o la proximité des utilisateurs de l'équipement projeté et de l'institution voisine est de fait un atout en terme d'accessibilité piétonne immédiate ;
 - o les modalités d'accès au centre sportif se trouvent améliorées par l'aménagement du dispositif de dépose minute développé par ailleurs dans la présente motivation ;
- Plus particulièrement par rapport à l'annexe B. rubrique 26 du CoBAT : garage, emplacements couverts comportant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques (projet mixte de classe 1B) :
 - o le parking souterrain (36 emplacements), qui a fait l'objet d'une condition de la Commission de concertation lors de l'instruction de la précédente demande, accueille plus de la moitié des véhicules sur le site ;
 - o les besoins en parking sur le site sont fonction des différents utilisateurs du site et de l'horaire partagé dont il fera l'objet ;
 - o notamment, le programme de l'institution de soins va de pair avec un nombre de membres de personnel lié à la spécificité des soins et à la tranche d'âge des patients ;

Par rapport à la demande de dérogation au RRU : zone de recul - Titre I, chapitre 4, article

11 :

- La dérogation relative à l'aménagement de la zone de recul vise à créer le long du Dieweg un aménagement de « dépose-minute », dont l'utilité est longuement développée par ailleurs dans la présente motivation ;
- Elle se fait dans un cadre de verdure, sans porter atteinte au paysage général des zones de recul du Dieweg, notamment en raison de la profondeur de la zone de recul à cet endroit ;
- L'accès et la sortie de cette aire de « dépose-minute » au Dieweg se font par deux portails de 4 mètres de largeur et séparés par un îlot de verdure de 32 mètres de longueur, dont la profondeur varie de minimum 3 mètres à 5 mètres le long des 3 emplacements projetés ;
- Ces deux ouvertures sont minimales et accessoires par rapport au développement important de cette parcelle à l'alignement, dont le caractère paysager de la zone de recul est maintenu ;
- Elle s'accompagne d'un nombre très limité de possibilités de stationnement, destinés uniquement à éviter la congestion dans l'aire de dépose-minute ;
- Elle permettra d'éviter, pour un bon nombre d'usagers, d'entrer, de faire des manœuvres et de stationner des automobiles en intérieur d'îlot ;
- Elle se justifie fonctionnellement par les impératifs de sécurité dans l'accès des enfants au centre sportif, et par le souci de ne pas porter atteinte à la fluidité du trafic malgré l'offre accrue du site en terme d'activité sportive ;
- Moyennant cette amélioration, l'aménagement paysager de cet aspect spécifique à la desserte du centre sportif maintiendra suffisamment de verdure pour s'intégrer dans la qualité paysagère de cet axe structurant ;

Par rapport à la demande de dérogation au RRU: zone de retrait latéral (Titre I, chapitre 4, article 12) :

- La demande de dérogation est inhérente au parti général qui consiste à répartir le parking à l'air libre en plusieurs petites zones de sorte à ne pas porter atteinte au caractère verdurisé et aux qualités paysagères du site ;
- La dérogation porte sur quelques emplacements de parking paysagers, dont la localisation est projetée à proximité de la limite parcellaire à l'Est du site ;
- La dérogation ne porte pas atteinte aux qualités du lieu en ce que :
 - o les parkings étant aménagés à l'air libre et à même le sol, leur impact paysager est limité,
 - o leur implantation est ponctuelle au regard du développement de cette limite parcellaire ;
 - o l'angle du bâti le plus proche (logements récents de « La Chapelle de Bourgogne ») se situe à quelque 35 mètres de la limite et est séparé des emplacements projetés par un aménagement de parc ;
 - o l'espace interstitiel peut accueillir des nouvelles plantations, dont des plantations arbustives de nature à intégrer les emplacements de parking dans le caractère paysager du site ;
 - o moyennant de tels compléments de plantations assurant une séparation visuelle des parkings par rapport aux autres aménagements d'abords paysagers, la dérogation s'intégrera dans le bon aménagement des lieux ;

Par rapport à la demande de permis d'environnement, le projet :

- Comporte des installations de ventilation qui ne nécessitent pas de permis d'environnement, leur puissance étant inférieure à 20.000 m³/h ;
- Installe, tant pour le hall sportif que pour le parking en sous-sol du centre hospitalier , les extracteurs au niveau inférieur de manière à éviter toute nuisance sonore à l'extérieur ;
- Installe la ventilation sanitaire du lycée thérapeutique et du centre hospitalier (respectivement 4.500 m³/h et 5.500 m³/h) sous la toiture de manière à éviter également les nuisances sonores.
- Ne modifie pas le traitement des eaux de ruissellement des terrains de sport en plein air, en conservant la situation existante de fossé drainant et de servitude d'égout vers la chaussée de Saint-Job ;
- Comprend cependant dans le rapport d'incidence le calcul des citernes de rétention d'eau pour les nouveaux bâtiments, conformément au RRU, et couvre les bâtiments de toitures vertes, ce qui est au profit du retardement du rejet des eaux de pluie en cas d'orage ou de pluie diluvienne ;

