

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 15/06/2011
objet n° 01

Dossier 16-39872-2011 - Enquête n° 0117/11
Demandeur : AGENCE ARTISTIQUE CINNA sa c/o M. et Mme LEEMPOEL
Situation : Avenue Brunard 36
Objet : l'implantation d'une cabane de jardin

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39872-2011 introduite le 09/03/2011 par l'Agence Artistique Cinna - c/o M. et Mme LEEMPOEL et visant l'implantation d'une cabane de jardin sur le bien sis Avenue Brunard 36 ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS 51 - FLORIDE/LANGEVELD - AR du 15/04/1988, auquel il déroge en matière d'implantation (application de l'art. 155 §2 du CoBAT) ;

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

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

Dérogation à l'article 9.0 du PPAS n°51 – construction en zone de jardin ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 16/05/2011 au 30/05/2011 ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 27/04/2011 ;

4 : description Situation Existante

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

- o La maison d'habitation, mitoyenne, est implantée en recul, le long de l'avenue Brunard.
- o Le jardin de la propriété s'étend très profondément vers l'intérieur de l'îlot, et jouxte le fond de la parcelle n°136 avenue Montjoie ;
- o Le jardin est arboré, aménagé de manière paysagère et les limites mitoyennes sont densément plantées ;
- o Le jardin s'étend également à l'arrière du jardin de la maison sise au n°32-34 ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise la construction d'un abri de jardin de 10 m², dans la partie de jardin s'étendant à l'arrière de la maison voisine de gauche ;

6 : motivation sur la demande :

Considérant que le bien dispose d'un vaste jardin ;

Que ce jardin est aménagé de manière paysagère ;

Considérant que les limites mitoyennes sont densément plantées ;

Considérant que l'abri projeté jouxte le compost existant ;

Considérant que le projet maintient le fond du jardin libre de toute construction ;

Que l'implantation de l'abri de jardin conserve 2 mètres d'écartement par rapport au fond du jardin voisin (n°32-34) ;

Considérant que le projet, de par ses dimensions et son implantation, s'inscrivent dans un jardin et un environnement de cette qualité ;

Considérant que la dérogation en ce qui concerne la superficie des abris de jardin prévus par la PPAS peut se concevoir.

AVIS FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 15 juin 2011
objet n°02

Dossier 16-39860-2011 - Enquête n°116/11

Demandeur : Monsieur HEDO Grégory

Situation : Avenue Buysdelle 70

Objet : l'agrandissement d'une piscine, objet du permis 39206 (20/09/2010) , et la construction d'une cabane technique contiguë

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°39860, introduite le 01/03/2011, par Monsieur Hedo Grégory visant l'agrandissement d'une piscine, objet du permis n° 39206 (20/09/2010) et la construction d'une cabane pour la technique sur le bien sis Avenue Buysdelle 70;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle, couverte par une ZICHEE et en zone de protection du Bois de Buysdelle;

Considérant que tout travaux en zone de servitude au pourtour des bois nécessite des mesures particulières de publicité (PRAS article 16);

2 : déroulement de la procédure

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la Commission de concertation en raison de l'implantation de la piscine et de la cabane en zone de servitude au pourtour des bois (article 16 du PRAS)

Considérant que l'enquête publique s'est déroulée du 16/05/2011 au 30/05/2011 ;

Vu les résultats de l'enquête publique, les observations émises et leur argumentaire ;

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- o Le choix d'implantation des techniques à proximité immédiate de la propriété voisine et derrière le mur anti-bruit ;
- o La proximité avec la zone classée du Bois de Verrewinkel ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 27/04/2011

Vu la note explicative ;

4 : description Sitex

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

- La parcelle, orientée Est à rue et Ouest côté jardin, présente une déclivité descendante se terminant en talus à proximité vers le bois et la parcelle au Sud du terrain ;
- Elle est proche du Bois de Buysdelle, traversé par l'avenue Buysdelle
- Elle est contiguë, à l'arrière, à la partie du Bois située à l'Ouest de l'avenue de Buysdelle, et la zone de servitude au pourtour du Bois s'applique à la parcelle à compter de la limite arrière ;
- Elle se situe pour partie également à moins de 60 mètres de la limite de la partie du Bois située à l'Est de l'avenue de Buysdelle et en intérieur d'îlot ;
- Il en découle, au total de ces deux prises en compte de la zone de servitude au pourtour du Bois, que la parcelle est :
 - o Intégralement située à moins de 60 mètres d'une des limites du bois
 - o Partiellement située, à l'arrière, à moins de 30 mètres d'une limite du bois
- La villa existante date des années 1930 et présente un caractère patrimonial, tant dans son volume original que dans le jeu de ses ouvertures ;
- La parcelle voisine de gauche et au Sud de la maison comprend une très importante villa,
- Entre les deux parcelles se trouve un chemin piétonnier qui assure une liaison entre l'avenue et le bois, bien fréquenté par les promeneurs ;
- La parcelle voisine de droite, nettement plus petite, comprend une villa dont le car-port est presque implanté en mitoyenneté avec la limite de la parcelle sur laquelle porte la demande ;

