

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 16 mars 2010
Objet n°01

Dossier PE – classe 1B -n°8745
Situation : rue des Trois Arbres 16
Demandeur : TROIS ARBRES sa
Objet : parking en plein air

AVIS

Considérant que :

- le PRAS situe la demande en zone de forte mixité ;
- le site n'a jamais fait l'objet de plainte ;
- c'est une régularisation de la situation ;
- 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 à condition :

- de maintenir la verdurisation du site ;
- de rajouter sur le site des emplacements vélos facilement accessible et délimités de façon claire (type arceaux ,...)
- si des travaux doivent être effectués: installer un système permettant l'infiltration des eaux de pluies (avec séparateur d'HC ou système semblable). Ces travaux devront être effectués en accord avec le Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25 (2^e étage), tél 02/348.66.68, fax 02/348.65.14, geometre.landmeter@uccle.be.

Gemeente Ukkel – Dienst Stedenbouw
Overlegcommissie
zitting van 16 maart 2011
onderwerp nr02

Dossier PL-520-2010 – Onderzoek nr. 0037/11

Aanvrager: De heer Maréchal - B.G.R. N.V.

Ligging: Waterkasteelstraat / Sint-Jobsesteenweg

Onderwerp: het terrein op de hoek van de Waterkasteelstraat en de Sint-Jobsesteenweg verkavelen in 8 kavels en wegen aanleggen

ADVIES

1: Administratief onderzoek en procedure

Gelet op de verkavelingsvergunningaanvraag nr. 520, ingediend op 15/01/2010 door de heer Maréchal Bruno - B.G.R. N.V. om het terrein op de hoek van de Waterkasteelstraat en de Sint-Jobsesteenweg te verkavelen in 8 kavels en wegen aan te leggen op het goed gelegen in de Waterkasteelstraat / Sint-Jobsesteenweg ;

Overwegende dat het GBP de aanvraag situeert in een woongebied ;

Overwegende dat de aanvraag ligt in de geografische zone van het BPA nr. 29 bis - Clijveldwijk (BBHR van 12/07/2007), waarvan de aanvraag afwijkt op artikel 1.7, met name op het vlak van: (toepassing van art. 155 §2 van het BWRO) :

- o Inplanting van de weg (geen verwezenlijking van een verkeerseiland op de rijbaan) ;
- o Bouwhoogte ten opzichte van het natuurlijk niveau van het terrein ;
- o Dichtheid ten opzichte van het natuurlijk niveau van het terrein ;

Overwegende dat de aanvraag tevens afwijkt van de GSV op het vlak van aanleg van de achteruitbouwstrook van gebouwen (art. 11 van titel 1 van de GSV).

2: Bijzondere regelen van openbaarmaking en/of advies van de Overlegcommissie

Overwegende dat de aanvraag onderworpen is aan de bijzondere regelen van openbaarmaking omwille van de volgende redenen :

- o Toepassing van art. 147 van het BWRO: aanvraag onderworpen aan effectenverslag (aanleg van een beplante eigendom van meer dan 5.000 m²) ;
- o Toepassing van art. 197 van het BWRO (verkavelingsvergunning met aanleg, wijziging of opheffing van wegen) ;
- o Toepassing van art. 155 §2 van het BWRO (afwijking van een BBP) ;
- o Toepassing van algemeen voorschrift 0.5 van het GBP (bouw- of verkavelingsproject op een beplante eigendom van meer dan 3.000 m²) ;
- o Afwijking van art. 11 van titel 1 van de GSV (aanleg van de achteruitbouwstrook) ;
- o Toepassing van bijzonder voorschrift 2.5.2. van het GBP (wijzigingen aan de stedenbouwkundige kenmerken van bouwwerken) ;
- o Toepassing van bijzonder voorschrift 25.1 van het GBP (handelingen en werken voor de aanleg van de inrichting van wegen en lijnen van het openbaar vervoer) ;
- o Toepassing van bijzonder voorschrift 0.6 van het GBP (handelingen en werken die binnenterreinen van huizenblokken aantasten) ;
- o Toepassing van art. 147 van het BWRO : aanvraag onderworpen aan effectenverslag (garages, overdekte plaatsen waar motorvoertuigen worden geparkeerd (overdekte parkings, tentoonstellingsruimten, enz.) waarin men tussen 25 en 200 voertuigen of aanhangwagens telt) ;