- Améliore de ce fait fondamentalement la situation actuelle sur le site, par rapport à celle des bâtiments de séminaire détruits par l'incendie et des aires de macadam des terrains de basket;
- Réduit les espaces de parking en plein par rapport à la situation actuelle, notamment au profit d'un garage couvert ;
- Limite également les inconvénients dus aux phares des véhicules par des écrans arbustifs à planter qui seront à feuilles persistantes ;

Considérant que l'instruction du dossier soulève les observations suivantes :

- o Les clôtures de sécurité doivent être doublées d'une haie dont la précision des essences doit être renseignée sur le plan paysager ;
- o L'aménagement paysager général doit renseigner clairement l'ensemble des haies et des écrans arbustifs à feuilles persistantes, existants et projetés ;
- o Le gabarit des bâtiments projetés sur le site doit être renseigné au plan d'implantation ;
- o Les limites physiques des zones de parking (matériaux) doivent être matérialisées par leurs abords plantés lors de la mise en œuvre ;
- o Les écrans d'arbres et arbustes à feuilles persistantes vis-à-vis des logements les plus proches du centre d'accueil (et notamment vis-à-vis des maisons implantées chaussée de Saint-Job et rue du Repos) doivent être renforcés et indiqués au plan paysager ;
- o L'accès au centre sportif depuis la chaussée de Saint Job doit pouvoir être rendu possible également pour les cyclistes (possibilité de circulation, aménagement, le cas échéant, d'une rigole le long des marches d'escalier du sentier) ;
- o La situation des eaux de ruissellement des terrains de sport en plein air doit être améliorée en prévoyant les aménagements nécessaires (ex. : fossés drainant,...) ;

Considérant qu'il s'indique en conséquence, en vue de satisfaire au bon aménagement des lieux, de compléter la demande en application de l'article 191 du CoBAT sur les aspects suivants :

- Compléter le plan paysager général du site en reprenant toutes les précisions évoquées ci-avant sur le plan d'implantation général et tous les plans des abords ;
- Renseigner au plan d'implantation le gabarit des bâtiments projetés sur le site ;

Considérant que ces modifications :

- o Sont accessoires en ce qu'elles portent uniquement sur des précisions à apporter aux plans et sur des détails d'aménagement paysagers dans le cadre déjà largement verdurisé d'une propriété de 3 hectares 12ares et 19 centiares ;
- o Visent à répondre à des avis et observations émis en cours de procédure ;
- o Ne modifient pas l'objet de la demande en ce que :
 - o le programme du projet ne s'en trouve en rien modifié ;
 - o le parti du projet de bâti tel qu'introduit ne fait pas l'objet de modifications ;

Qu'en conséquence, ces modifications sont telles que l'article 191 - alinéa 2 du CoBAT est d'application ;

Considérant qu'il s'indiquera de veiller également, en cours de chantier :

- à conserver et protéger efficacement les beaux arbres, notamment en le chêne existant dans la zone de recul du Dieweg ;
- à répondre aux conditions de mise en œuvre évoquées ci-avant.

Avis FAVORABLE aux conditions émises ci-avant.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation séance du 10 novembre 2010 objet n°04

Demande de Permis d'Environnement classe 1B dossier n°8.742

Demandeur : INFRABEL

Situation : Rue du Bourdon

Objet : parking à l'air libre

AVIS

Considérant que les lettres de remarques portent sur :

- o les présences de zones humides voisines du site à protéger ;
- o le revêtement du parking qui devrait être réalisé en matériau semi-imperméable pour permettre une infiltration partielle des eaux de pluies ;
- o les problèmes de mobilité que le projet risque d'engendrer dans le quartier ;
- o la protection des usagers de mobilité douce tels les piétons et les cyclistes ;
- o le manque de « contrôle social » sur le parking ;
- o la présence d'abris pour vélo sur le site;

Considérant que :

- le PRAS situe la demande en zone de chemin de fer ;
- les eaux de ruissellement seront traitées par un séparateur d'hydrocarbures avant d'être rejetées à l'égout ;
- le parking sera réalisé en pavés de béton drainant et plantés de hautes tiges ;
- une voie d'accès éclairée pour piétons et cyclistes est créée entre la halte et l'avenue des Tilleuls ;
- un abri couvert pour vélos est prévu dans le futur aménagement de la halte ;
- considérant que le respect des conditions d'exploitation qui seront reprises dans le permis, tend à assurer la protection des biens et des personnes contre les nuisances et dangers que l'exploitation des installations pourrait engendrer.