Considérant que le projet du permis 39206 :

- A rénové la partie ancienne de la villa dans le but de restaurer les corniches, châssis, garde-corps et la forme de la toiture ;

- A transformé l'extension à arrière de la maison en séjour et agrandi la cuisine, ce qui permet de supprimer l'accès voiture à l'arrière de la maison, en briques peintes en blanc et en bardage bois ajouré ;
- A créer des terrasses et une piscine avec mur anti-bruit entre la villa et la propriété voisine de droite ;
- A créer une zone de stationnement (2 emplacements) dans la zone de recul ;
- A créer un « pool house » ;
- En l'absence d'égout, a proposé une fosse septique, une mini station d'épuration et un puit perdu ;

5 : description demande telle qu'introduite

- o Conserve le programme et l'ensemble des éléments du permis obtenu et en vigueur n° 39206 ;
- o Agrandi la piscine du côté opposé du bois et lui confère un traitement naturel, au profit de la sauvegarde du milieu environnant et des abords du bois ;
- o Crée une cabane supplémentaire entre le mur anti-bruit et la limite parcellaire droite pour intégrer les installations techniques de la piscine, avec isolation pour le bruit intégrée au projet ;
- o Traite ce petit local de 8m² et de 2 mètres (plus bas que la haie mitoyenne)de hauteur en gabion , treillis et plantations, de sorte à l'intégrer à l'écran de verdure mitoyen ;

6 : motivation sur la demande :

Considérant que le projet d'extension de la piscine se fait du côté opposé au bois et le long de la maison, ce qui assure de maintenir la zone de transition entre le projet et le bois de Buysdelle, délivrée dans le permis 39206 ;

Considérant que le traitement naturel de l'eau assure la pérennité du site et du Bois classé, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la cabane est traitée comme un élément qui participe à la verdurisation de la parcelle ;

Considérant cependant que son implantation derrière le mur anti-bruit, alors qu'elle abrite des éléments techniques qui engendrent une nuisance sonore est contradictoire, malgré l'isolation prévue et qu'il s'indique de la déplacer ;

Considérant que les plans mentionnent 2 emplacements couverts sur la parcelle et 4 dans la demande, ce qui ne peut s'envisager et qu'il s'indique de supprimer l'incohérence et de se référer exactement au permis obtenu (tracé de la dolomie) ;

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

- déplacer la cabane abritant les éléments techniques de la piscine, de sorte à ce qu'elle se situe du côté de la propriété du demandeur par rapport au mur anti-bruit ;

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

- l'agrandissement limité de la piscine dans la zone de servitude au pourtour des bois, dans la zone des 30m par rapport au bois (PRAS 16), est en réalité la zone qui assure un traitement naturel de l'ouvrage, ce qui est au profit d'une bonne transition entre le bois et le bâti et de la sauvegarde du site et que l'extension de la piscine se fait du côté opposé au bois ;
- les actes et travaux en ZICHEE (PRAS 21) qui ne modifie pas l'aspect architectural de la maison existante et s'inscrivent dans le caractère paysager ;

8 : conditions de modification de la demande en 191 :

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

- o Corriger le nombre d'emplacement de parcage sur la parcelle dans le formulaire de demande : 3 et non 5 emplacements ;
- o Déplacer et enterrer ou intégrer au pool-house, la cabane abritant les éléments techniques, de sorte à ce qu'elle se situe du côté de la propriété du demandeur par rapport au mur anti-bruit ;

Que ces modifications :

- o Sont accessoires en ce qu'elles conservent le programme du projet et visent à répondre à des objections que suscitaient la demande telle qu'introduite (nuisances sonores du projet)

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 15 juin 2011
objet n°03

Dossier 16-39713-2010 - Enquête n°118/11
Demandeur : Monsieur TAITTINGER
Situation : Avenue de l'Observatoire 057-059
Objet : la rénovation et l'extension d'une maison uni-familiale avec construction de garages, car-port et piscine intérieure