Overwegende dat de aanvraag onderworpen is aan het advies van de overlegcommissie omwille van de volgende redenen: bouwwerk dat het uitzicht van en naar een beschermde zone wijzigt (art. 197 van het BWRO) ;

Gelet op de resultaten van het openbaar onderzoek dat is gehouden van 31/01/2011 tot 01/03/2011, op de aard van de klachten en opmerkingen en de er ontwikkelde argumenten ;

Overwegende dat de klachten betrekking hadden op de volgende punten :

- Het is aangewezen de aanwezigheid op te leggen van voldoende openingen tussen de bodem en de onderkant van omheiningen, teneinde de biodiversiteit te verzekeren ;
- Het ontwerp is schadelijk op milieuvlak, nefast op het stedenbouwkundig vlak en ouderwets op het ecologisch vlak (bevoordeelt in sterke mate het autogebruik), terwijl de wijk al verzadigd is door het autoverkeer ;
- Het ontwerp leidt tot veel ongerustheid omwille van de overdreven bouwdichtheid. Door de

ondoordringbaarheidsgraad te verhogen bestaat het risico dat een nog groter volume afwateringswater naar de Sint-Jobsesteenweg zal lopen, waar de riolen nu al verzadigd zijn. Zonder rekening te houden met de geluidsoverlast van de werken ;

- Dit is een van de laatste landelijke hoekjes van Ukkel, met alle fauna die erbij hoort. Zonder rekening te houden met de geluidsoverlast van de werken, zou de natuurlijke habitat vernietigd worden, en ook een plek waar aangenaam gewandeld kan worden ;
- De opmerkingen die al zijn geformuleerd bij het onderzoek naar het BBP, betreffen voornamelijk de aanleg van de wegen. Er lijkt rekening gehouden te zijn met de problemen met betrekking tot het vertragen en de veiligheid, maar dat is niet het geval voor de opmerkingen over het parkeren op de openbare weg! In het ontwerp verdwijnen de enige beschikbare openbare parkeerplaatsen op de Sint-Jobsesteenweg tussen de Waterkasteelstraat en het Papenkasteel. (De acht huisjes in de bocht hebben geen garage.) De omwonenden wensen dat de toegangswegen en de parkeerplaatsen herzien worden, zodat ten minste het aantal bestaande openbare parkeerplaatsen behouden blijft;
- De architectuur van de voorziene gebouwen past niet bij de aangrenzende bouwwerken. Er is dus een slechte integratie van deze gebouwen in de aangrenzende stedelijke ruimte.

3: Verloop van de procedure

Overwegende dat de ontvangstbevestiging van het volledig dossier door het gewest verstuurd is op 15/01/2010 –

Gelet op het effectenverslag ;

Gelet op de door de gemeentediensten afgeleverde adviezen, met name :

- o De Groendienst
- o De Technische Wegendienst

Gelet op de adviezen afgeleverd door tijdens de procedure geraadpleegde instellingen, met name:

- o De KCML, en dat het aangewezen is zich te beroepen op dit advies voor wat de aanplantingen van de tuinzone betreft ;
- o Vivaqua ;

4: Beschrijving van de bestaande toestand

Overwegende dat de plaatselijke kenmerken wat volgt aan het licht brengen :