AVIS FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation séance du 10 novembre 2010 objet n°05

Demande de Permis d'Environnement classe 1B dossier n°8.741

Demandeur : INFRABEL

Situation : Avenue des Sophoras

Objet : parking à l'air libre

AVIS

Considérant que :

- une des lettres de remarques porte sur l'existence et le nombre de parking vélo qui seront créés sur le site ;
- 2 abris à vélo sont prévus dans le projet et que cela constitue une amélioration claire par rapport à la situation actuelle ;
- les eaux du parking seront traitées suivant un processus physico-chimique (débourbeur, déshuileur,...) et ensuite envoyées à l'égout ;
- le PRAS situe la demande en zone de chemin de fer ;
- le parking projeté se réalise dans un quartier urbanisé et qu'il y a lieu de s'assurer qu'il puisse être effectivement réservé aux usagers de la SNCB ;
- le respect des conditions d'exploitation qui seront reprises dans le permis, tend à assurer la protection des biens et des personnes contre les nuisances et dangers que l'exploitation des installations pourrait engendrer.

AVIS FAVORABLE à condition de mettre en place un système assurant l'usage du parking par la clientèle de la SNCB.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation séance du 10 novembre 2010 objet n° 06

Dossier 16-39.521-10 - Enquête n° 4022/10

Demandeur : CROTOL sa c/o M. Isaac TOLEDANO

Situation : Rue Victor Allard, 028-032

Objet : la démolition d'une maison et la construction d'un immeuble de 8 appartements et d'une maison uni-familiale

Avis

Vu l'avis du SIAMU du 03.06.2010 ;

Vu les résultats de l'enquête publique ;

Considérant que les réclamations portent essentiellement sur :

- Le nouveau projet ne tient pas compte des avis émis lors de l'instruction du dossier précédent ;
- Le bâtiment sis au n°26 n'est pas représentatif des constructions de la rue. Il présente un gabarit trop élevé et une implantation trop profonde. Il n'y a pas lieu de s'y référer. Le tronçon de la rue est essentiellement bâti de maisons bruxelloises de gabarits similaires ;
- Le gabarit projeté prend en considération l'exception de la rue. Il est anormalement haut, situé au Sud des habitations impaires (de gabarit moindre) et ne tient pas compte que la rue est en forte pente ;
- La maison sise au n°28 fait partie de la cohérence architecturale de la rue et du quartier. Elle présente, d'autre part, un bon potentiel de rénovation. Il n'y a pas lieu de la démolir. Les dégradations ont été provoquées par la négligence du propriétaire ;
- L'immeuble projeté déroge à un trop grand nombre de prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- Le taux d'emprise, soit la proportion du bâti par rapport à celle du terrain, est hors norme ;
- En façade arrière, le balcon prévu au R+2 notamment, doit s'écarter de 1,90 mètres par rapport à l'axe mitoyen ;
- Le taux d'imperméabilisation ne tient pas compte des volumes enterrés recouverts de 60 cm de terre. La surface imperméable avoisine les 60 à 70% et non 36% comme annoncé dans la demande ;
- La densité de logement est trop importante comparée au logement unifamilial existant ;
- Qu'en est-il de l'augmentation du rejet des eaux usées dans le réseau existant ?
- La construction en intérieur d'îlot obture les vues des habitations vers l'intérieur de l'îlot. Elle portera ombre aux constructions voisines, notamment du fait de sa position avec rez-de-chaussée surélevé. Cette maison aura des fenêtres dirigées vers l'arrière des maisons d'habitation, ce qui engendrera des pertes d'intimité ;
- Le projet fait disparaître 13 places de parking dans un environnement saturé d'automobiles. Le nombre actuel d'emplacements est de 22 et non 20, comme annoncé par l'auteur de projet. L'ajout de nouveaux occupants avec le projet accentuera le problème ;
- Les 20 boxes de garage actuels sont loués par les commerçants du quartier. Où vont-ils trouver place, ne pouvant bénéficier d'un stationnement résident ?
- Le bâtiment prévoit-il les accès et aménagements pour les PMR, tels que préconisés par le Règlement Régional d'Urbanisme ?
- Le projet présente peu de mesures d'éco-construction, hormis l'usage des toitures vertes et de bardage de bois ça et là ;
- Les nuisances liées au chantier (charroi, mouvements de terre, perte de stationnement, ...) ne sont pas tolérables pour le quartier ;
- Quid de la stabilité des sols, le quartier étant truffé de sources et cours d'eau souterrains ? le terrain a du mal à absorber la moindre forte pluie et a connu des glissements par le passé ;

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

Considérant que la demande porte sur la démolition d'une maison et de 20 boxes de garage, et la construction d'un immeuble de 9 appartements, d'une maison en intérieur d'îlot et d'un parking en sous-sol de 9 emplacements ;

Considérant que la demande déroge au RRU - Titre I, article 13 (surface imperméable) ;