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39713-2010 introduite le 26/11/2010 par (la) M. Taittinger Hugues et visant la rénovation et l'extension d'une maison uni-familiale avec construction de garages, car-port et piscine intérieure sur le bien sis Avenue de l'Observatoire 057-059;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°30bis datant du 10/03/1994 auquel, il déroge en matière d'implantation à la zone de recul latéral (article 1.3) ;

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

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la Commission de concertation pour la dérogation au PPAS 30bis en ce qui concerne l'implantation et la distance latérale entre le projet et la limite parcellaire (article 1.3) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 16/05/2011 au 30/05/2011 et l'absence de réclamation ou observation ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 06/05/2011 ;

Vu l'avis de VIVAQUA ;

Vu l'accord du voisin concerné par le projet ;

4 : description Site

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

- o Le quartier se caractérise par des villa et petits immeuble au milieu de parcelle paysagères
- o L'avenue Hamoir est une avenue prestigieuse de la commune et comprend plusieurs maisons de caractère typique du début du siècle, dont celle de la demande ;
- o La parcelle de la demande comprend deux maisons :
 - o L'une à front de rue et implantée sur la mitoyenneté gauche ;
 - o L'autre et villa principale s'implante en milieu de parcelle ;
 - o De gabarit R+2+toit, elle est entourée côté jardin par une terrasses sur pilotis, les pièces de jour étant au « bel étage » par rapport au niveau du jardin
- o La maison ne disposant pas de garage, les voitures se parquent devant et tout le long de la limite parcellaire droite ;
- o La maison comprend de nombreux arbres et un écran végétal dense le long des limites parcellaires ;
- o La parcelle présente un légère pente descendante vers le fond de jardin ;
- o Les affectations et la mixité ;
- o Vu l'implantation de la villa principale au milieu de sa grande parcelle, les maisons voisines sont implantées à distance ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Conserve le programme de maison uni-familiale et la majorité des volumes et espaces existants ;
- o Agrandit le socle de la maison, remplace et agrandit fortement les terrasses afin d'intégrer un important garage en demi-sous-sol ;

- o Crée l'entrée carrossable et la pente du garage en zone latérale droite du projet, objet de la dérogation ;
- o Accompagne le projet d'un important aménagement paysager de la parcelle ;

6 : motivation sur la demande :

Considérant que le projet conserve les volumes principaux de la villa existante et agrandit son demi- sous-sol, intégré aux aménagements de terrasse ;

Considérant que le plan paysager de grande qualité qui accompagne le projet, participe à la création d'un véritable parc dans cette parcelle ;

Considérant que l'accès carrossable se fait le plus près de l'entrée possible de la propriété, ce qui limite l'entrée des voitures sur le site et améliore la situation actuelle ;

Considérant que grâce à ce parti de descente enterré, le projet conserve un aménagement paysager de la zone latérale droite, au profit de l'intimité entre voisins ;

Considérant cependant que le projet conserve trop d'emplacement de parcage devant la maison, même verdurisé, et qu'il y a lieu de supprimer tous les emplacements implantés à gauche de l'entrée et de se référer au tracé du plan d'implantation 1/6 du bureau d'architecte pour le tracé de l'accès garage ;

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

La dérogation en matière d'implantation à la zone de recul latéral (article 1.3) peut s'envisager en raison de la qualité de l'aménagement paysager créé sur la descente de garage, ce qui en atténue totalement l'impact pour l'intérieur de l'îlot et le voisinage ;

7 : conditions à mettre dans le permis

- Se référer au tracé du plan d'implantation 1/6 du bureau d'architecte pour le tracé de l'accès garage ;
- Examiner la possibilité, dans le cadre du réaménagement général du site, d'intégrer un système de récolte des eaux de pluie en cas d'orage.