- o De wijk wordt gekenmerkt door halfopen bebouwing langs de Sint-Jobsesteenweg en de Papenkasteellaan (*Domaine de la Cascade nr. 281 bis*) en alleenstaande villa's of gekoppelde villa's op de binnenterreinen en aan de noordzijde van de aanvraag (verkavelingsvergunning nr. 247).
- o De Sint-Jobsesteenweg heeft aan deze zijde van het huizenblok een rij smalle arbeidershuisjes met kleine bouwhoogte GLV+1+dag, zonder garage.
- o Het terrein, dat naar zijn jaarlijkse cultuur op het niet-beboste deel *maïsveld* wordt genoemd, wordt gekenmerkt door :
 - o Een talud aan de straatzijde langs de steenweg en aan de beschermde zijde van 10 meter langs de Waterkasteelstraat ;
 - o Een naar het binnenterrein stijgende helling, parallel met de Waterkasteelstraat ;
 - o Een klein bos in het midden van dit grote huizenblok van de steenweg, de Papenkasteelstraat, de Dieweg en de Waterkasteelstraat, dat beschermd is door BBP 29 ter en onbebouwbaar is, om de gezelligheid en een groene long in de wijk te beschermen ;
- o Het groenscherm van het perceel bestaat dus voor het centraalste deel van het huizenblok voornamelijk uit het beboste uitzicht en een uitzicht van een veld, dat varieert met de seizoenen, voor het gecultiveerde deel ;
- o Het terrein wordt aan de linkerzijde begrensd door een mandelige wachtmuur van een arbeidershuis, dat het laatste is van een rij huizen zonder garage, en dat beschikt over een diep bijgebouw en waartegen volgens het BBP een driegevelwoning van gelijkaardige bouwhoogte kan worden gebouwd ;

5: Beschrijving van de aanvraag zoals ingediend

Overwegende dat de aanvraag zoals ingediend :

- o Een verdeling in 8 perceelkavels voorstelt, verdeeld aan weerszijden van een centrale weg over het terrein, met uitzondering van kavel 8, gebouwd tegen de wachtmuur van de aangrenzende woning en omvattende de bouw van een woning zoals voorzien in het BBP ;
- o Geen enkele kavel omvat het bosje, de groenzone van het terrein, waarvan in het dossier wordt voorzien dat het onderhoud ervan aan de gemeente wordt overgedragen ;
- o De weg, die door het BBP verplicht opengesteld moet worden voor openbaar gebruik, maakt dus geen deel uit van de kavels ;

- o Met tweerichtingsverkeer, en eindigt op een mogelijke omkeerzone. De weg maakt het bovendien mogelijk dat er gebouwd wordt achteraan op de terreinen van de woningen die ingeplant zijn op de Sint-Jobsesteenweg en waarvoor het BBP bebouwing voorziet ;
- o De weg beantwoordt niet aan de in het BBP voorziene inrichting voor wat de verbinding betreft met de Sint-Jobsesteenweg ;
- o Elke kavel van 1 tot 7 is voorzien voor het bouwen van kleine appartementsgebouwen, met dichtheden die variëren van kavel tot kavel zodat de totale dichtheid die voorzien is in het BBP wordt nageleefd ;
- o Er is voorzien op kavel 8 een mandelig driegevelhuis te bouwen dat voldoet aan de voorschriften van het BBP ;

6: Motivatie m.b.t. de aanvraag

Overwegende dat het ontwerp door de keuze van de typologie en van de inplantingen een zodanige wijziging van het reliëf van het terrein met zich meebrengt dat het weinig aangepast lijkt te zijn aan het terrein waarop het wordt ingeplant ;

Overwegende dat de inplantingen van gebouwen, gelet op de geplande bouwhoogte, leiden tot een afwijking van de bouwhoogte ten opzichte van BBP nr. 29 ter tegenover het natuurlijk terrein ; Dat hieruit volgt dat de V/T-indexen niet berekend zijn volgens de volume- en bouwhoogtenormen die het BBP kan toelaten op basis van het natuurlijk niveau ;

Overwegende dat het uit de kavels houden van het bos het onderhoud ervan niet duurzaam mogelijk maakt in de tijd, en dat dit een belangrijk deel van het perceel uit de eigendom houdt, waarvan de oppervlakte echter bijdraagt aan de mogelijkheid om een V/T-index te verwezenlijken op de verkaveling ;

Dat het aangewezen is het op te nemen in een van de kavels of in een mede-eigendom van verschillende kavels ;

Overwegende dat de overblijvende ruimtes tussen de bebouwde volumes eveneens het bestaande reliëf van het perceel niet respecteren ;

Dat deze ruimtes te smal zijn ten opzichte van de geplande bouwhoogtes en de impact van de respectievelijke volumes van een gebouw ten opzichte van een ander ;

Dat, voor wat het beschermde deel van het terrein betreft :