Considérant que la demande a également été soumise aux mesures particulières de publicité en raison des actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6.) et des modifications des caractéristiques urbanistiques (PRAS 2.5.2°) ;

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

- La parcelle du n°28, totalement minéralisée, est bâtie d'une maison de type "bruxelloise" de gabarit bel étage+2+T, de ses annexes et de 10 garages (boxes) à l'arrière de celle-ci ;
- L'immeuble à appartements multiples de gauche de gabarit R+4, est aussi profond que les annexes, l'arrière de la parcelle est bâti de garages (boxes) ;
- La parcelle de droite présente le symétrique (accès aux garages et maison à l'alignement) ;
- Ce tronçon de la rue est essentiellement bâti de maisons bruxelloises, l'immeuble à appartements multiples voisin du projet faisant l'exception ;
- L'intérieur d'îlot comprend des constructions de type box et une bibliothèque ;

Considérant que le projet :

- Vise la démolition de la maison typique bruxelloise ;
- Porte sur la parcelle du n°28 et l'accès et les box de la parcelle du n°32 et vise la construction d'un immeuble de 8 appartements, un parking de 9 emplacements et une maison en intérieur d'îlot ;

Considérant que par rapport à la demande de permis 38827 refusée, le projet :

- Conserve 8 appartements dans l'immeuble, mais élargit celui-ci de 4.5m (accès aux box existants à l'arrière du n°32),
- démolit les box situés à l'arrière des n°28 et 32, ainsi qu'un petit bâtiment R+T, situé à l'arrière des n°34 et 36,
- construit un garage enterré de 9 emplacements, le couvrant de 60cm de terre,
- construit une maison 4 façades de 3 chambres en intérieur d'îlot,

Considérant que l'avis de la Commission de concertation porte sur :

- l'application de la prescription générale 06 du PRAS - actes et travaux en intérieur d'îlot,
- l'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS - la modification des caractéristiques urbanistiques,

Considérant que le tronçon de la rue Victor Allard est bâti essentiellement de maisons bruxelloises de typologie bel-étage ;

Considérant que le projet vise la démolition d'une maison traditionnelle dont l'état structurel est bon ;

Considérant que les maisons du versant impair bénéficient de jardins de ville ;

Considérant que le projet s'inspire du gabarit et de la morphologie du seul immeuble à appartements voisin, tout en accordant la profondeur de bâtisse à la maison mitoyenne de droite, la profondeur de bâtisse étant dégressive ;

Que cependant, le projet augmente systématiquement la profondeur du projet par rapport à la maison voisine de droite ;

Considérant que l'étendue du projet sur la parcelle voisine permet de proposer 8 appartements de qualité, de 2 ou 3 chambres ;

Considérant que cependant le projet modifie fortement la typologie traditionnelle des constructions ;

Considérant que le projet est situé au Sud des maisons du versant impair dont la hauteur de corniche est plus basse que le projet ;

Considérant que la façade du projet est plus haute que celle de la maison de droite ;

Considérant que selon la pente de la rue, la hauteur de la façade doit être dépressive vers le bas de la rue afin de respecter l'esprit du RRU ;

Considérant que les dérogations portent sur :

- le titre I du Règlement régional d'urbanisme, article 13,

Considérant que le projet améliore l'intérieur d'îlot en réduisant fortement la minéralisation du sol ;

Que l'emprise du garage et de la maison en intérieur d'îlot déroge au RRU ;

Que la construction de la maison en intérieur d'îlot est contradictoire avec l'amélioration de l'intérieur de l'îlot, objectif du PRAS ;

Qu'elle obstrue la vue des nouveaux appartements vers l'intérieur d'îlot, et la vallée, ce qui en diminue leur qualité ;

Considérant que l'emprise du parking peut être réduite, la largeur de la zone de manœuvre pouvant être plus étroite.

Avis DEFAVORABLE

Considérant qu'un projet alternatif doit :

- Maintenir la maison existante, elle pourra être agrandie à l'arrière et être éventuellement divisée en 2 logements ;
- Renoncer à la construction d'un logement en intérieur d'îlot ;
- Proposer entre les 2 pignons en attente une construction respectant la typologie bruxelloise (bel étage, verticalité des travées, pente de la rue, ...) ;
- Mieux respecter la profondeur de la maison voisine de droite ;
- Localiser l'entrée du garage sur la gauche de cette construction afin d'abaisser le niveau du parking.