AVIS FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 15/06/2011
objet n° 04

Dossier 16-39884-2011 - Enquête n° 0119/11

Demandeur : Monsieur et Madame Michel REICHERT et Audrey CARRAFA

Situation : Dieweg 58 a

Objet : la transformation d'une habitation unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39884-2011 introduite le 16/03/2011 par Monsieur et Madame Michel REICHERT et Audrey CARRAFA et visant la transformation d'une habitation unifamiliale sur le bien sis Dieweg 58 a ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme :

- o Article 4 du titre 1 du RRU (profondeur de la construction) ;
- o Article 11 du titre 1 du RRU (aménagement de la zone de recul) ;

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

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

- o dérogation à l'article 4 du titre 1 du RRU (profondeur de la construction) ;
- o dérogation à l'article 11 du titre 1 du RRU (aménagement de la zone de recul) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 16/05/2011 au 30/05/2011 ;

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- o Les propriétaires de la maison voisine de gauche ne s'opposent pas à une transformation et à un agrandissement, mais demandent que leur vie privée et la lumière ne soient pas spoliées par une construction trop envahissante et véritablement oppressante. Jusqu'à présent le jardin actuel représentait un véritable coin de paradis, d'un calme étonnant. Cette future construction nuit à l'équilibre des deux bâtisses tant d'un point de vue architectural qu'humain ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 06/05/2011 ;

4 : description Situation Existante

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

- o La maison d'habitation, mitoyenne sur la gauche, est implantée en recul, le long du Dieweg, face à l'avenue Hellevelt ;
- o La maison présente un gabarit R+1+toiture à croupe. Elle ne compte pas d'annexes, contrairement à la maison voisine de gauche qui compte des extensions de différentes profondeurs et différents niveaux ;
- o Le bien compte un garage ;
- o La zone de recul est délimitée par des pilastres de maçonnerie et des grilles esthétiques. Cette zone est partiellement minéralisée par la rampe de garage et par un emplacement de stationnement situé sur la gauche ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise la transformation et l'extension de la maison uni-familiale en proposant :
 - o L'agrandissement des espaces de vie au rez et du sous-sol ;
 - o La suppression du garage et la création d'une cour anglaise afin de permettre l'accès au sous-sol par la façade avant ;

6 : motivation sur la demande :

Considérant que le projet vise l'amélioration des conditions d'habitabilité de cette maison de caractère ;

Considérant que l'extension des espaces de vie au rez-de-chaussée, dépasse le profil mitoyen de droite ;

Que cette extension se prolonge au sous-sol ; dégageant un espace polyvalent éclairé par des fenêtres hautes en façade latérale ;

Que la maison voisine compte des extensions en façade arrière ;
Que cette maison est implantée à l'Est du projet ;
Que les limites séparatives sont densément plantées ;
Que, sur ce point, le projet se conforme aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme et s'inscrit dans le cadre bâti environnant, composé d'habitation avec annexes de 1 à 2 niveaux ;
Que le terrain faisant l'objet de la demande, est bordé, sur sa gauche par une allée carrossable, donnant accès à un vaste terrain de fond en cours de construction ;
Considérant que le projet d'extension de prolonge par la création de terrasses ;
Que la terrasse du rez, situé à plus de 50 cm du niveau du sol, déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme ;
Que, la terrasse réserve un espace suffisant en mitoyenneté de droite, afin de préserver un écran végétal suffisant ;
Que, pour répondre au bon aménagement des lieux, la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme peut s'envisager ;
Que néanmoins, sa profondeur doit être limitée à 3 mètres, afin de ne pas porter atteinte à la quiétude de l'intérieur de l'îlot ;
Que, pour cette raison également, la terrasse en toiture plate au 1^{er} étage doit être rendue en partie inaccessible conformément au Code Civil sans rehausse de mitoyenneté (recul planté de 1,90m) ;
Considérant que le projet vise à entériner une situation non conforme aux permis d'urbanisme précédents, en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul ;
Qu'à ce titre, l'emplacement de stationnement situé sur la gauche est en infraction, et a nécessité la modification de la clôture séparative ;
Considérant que le projet vise à accentuer la présence du stationnement en zone de recul en supprimant l'accès au garage et convertissant ce garage en cave ;
Que l'accès au sous-sol par la façade avant est prévu par un escalier et une cour anglaise, parallèlement à la façade avant ;
Que la dérogation à l'article 11 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme n'a pas été sollicitée ;
Qu'elle ne peut s'envisager, car modifiant l'esthétique et de la zone de recul, et l'intégration de la maison sur le site ;
Qu'il s'indique, en conséquence, de renoncer à la transformation du garage, à la création de la cour anglaise ;
Qu'il s'indique également de restituer des espaces de pleine terre en zone de recul (partie de gauche) et supprimer le stationnement à cet endroit ;

7 : conditions de modification de la demande

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

- o Limiter la profondeur de la terrasse du rez à 3 mètres ;
- o Rendre inaccessible une partie de la terrasse, conformément aux dispositions du Code Civil (recul planté de 1,90m par rapport à la maison de droite) sans rehausse de mur séparatif ;
- o Renoncer à la transformation du garage, à la création de la cour anglaise ;
- o Restituer des espaces de pleine terre en zone de recul (partie de gauche) et supprimer le stationnement à cet endroit ;