- o Het strekt zich uit over het perceel dat het voorwerp van de verkaveling is, ten westen van de beschermde weg zelf, en het vormt er een kavel van ;
- o Het vormt dus een unieke eenheid waarvoor de voorschriften geen beheersmaatregelen voorzien, en die eveneens opgenomen zou moeten zijn in een mede-eigendom van de kavels die eraan grenzen ;
- o Het dossier houdt geen rekening met de beschermingszone van het beschermde landschap van 10 meter verder dan de zone zelf, en dat de impact van het ontwerp op deze zone en op het zicht op en vanaf het beschermde landschap te aanzienlijk is, wat niet in overweging genomen kan worden ;

Overwegende dat de doorsnedes van de verkavelingsvergunning geen harmonieuze verbinding voorzien tussen het terrein en de beschermde zone, wat niet overwogen kan worden. Overwegende eveneens dat het dossier geen oppervlakte bepaalt van de terrassen buiten de beschermde zone, en te weinig plaats laat voor de werf tussen deze zone en de ondergrond van de gebouwen, wat niet overwogen kan worden ;

Overwegende eveneens dat de wijziging van het reliëf van de beschermde zone van het bosje een inbreuk vormt op de duurzaamheid ervan en op de wortels van de bomen op de grens ervan, en dat het aangewezen is het reliëf van het bestaande terrein te respecteren voor alle niet-bebouwde zones van het ontwerp ;

Eveneens overwegende dat de op de binnenterreinen ingeplante gebouwen stedenbouwkundige kenmerken vertonen die erg verschillen van die van de al in dit huizenblok bestaande gebouwen, en dat het aangewezen is de inrichting meer in overeenstemming te brengen met de omgevende typologie, in harmonie met de aangrenzende verkavelingen ;

Overwegende dat de massa en de volume-impact van de gebouwen, zowel wat de ingenomen oppervlakte betreft als wat de typologie en hun bouwhoogte betreft, volstrekt niet aangepast zijn aan het hellende terrein van de aanvraag ;

Overwegende dat de dakverdiepingen maar een beetje inspringen ten opzichte van de lagere verdiepingen ;

Overwegende dat wat de weg betreft, er geen enkele parkeerplaats op de openbare weg is voor bezoekers of voor de huidige bewoners, dat de verbinding van de weg met de Sint-Jobsesteenweg het voorschrift van het vigerende BBP niet naleeft, teneinde een veiligheidszone op deze plek te verzekeren, wat niet overwogen kan worden ;

Overwegende dat het ontwerp plantensoorten voorstelt van sierplanten of als woekerplanten beschouwde planten, wat niet in overweging genomen kan worden ; dat het aangewezen is deze soorten te vervangen door inheemse en semi-natuurlijke soorten die typisch zijn voor holle wegen;

Overwegende dat het ontwerp aanplantingen van grasachtige plantensoorten voorstelt, dat dit niet wenselijk is aangezien deze al aanwezig zijn in de flora van het terrein ;

Overwegende dat het ontwerp ten aanzien van de bijzondere regelen van bekendmaking de volgende opmerkingen heeft opgewekt :