L'AATL-DU s'abstient

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation séance du 10 novembre 2010 objet n°07

Dossier 16-39.520-10 - Enquête n°4031/10

Demandeur : M. DE STREEL

Situation : Rue des Trois Rois, 157

(objet : l'extension d'une maison uni-familiale)

Avis

Vu les résultats de l'enquête publique et l'absence de réclamations ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°13 (AR du 31/01/1959) ;

Considérant que la demande porte sur l'extension d'une maison uni-familiale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison de la demande de dérogation au PPAS en terme de volume (art.4 a) et b)) - toiture et d'esthétique (art.5) - matériaux de façade ;

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

- La maison uni-familiale entre mitoyens de gabarit R+2+T est composée de 2 pièces en enfilade ;
- Le séjour est situé au 1^{er} étage et bénéficie d'une terrasse avec accès au jardin ;

Considérant que le projet :

- Vise l'extension de la cuisine sans modifier les murs mitoyens ;
- Conserve une terrasse dans le prolongement de la salle à manger ;
- Propose un parachèvement de l'extension en bardage bois naturel ;

Considérant que les dérogations portent sur :

- Le PPAS n°13 articles art.4 a) et b) forme et matériau de toiture et prescription 5 – matériau de façade ;

Considérant que le projet s'inscrit dans le profil des murs mitoyens existants et maintient l'escalier vers le jardin dans le respect du code civil ;

Qu'il améliore l'habitabilité du logement ;

Considérant que le bardage de façade s'accorde bien aux façades en briques existantes ;

Considérant que la toiture plate de l'extension s'adapte à l'extension voisine de droite ;

Considérant que dès lors les dérogations se justifient et que le projet répond au bon aménagement des lieux.

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation séance du 10 novembre 2010 objet n°08

Dossier 16-39.597-10 - Enquête n°4032/10

Demandeur : M. et Mme BITTON

Situation : Avenue Adolphe Wansart, 45

Objet : l'ajout d'une annexe à l'arrière d'une maison uni-familiale 3 façades

Avis

Vu les résultats de l'enquête publique et l'absence de réclamation ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°24 (AR du 23/04/1958) ;

Considérant que la demande porte sur l'ajout d'une annexe à l'arrière d'une maison uni-familiale 3 façades ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison de la demande de dérogation au PPAS en terme d'implantation et d'esthétique ;

Que la demande est également soumise aux mesures particulières de publicité en raison de la prescription générale 06 du PRAS (actes et travaux en intérieur d'îlot) en application de l'article 67 du CoBAT ;

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

- La maison 3 façades (PU 27096) est bâtie en recul, le jardin est situé un étage plus haut que celui de la rue ;
- La maison a une profondeur de 10.12m, le PPAS autorisant 12m ;
- La zone de recul est très largement minéralisée et donne accès à deux garages ;
- La maison est proche de l'angle, son jardin est de faible profondeur ;
- Un sas d'entrée a été construit en zone latérale (PU37157, en dérogation au PPAS) ;

Considérant que le projet :

- Vise l'extension du niveau du séjour en vue d'aménager une salle à manger ouverte sur le jardin ;

Considérant que les dérogations au PPAS portent sur :

- l'implantation, l'extension dépassant de 1.12m la profondeur autorisée ;
- l'esthétique, le matériau de façade n'étant pas le même sur toutes les façades ;

Considérant que la maison a déjà été étendue en zone latérale ;

Considérant que la zone de recul est largement minéralisée et permet le stationnement de 3 véhicules ;

Considérant que celle-ci donne accès à 2 garages ;

Considérant que le jardin est de faible profondeur et est orienté au Nord et Est ;

Considérant que la demande déroge au PPAS en implantation, l'extension débordant de la zone de bâtisse de 1.12m ;

Considérant qu'en conséquence, il y a lieu de compenser la densification de la parcelle et d'améliorer l'aménagement de la zone de recul dans l'objectif du PPAS ;

Considérant que le matériau de façade déroge au PPAS, celui-ci imposant que toutes les façades soient traités avec le même matériau ;

Considérant que le bardage en bois répond à la volumétrie de l'annexe d'un séjour ;

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

- solliciter la dérogation à l'esthétique ;

- préciser l'aménagement de la zone de recul en verdurisant la partie droite et en limitant la partie minérale à l'accès aux 2 garages (une haie étayée, plantée à 0,30m en arrière de l'alignement, et dont la hauteur est limitée à 1,20m) et qui est éventuellement percée par une entrée piétonne. Ces travaux sont à réaliser immédiatement après ceux de l'extension arrière ;
- modifier les formulaires en conséquence.

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation séance du 10 novembre 2010 objet n°09

Dossier 16-39.473-10 - Enquête n°4033/10

Demandeur : M. CASSIN Daniel

Situation : Rue du Framboisier, 44

Objet : la régularisation de la rénovation et la transformation d'une maison uni-familiale en 2 appartements

Avis

Vu l'avis de VIVAQUA ;

Vu les résultats de l'enquête publique et l'absence de réclamations ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone mixte ;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°51 (AR du 15/04/1988) ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation de la rénovation et la transformation d'une maison uni-familiale en 2 appartements ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison de la demande de dérogation au RRU - PPAS en terme de volume ;