Que ces modifications :

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

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 15 juin 2011
objet n°05

Dossier 16-39839-2011 - Enquête n°115/11

Demandeur : Immo Eugène Baie c/o Monsieur Van Elsue

Situation : Chaussée d'Alseberg de 818 à 828-830

Objet : l'extension d'une maison de repos après démolition d'un garage (station service) avec habitation

AVIS

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39839-2011 introduite le 14/02/2011 par Immo Eugène Baie c/o Monsieur VAN ELSUE Filip, et visant l'extension d'une maison de repos après démolition d'un garage (station service) avec habitation, sur le bien sis chaussée d'Alseberg de 818 à 828-830;

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

Mesures particulières de publicité et avis de la Commission de concertation

Considérant que la demande devait être soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
- application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.4 du titre 1 du RRU (profondeur de la construction)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 16/05/2011 au 30/05/2011, la teneur des réclamations et observations, et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations ont porté sur les aspects suivants :

- o la servitude de passage qui donne accès à l'arrière-bâtiment, dénommé « les espaces 820 », depuis la chaussée d'Alseberg,
- o le fait que la modification de servitude mettrait en péril le fonctionnement des activités établies sur place, les raccordements de ces bâtiments, et porterait atteinte aux emplacements de parking existants au profit de cette co-propriété,
- o la densification de l'îlot, sans compenser par une qualité accrue l'intérieur de celui-ci,
- o la suppression d'arbres et une fragmentation de l'îlot,
- o le gabarit estimé trop important, l'atteinte à l'ensoleillement et les bâtiments à prendre en référence pour l'appréciation de la conformité du projet au RRU
- o les dérogations au RRU, et notamment l'importance de la saillie sur la façade à l'alignement de la rue du Château d'eau,
- o la capacité de parking au regard du programme,
- o l'atteinte au quartier, par le développement de cette fonction,

Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 14/02/2011

Vu le rapport d'incidences ;

Vu l'étude d'incidences ;

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

- o Service Technique de la Voirie en date du 16.05.2011

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

- o Bruxelles-Mobilité, avis demandé le 30.03.2011
- o La STIB, avis demandé le 30.03.2011
- o Hydrobru, avis demandé le 30.03.2011

Description Sitex

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

- o Le quartier est un quartier densément habité, situé à proximité directe du centre urbain de la commune.
- o On y constate une mixité de fonction (commerces, ateliers, bureaux, équipements...) et des intérieurs d'îlots

- o Il est structuré par la chaussée d'Alseberg, espace structurant au PRAS, parcouru par les ligne de tram 51 et de bus 43 de la STIB ;
- o Le bâti le long de la chaussée est un bâti majoritairement ancien sur parcellaire étroit.
- o La parcelle sur laquelle porte la demande forme l'angle de la chaussée avec la rue du Château d'eau et comporte un bâti de faible gabarit, à usage de garage de mécanique automobile comportant un logement lié à cette fonction.
- o L'îlot voisin au Nord est atypique en ce que son développement le long de l'alignement de la chaussée d'Alseberg est relativement faible, et qu'il comporte un seul front bâti (R+2+T), les maisons disposant de leur accès principal via un jardin, sous forme de zone de recul, par l'avenue Vanderaey,
- o Hormis sur les deux angles, le front bâti à l'alignement est composé d'annexes sur 1,2 ou 3 niveaux, avec des portes de garage sur la quasi totalité du développement de l'alignement,
- o Les façades arrière des volumes principaux de ces maisons sont quant à eux implantés à quelque 6 mètres en recul de cet alignement,
- o En mitoyenneté (rue du Château d'eau), se trouve un ancien atelier, se développant profondément en intérieur d'îlot et transformé pour majorité en logements et pour le solde en bureau,
- o En mitoyenneté (chaussée d'Alseberg), se trouve une maison de repos, installée initialement au n°830 (PU 16-33486-1997), puis agrandie au n°828 (PU 16-34965-2000)
- o Le pignon de cette extension, en attente d'une construction, est parementé et présente une profondeur de bâtisse importante pour un gabarit R+2+TP, le rez-de-chaussée étant de grande hauteur (4.36 mètres par rapport au niveau du trottoir),
- o Le couvert végétal est inexistant sur la parcelle,

Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise une seconde extension de la maison de repos, comportant 36 chambres, sur l'angle des deux voiries,
- o Prolonge le schéma de distribution par couloir central et chambres de part et d'autre, avec raccord de niveaux,
- o Propose un gabarit R+3+TP à front de chaussée et R+2+recul à front de la rue du Château d'eau
- o Réalise un raccord de volumétrie dégressive au départ du pignon en attente du n°828, et développe un bâti d'une profondeur de 17.13 mètres à compter de l'alignement de la rue du Château d'eau,
- o Propose de ponctuer ce volume par des reculs latéraux successifs au 2^{ème} et au 3^{ème} étages,
- o Anime l'architecture des façades d'un jeu de matériaux (enduit, béton et verre au rez-de-chaussée, bois) avec volume en saillie le long de la rue du Château d'eau, abritant des terrasses incorporées au volume bâti,
- o S'accompagne de la construction d'un sous-sol abritant 10 emplacements de parking, un parking pour 10 vélos, et des caves de stockage et de service (buanderie, cuisine,...),
- o Prolonge les espaces de la maison de repos la dernière travée de l'extension (passage cocher desservant l'ancien atelier affecté en logements et bureau)

Motivation sur la demande :

Considérant que par son programme, le projet propose une continuité fonctionnelle de la partie existante de la maison de repos,

Qu'il en découle notamment un raccord des planchers, dictant la hauteur du rez-de-chaussée et de la hauteur totale du bâtiment,

Que l'augmentation de capacité de la maison de repos porte sur 38 chambres, pour une capacité totale de 74 chambres, dont 3 plus grandes, destinées à 2 pensionnaires,

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

par rapport à l'application de la prescription générale 0.12. du PRAS (démolition d'un logement), le projet bâtit une plus importante superficie de logement, sous forme de maison de repos, et se conforme à ce titre aux objectifs du PRAS,

par rapport à l'application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions),

- le projet propose un angle densément bâti, avec saillie importante sur la façade de la rue du Château d'eau,
- le projet ne s'aligne pas sur la hauteur du pignon en attente créé à l'occasion de la mise en œuvre du PU 16-34965-2000, dont la volumétrie comportait une diminution de profondeur et

un retrait du dernier niveau pour amorcer, à terme, une requalification cohérente du bâti sur cet angle,

- le projet déplace l'accès existant vers l'arrière-bâtiment, consacré par une servitude, vers l'autre rue, et porte atteinte aux activités y établies (adresse, livraisons, ...),

par rapport à la dérogation à l'art.4 du titre 1 du RRU (profondeur de la construction), si le projet présente un raccord en profondeur au pignon en attente, il se développe sur une très grande profondeur, au regard des particularités de la parcelle, pour la partie qui longe la rue du Château d'eau,

par rapport à l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), le projet ne propose pas d'amélioration de celui-ci, comme développé par plusieurs réclamants,

Considérant en outre que la dérogation relative à la saillie n'est pas sollicitée, et que le CoBAT ne permet pas au Fonctionnaire délégué de l'accorder en pareille circonstance.

Conclusion

Considérant que la demande telle qu'introduite dépasse les possibilités de la parcelle, présente un volume trop important, ne tient pas compte d'aspects fonctionnels et d'accès du voisinage immédiat dont les aménagements sont intimement liés à ceux de la maison de repos existante, et ne répond pas, en conséquence des éléments développés ci-avant, au bon aménagement des lieux.

Avis **DEFAVORABLE**

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 15.06.2011
objet n°06

Dossier 16-39960-2011 - Enquête n°0101/11
Demandeur : BRUXELLES MOBILITE- AED - DGE c/o Mr Eric Ghilain,
Situation : Avenue Wolvendael, rue Rouge, square Georges Marlow
Objet : l'aménagement du square et de l'avenue jusqu'à la rue Rouge.

AVIS

La Commission de concertation reporte son avis à sa séance du mardi 21 juin 2011.
L'avis sera accessible sur le site dès le jeudi 23 juin 2011.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 22/06/2011
objet n°07
(reporté du 08/06/2011)

Dossier 16-39715-2010 - Enquête n° 0103/11 PE n° 8759

Demandeur : SOFICOM SA c/o Mr BUESS

Situation : Avenue du Prince de Ligne

Objet : la construction d'un complexe de logements comprenant 2 immeubles à 57 appartements et 6 maisons

AVIS

La Commission de concertation reporte son avis à sa séance du mardi 21 juin 2011.

L'avis sera accessible sur le site dès le jeudi 23 juin 2011.