- De aanleg van een beplante eigendom van meer dan 5.000 m² (toepassing van art. 147 van het BWRO) die leidt tot de vraag om een effectenverslag, verondersteld volledig te zijn, maar waarvan de keuzes omtrent de architectuur en de typologie de hierboven vermelde opmerkingen hebben opgewekt ;
- De aanwezigheid van een verkavelingsvergunning met opening van een weg (toepassing van art. 197 van het BWRO) die op zijn minst het voorschrift van het vigerende BBP moet respecteren, met name voor wat de veiligheid betreft van het kruispunt met de Sint-Jobsesteenweg ;
- De afwijking van het BBP op het vlak van de hoogte (toepassing van art. 155 §2 van het BWRO) ten opzichte van het natuurlijk terrein :
 - o Gelet op de geplande gebouwen en de inneming ervan, verhoogt dit de impact van het bebouwde volume nog, dat al te groot was omwille van de bijzonderheden van de bouwwerken van dit huizenblok, wat niet overwogen kan worden ;
 - o Gelet op de te grote geplande wijzigingen aan het bodemreliëf, leidt dit in het geval van onderhavige aanvraag tot een afwijking van de dichtheid, wat niet overwogen kan worden ;
 - o Gelet op de geringe achteruitbouw onder het dak wordt het geheel nog massiever en indrukwekkender op het terrein ;
 - o Gelet op de uitstekende terrassen die gepland zijn in de doorsneden van de verkavelingsvergunning, waardoor de achteruitbouwstrook nog kleiner wordt door de impact van het volume ervan, wat niet overwogen kan worden ;
- Het verkavelingsproject op een beplante eigendom van meer dan 3.000 m² (toepassing van algemeen voorschrift 0.5 van het BBP) dat in onderhavige aanvraag het reliëf van het natuurlijk terrein niet respecteert en de boomwortels van het beschermde bos in het midden van het huizenterrein aantast, dat de groene long ervan waarborgt ;
- De inrichting van de achteruitbouwstrook (afwijking van art. 11 van titel 1 van de GSV) voor de gebouwen als parkeerruimte, wat strijdig is met de goede inrichting van de plaats, vooral op de binnenterreinen en voor de ramen van de geplande woningen ;
- De wijzigingen van de stedenbouwkundige eigenschappen van de gebouwen (toepassing van bijzonder voorschrift 2.5.2 van het GBP) die niet overwogen kunnen worden omwille van de hierboven al genoemde elementen en met name de grootte van de afmetingen en hun architecturale optie die niet aangepast zijn aan het hellend terrein ;
- De handelingen en werken om de weg aan te leggen (toepassing van bijzonder voorschrift 25.1 van het GBP), die het voorschrift van het BBP moeten respecteren, met name op het vlak van veiligheid, en die parkeerplaatsen voor bezoekers moet omvatten over de loop ervan en buiten de achteruitbouwstroken van de geplande woningen ;
- De handelingen en werken die een inbreuk vormen op de binnenterreinen van de huizenblokken (toepassing van algemeen voorschrift 0.6 van het GBP), die in onderhavige aanvraag het natuurlijk reliëf van het terrein en de rand van het beschermde bosje niet respecteren ;
- De parking met 25 tot 200 motorvoertuigen (toepassing van art. 147 van het BWRO: aanvraag onderworpen aan effectenverslag), waarvan de ondergrondse verdiepingen werkelijk onder het natuurlijk niveau van het terrein moeten liggen ;

Overwegende tevens dat ten aanzien van het door de procedure vereiste advies van de overlegcommissie het ontwerp de volgende opmerkingen opwekt :

- De wijziging van het uitzicht vanaf en naar een beschermd goed, die in het geval van onderhavige aanvraag een inbreuk vormt op het beschermd goed omwille van de te omvangrijke afwijking van de geplande bouwhoogtes en het niet-naleven van een tuingebied als overgangsgebied, met name voor de terrassen tussen het bebouwde deel en het beschermde deel van het terrein ;

Overwegende dat de aanvraag te omvangrijke wijzigingen vereist waardoor ze niet in overweging kan worden genomen in het kader van artikel 191 van het BWRO.

Ongunstig advies

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation

séance du 16 mars 2011

objet n°02

Dossier PL-520-2010 - Enquête n°0037/11

Demandeur : De heer Maréchal - B.G.R. N.V.

Situation : Waterkasteelstraat / Sint-Jobsesteenweg

Objet : lotir le terrain situé angle rue du Château d'Eau / Chée de Saint-Job en 8 lots et l'aménagement de voiries

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis de lotir n°520 introduite le 15/01/2010 par *De heer Maréchal Bruno B.G.R. N.V.* visant à *lotir le terrain situé à l'angle que forme la rue du Château d'Eau et la chaussée de Saint-Job en 8 lots avec création de voirie publique* ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°29 bis - *Quartier Clijveld* (AGRBC du 12/07/2007), auquel elle déroge à l'article 1.7, en matière de : (application de l'art. 155 §2 du COBAT) :

- o Implantation de la voirie (non réalisation d'un îlot directionnel dans la chaussée) ;
- o Gabarit, par rapport au niveau naturel du terrain ;
- o Densité par rapport au niveau naturel du terrain ;

Considérant que la demande déroge également au RRU en matière d'aménagement de la zone de recul des immeubles (art.11 du titre 1 du RRU) ;

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 pour l'ensemble des motifs suivants :