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

- La maison uni-familiale entre mitoyens de gabarit R+2+TMansart a été transformée lors d'une précédente acquisition en 1 appartement et 5 studios ;
- À cette occasion la façade arrière a été prolongée de +/-1m, pour atteindre la mme profondeur que la construction de gauche et le versant arrière de la toiture a été transformée par deux rehausses sur la largeur de la parcelle ;

Considérant que le projet :

- Vise la régularisation des extensions et la division de l'immeuble en 1 duplex de 2 chambres et 1 triplex de 2chambres ;
- Viser l'aménagement d'une terrasse pour le triplex ;

Considérant que les dérogations portent sur :

- ° le Plan particulier d'affectation du sol 51 - prescriptions particulières :
 - 3.2.1. Implantation, la zone de bâtisse a une profondeur de 13m ;
 - 3.5. Toitures (harmonie, largeur lucarne) ;
- ° le Règlement régional d'urbanisme - volume : Titre I, article 6, 2° hauteur toiture ;

Considérant que les constructions sont plus profondes en situation existante de fait que la zone de bâtisse du PPAS ;

Considérant que la maison comprend en situation de droite des balcons à tous les étages ;

Considérant que la façade arrière a été prolongée au delà de ces balcons de +/- 0.8m, jusqu'à la profondeur de la construction voisine de gauche et en dépassant de +/- 2.15m la profondeur de la construction de droite ;

Considérant que dès lors la dérogation à l'implantation se justifie ;

Considérant qu'un ensemble de 4 constructions ont une profondeur comparable ;

Considérant que la modification du versant arrière de la toiture ne respecte pas le PPAS en ce que :

- Le versant arrière ne présente pas une inclinaison de 45° maximum ;
- Les toitures des constructions ne forment pas un ensemble, harmonisées entre elles (niveaux corniches, pentes et matériaux de couverture) ;

Considérant la première rehausse s'accôle à la toiture voisine de gauche ;

Considérant que la seconde rehausse dépasse le gabarit des deux toitures voisines ;

Considérant que cette rehausse a un impact en intérieur d'îlot qu'il y a lieu de réduire ;

Considérant que la toiture plate arrière du 2^{ème} étage est aménagée en partie en terrasse pour le triplex du 3^{ème} étage et en partie en toiture plate non accessible ;

Considérant que la partie non accessible doit avoir une finition esthétique ;

Considérant que la division en 2 unités de logements offre des espaces de qualité ;

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

- Restituer le versant arrière de la toiture (4^e étage) dans le même alignement que le n°46, éclairer cet espace par des fenêtres de toiture (pas de lucarne) ;
- Isoler la façade arrière conformément à la PEB ;
- Proposer une finition esthétique de la toiture plate non accessible (gravier, ...).

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation Séance du 10 novembre 2010 Objet n°10

Dossier 16-39.596-10 - Enquête n°4036/10

Demandeur : M. et Mme PROVOST-KABACHI

Situation : Chaussée de Saint-Job, 711

Objet : la rénovation d'une habitation uni-familiale

Avis

Vu l'avis de Vivaqua ;

Vu les résultats de l'enquête publique et l'absence de réclamation ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°55 (AR du 08/02/1989) ;

Considérant que la demande porte sur la rénovation d'une habitation uni-familiale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison de la demande de dérogation au PPAS en terme d'implantation et de volume ;

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

- La maison uni-familiale, entre mitoyens, de gabarit R+1+TMansart est implantée en recul ;
- La zone de recul est aménagée en parking et est largement minéralisée ;
- La maison est composée de 3 pièces en enfilade au rez, et de 2 annexes en enfilade contre le mitoyen de gauche ;
- La parcelle voisine de gauche est bâtie jusqu'à la mitoyenneté ;

Considérant que le projet :

- Vise la démolition des 2 petites annexes et d'une remise ;
- La rénovation de la 3^{ème} pièce en enfilade par la construction d'une toiture plate avec verrière ;
- L'isolation de la façade avant ;
- La construction d'un abris (vélos et poubelles) en zone de recul, appuyée au mur mitoyen ;

Considérant que les dérogations portent sur le PPAS 55 :

- la construction en zone de recul d'une remise et l'aménagement de la zone de recul (III.2.2.),
- la pente de la toiture de la 3^{ème} pièce (IV.2.2.A.2) ;
- l'implantation, l'isolation de la façade avant empiétant sur la zone de recul ;

Considérant que l'aménagement de la zone de recul est trop minéralisée ;

Considérant que les zones non plantées ne peuvent couvrir que la ½ de la largeur de la parcelle ;

Considérant que la construction d'un abri vélos à l'alignement en zone de recul contredit l'objectif du PPAS de créer des zones de verdure en zone de recul ;

Vu cependant la particularité de la parcelle voisine de gauche dont la construction d'un gabarit R est implantée à l'alignement ;