- o application de l'art. 147 du COBAT : demande soumise à rapport d'incidence (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m²) ;
- o application de l'art. 197 du COBAT (permis de lotir avec ouverture, modification ou suppression de voirie) ;
- o application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas) ;
- o application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²) ;
- o dérogation à l'art.11 du titre 1 du RRU (aménagement de la zone de recul) ;
- o application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- o application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun) ;
- o application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- o application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques) ;

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants : construction modifiant les vues vers et depuis une zone classée (art.197 du Cobat) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 31/01/2011 au 01/03/2011, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations ont porté sur le fait :

- qu'il s'indique d'imposer la présence d'ouvertures suffisantes entre le sol et le bas des clôtures afin d'assurer la biodiversité ;
- Que le projet est nuisible sur le plan environnemental, néfaste sur le plan urbanistique et rétrograde sur le plan écologique (privilégie fortement le recours à la voiture), alors que le quartier est déjà saturé par le trafic automobile.

- Que le projet inquiète beaucoup vu sa densité de construction démesurée. En augmentant le taux d'imperméabilisation cela risque d'entraîner un volume plus important d'eaux de ruissellement au niveau de la chaussée de Saint-Job dont les égouts sont déjà saturés. Sans compter les nuisances sonores provoquées par ces travaux.
- Que ce lieu est un des derniers vestiges campagnards d'Uccle avec toute la faune que cela peut impliquer. Sans compter les nuisances sonores provoquées par ces travaux, il s'agirait là de la destruction d'un habitat naturel ainsi qu'un lieu de promenade agréable.
- Que les remarques, déjà présentées lors de l'enquête sur le PPAS, concernent principalement les aménagements de voiries. Si les problèmes de ralentissement et de sécurité semblent avoir été pris en compte, il apparaît que pour le stationnement public ce ne soit pas le cas ! Le projet vise à supprimer les seuls emplacements publics disponibles pour les riverains sur la chaussée de Saint-Job entre la rue du Château d'Eau et le Paepenkaasteel. (Les huit petites maisons dans le tournant n'ont pas de garage). Les riverains souhaitent que l'aménagement des accès et stationnement soit revu et précisé en maintenant au moins la capacité de stationnement public existant.
- L'architecture des bâtiments prévus n'est pas en harmonie avec celle des constructions avoisinantes avec pour conséquence une mauvaise intégration de ces bâtiments dans l'espace urbain environnant.

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été envoyé de la région en date du 15/01/2010 –

Vu le rapport d'incidences ;

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

- o Service Vert ;
- o Service Technique de la Voirie ;

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

- o La CRMS et qu'il s'indique de se référer à cet avis en ce qui concerne les plantations de la zone du jardin ;
- o Vivaqua ;

4 : description Sitex

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

- o Le quartier se caractérise par un habitat en ordre semi-ouvert le long de la chaussée de Saint-Job et de l'avenue Papenkasteel (Domaine de la Cascade n°281 bis) et des villas isolées ou jumelées dans les parties en intérieur d'îlot et du côté Nord de la demande (permis de lotir n°247) ;
- o La Chaussée de Saint-Job de ce côté de l'îlot comprend une rangée de petites maisons ouvrières étroite et au petit gabarit de R+1+toiture, ne disposant pas de garage ;
- o Le terrain, appelé « champ de maïs » par sa culture annuelle sur sa partie non boisée, se caractérise par :
 - Un talus à rue le long de la chaussée et dans sa partie classée de 10 mètres le long de la rue du Château d'eau ;
 - Une pente ascendant vers l'intérieur de l'îlot et parallèle à la rue du Château d'eau ;
 - L'existence d'un petit bois formant le centre de ce grand îlot formé par la chaussée, la rue Papenkasteel, le Dieweg et la rue du château d'eau, que le PPAS 29 ter a protégé et rendu inconstructible, afin d'assurer l'intimité et un poumon vert au quartier ;
- o Le couvert végétal de la parcelle est donc bien son aspect boisé pour sa partie la plus centrale de l'îlot et un aspect de champ, variable selon les saisons, pour sa partie cultivée ;
- o Le terrain est bordé à gauche par le mur mitoyen d'une maison ouvrière en attente about d'une rangée de maisons sans garage, qui dispose d'une profonde annexe et contre lequel le PPAS prévoit la construction d'une maison à trois façades de gabarit similaire ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Propose une division en 8 lots de la parcelle, répartis de part et d'autre d'un voirie centrale au site, à l'exception du lot 8, implanté contre le mitoyen en attente et comprenant la construction d'un logement tel que prévu par le PPAS ;
- o Aucun lot ne comprend le petit bois, zone verte du terrain, dont le dossier prévoit qu'il soit donné à l'entretien de la commune ;