Considérant que l'abri vélos est implanté contre la construction voisine, à l'alignement et est plus haute que les murets existants ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de rencontrer l'objectif du PPAS et de permettre la plantation d'une haie à l'alignement à l'avant de l'abri vélos ;

Considérant que l'abris est prévu en matériau léger ;

Considérant que cet aménagement est réversible ;

Considérant qu'une toiture plate en zone d'annexe permet de réduire le volume bâti et la hauteur des murs mitoyens, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la démolition des annexes améliore l'esthétique de l'intérieur d'îlot et y réduit la minéralisation ;

Considérant que l'isolation par l'extérieur de la façade avant empiète légèrement sur la zone de recul ;

Considérant que l'alignement des deux maisons voisines est légèrement en avant ;

Considérant que par rapport à ces deux maisons, la dérogation est dès lors réduite ;

Considérant que la dérogation peut dès lors s'envisager, le projet contribue à réduire les consommations d'énergie fossile ;

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

- reculer l'abri vélos de 1m pour planter une haie à l'alignement ;
- proposer et préciser l'aménagement planté de la zone de recul conforme au PPAS ;
- abaisser la partie de l'abri poubelles au minimum afin de réduire l'impact de la construction.

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

L'AATL-DU s'abstient pour la construction de l'abri en zone de recul.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation séance du 10 novembre 2010 objet n°11

Dossier 16-39.388-10 - Enquête n°4039/10

Demandeur : M. FAYT Luc

Situation : Rue du Roetaert, 125

Objet : l'extension d'une maison bi-familiale

Avis

Vu les résultats de l'enquête publique et l'absence de réclamation ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°27 (AR du 13/12/1962) ;

Considérant que la demande porte sur l'extension d'une maison bi-familiale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison de la demande de dérogation au RRU en terme de volume et au PPAS en terme d'esthétique ;

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

- La maison bi-familiale entre mitoyens présente un gabarit R+2+T, comprend un garage ;
- Les gabarits sont homogènes dans le quartier ;
- La maison de gauche est légèrement plus haute ;
- Les toitures sont en tuile, ce qui participe à l'homogénéité du bâti ;

Considérant que le projet :

- Vise la rehausse de la toiture et la création d'une lucarne débordante sur chacun des versants et d'une terrasse dans le versant avant ;

Considérant que les dérogations portent sur :

- le PPAS : les matériaux de toiture étant limités aux tuiles de teinte rose ou d'ardoises ;
- le RRU : la rehausse de la toiture dépassant les profils mitoyens ;

Considérant que le projet rehausse la toiture en créant une partie verticale dans les versants, ce qui permet de conserver la corniche ;

Considérant que le projet opte pour la réalisation de lucarnes débordantes des façades et des corniches, ce qui crée un événement moderne dans la rue ;

Considérant que la lucarne débordante arrière entre en conflit volumétrique avec la dalle de couverture du balcon ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de réduire la largeur de la lucarne ;

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

- réduire la largeur de la lucarne arrière afin d'éviter le conflit volumétrique avec la dalle de couverture du balcon ;
- modifier éventuellement les formulaires en conséquence.

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 10 novembre 2010
objet n°12

Dossier 16-39.401-10 - Enquête n° 3960/10

Demandeur : M. et Mme VEKEMANS

Situation : Rue Victor Allard, 269

Objet : la transformation d'une habitation uni-familiale

Avis

Vu les résultats de l'enquête publique ;

Vu l'avis de la CRMS émis en sa séance du 23.06.2010 ;

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

Considérant que la demande se situe dans le périmètre de protection de la gare Uccle Stalle - arrêté de classement du 14/07/1994 ;

Considérant que la demande porte sur la transformation d'une habitation uni-familiale ;

Considérant que la demande, initialement introduite, a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison de la demande de dérogation au RRU en terme de hauteur (façade avant) et largeur (façade arrière) de lucarne - Titre I, chapitre II, article 6, §2 ; Considérant qu'en date du 05.10.2010, le demandeur a modifié sa demande, en faisant application de l'article 126/1 du CoBAT ;

Que cette demande modifiée vise à diminuer les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne les proportions des lucarnes ;

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

- La maison d'habitation est située le long de la rue Victor Allard, et fait face à la ligne de chemin de fer. La gare classée est située face à la maison, et sur la gauche ;
- Le bien est implanté hors alignement par rapport aux constructions mitoyennes. Il ne présente pas de zone de recul. Le pignon de gauche est animé de différentes ouvertures. Le pignon de droite est aveugle ;
- La zone entre les maisons voisines (situées en retrait) est principalement occupée par des terrasses. Le terrain monte vers le fond de la parcelle (intérieur d'îlot arboré) et la seconde partie de la parcelle est aménagée en jardin planté ;
- La maison d'habitation présente un gabarit R+1+Toiture à 3 versants (le pignon de gauche étant vertical sur toute sa hauteur) ;
- La maison voisine de gauche présente une toiture Mansart dont certaines parties s'interpénètrent avec la toiture du bien ;
- L'ensemble des maisons situées sur la gauche du bien forme un ensemble harmonieux face au dégagement engendré par les aménagements urbains aux abords de la gare et au rideau de verdure bordant la voie de chemin de fer ;
- L'organisation interne de la maison situe les pièces de vie au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, vu le déclivité du terrain ;

Considérant que le projet, tel qu'initialement introduit :

- Vise l'agrandissement des chambres situées sous la toiture et disposant de peu de hauteur sous plafond et très peu de lumière naturelle (quelques fenêtres de toit) ;
- Propose de modifier le profil de la toiture en optant pour une toiture Mansart sur les façades avant, arrière et latérale gauche. Agrandit le pignon vertical au niveau de la façade mitoyenne de droite. Le niveau général du faite est légèrement rehaussé par rapport à la situation existante ;
- Aménage un espace polyvalent au 2^{ème} niveau, en façade avant. Propose une chambre à coucher avec salle de bain attenante en façade arrière ;
- Aménage 2 chambres à coucher au 3^{ème} niveau, sous la pente de toit, et accessibles via une coursive depuis l'espace polyvalent situé un étage plus bas ;
- Propose une liaison entre le 2^{ème} et le 3^{ème} niveau par une lucarne aux proportions verticales et prenant appui au niveau de la corniche débordante ;
- Propose 2 lucarnes de grandes dimensions en façade arrière ;

Considérant, qu'en ce qui concerne le projet initialement introduit, les dérogations portent sur :

- La hauteur (façade avant) et largeurs (façade arrière) de lucarnes – Titre I, chapitre II, article 6, §2 ;

Considérant, qu'en ce qui concerne le projet initialement introduit, l'avis de la Commission de concertation porte sur :

- Les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme précitées ;
- Le bien est situé dans le périmètre de protection de la gare d'Uccle Stalle - arrêté de classement du 14/07/1994 et le projet modifie les perspectives vers ce bien classé ;

Considérant que le projet modifié :

- Vise l'agrandissement des chambres situées sous la toiture et disposant de peu de hauteur sous plafond et très peu de lumière naturelle (quelques fenêtres de toit) ;
- Propose de maintenir le profil de la toiture existante ;
- Aménage un espace bureau et une salle de bain au 2^{ème} niveau, en façade avant. Propose 2 chambres à coucher en façade arrière ;
- Aménage une salle de jeux au 3^{ème} niveau, sous la pente de toit, et accessible depuis l'espace bureau situé un étage plus bas ;
- Propose 5 lucarnes de dimensions réduites ;

Considérant l'avis émis par la Commission de Concertation en sa séance du 07.07.2010 ;

Considérant que la maison est implantée stratégiquement en bout de perspective d'un front bâti de qualité ;

Considérant qu'il était souhaitable qu'un projet alternatif soit proposé, et qui tienne mieux compte des caractéristiques du bâtiment et de son intégration à son environnement ;

Considérant que le demandeur a introduit une demande modifiée visant, notamment à réduire l'impact visuel des lucarnes proposées ;

Considérant le programme de la demande et les spécificités des lieux ;

Considérant que la maison a fait l'objet de précédentes transformations, conformément au permis d'urbanisme 34.104, du 07.09.1999 ;

Considérant que les espaces sous toiture sont difficilement aménageables actuellement pour une habitation uni-familiale ;

Considérant l'implantation particulière de la maison ;

Considérant que la maison voisine de gauche dispose d'une toiture Mansart ;

Considérant que le projet consiste en une façade esthétique du côté de cette maison voisine de gauche ;

Considérant que, pour ce faire 5 nouvelles lucarnes et des fenêtres de toit sont prévues ;

Considérant que le projet vise à améliorer l'habitabilité des espaces sous toiture en maintenant le volume général ;

Considérant qu'en façade avant, le projet prévoit 2 lucarnes dans le prolongement des fenêtres de droite ;

Considérant que le projet prévoit également la pose d'une fenêtre de toit en partie supérieure ;

Considérant que ces interventions s'intègrent au caractère de la maison et ne portent pas atteinte à la perspective visuelle depuis et vers le bien classé de la gare ;

Considérant qu'en façade arrière, le projet prévoit la pose de 3 lucarnes de faible dimensions ;

Considérant néanmoins que les 2 lucarnes superposées présentent un impact non négligeable en façade arrière et vis-à-vis de la maison voisine de droite ;

Considérant qu'il s'indique, en conséquence de supprimer la lucarne supérieure (salle de jeux) au profit d'une fenêtre de toit ;

Considérant que la lisibilité de la toiture est maintenue ;

Considérant que la couverture de toiture est maintenue en tuiles ;

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

- Supprimer la lucarne supérieure en façade arrière (salle de jeux) au profit d'une fenêtre de toit.

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