- o La voirie, obligatoirement rendue à usage public par le PPAS, n'est donc pas comprise dans les lots :
 - à double sens, elle se termine par une zone de retournement possible et dessert en outre une possibilité de construction sur les fonds de terrain des maisons implantées chaussée de Saint-Job sur lesquels le PPAS prévoit des constructions ;
 - elle ne répond pas à l'aménagement prévu par le PPAS en ce qui concerne son raccord avec la chaussée de Saint-Job ;
- o Chaque lot de 1 à 7 est prévu pour la construction de petits immeubles à appartements, avec des densités respectives variables selon les lots et de sorte à respecter la densité totale prévue par le PPAS ;
- o Sur le lot 8 est prévu la construction d'une maison mitoyenne à trois façades qui respecte le prescrit du PPAS ;

6 : motivation sur la demande :

Considérant que le projet, de par le choix de sa typologie et de ses implantations, génère une modification telle du relief du terrain, qu'il est dès lors peu adaptée au site sur lequel il s'implante ;
 Considérant que ces implantations d'immeubles, vu le gabarit projeté, génèrent également la dérogation à la hauteur de bâtisse par rapport au PPAS n° 29 ter, au vu du terrain naturel ;

Qu'il en résulte que les indices P/S ne sont pas calculés selon les normes de volume et gabarits que peut autoriser le PPAS en se basant sur le niveau naturel ;

Considérant que les espaces résiduels entre les volumes bâtis ne respectent pas non plus le relief existant sur la parcelle ;

Que ces espaces sont trop étriqués au vu des gabarits projetés et de leur impact volumétriques respectifs des uns vis-à-vis des autres ;

Qu'en ce qui concerne la partie classée du site :

- o Elle s'étend sur la parcelle qui fait l'objet du lotissement à l'Ouest de la voirie classée proprement dite, et en constitue un seul lot ;
- o Elle constitue donc une entité unique pour laquelle les prescriptions ne prévoient pas de disposition de gestion, et qui devrait également être intégrée dans une copropriété de lots qui la longe ;
- o Le dossier ne tient pas compte de la zone de protection du site classé de 10 mètres au-delà de la zone classée, et que l'impact du projet dans cette zone et sur les vues vers et depuis le site classé sont trop importants, ce qui ne peut s'envisager ;

Considérant que les coupes du permis de lotir ne prévoient pas de raccord harmonieux entre le terrain avec la zone classée, ce qui ne peut s'envisager ;

Considérant également que le dossier ne stipule pas de superficie de terrasses en dehors de la zone classée, et laisse trop peu d'espace pour le chantier entre celle-ci et les sous-sols des immeubles, ce qui ne peut s'envisager ;

Considérant également que la modification du relief dans la zone protégée du petit bois porte atteinte à la pérennité de celui-ci et aux racines d'arbres implantés en bordure et qu'il y a lieu de respecter le relief du terrain existant pour toutes les zones non bâties du projet ;

Considérant également que les immeubles implantés en intérieur d'îlot présentent des caractéristiques urbanistiques très différentes de celles du bâti existant dans cet îlot, et qu'il s'indique de créer un aménagement plus respectueux de la typologie environnante et en harmonie avec les permis de lotir contigus ;

Considérant que la masse et l'impact volumétrique des immeubles, tant par leur emprise, leur typologie que leur gabarit ne sont pas du tout adaptés au terrain en pente de la demande ;

Considérant que les étages en toiture ne respectent qu'un petit recul par rapport aux niveaux inférieurs ;

Considérant qu'en ce qui concerne la voirie, elle ne comprend aucun parcage en espace public pour les visiteurs et riverains existants, que le raccord de la voirie avec la chaussée de Saint-Job ne respecte pas le prescrit du PPAS en vigueur, afin d'assurer une zone de sécurité à cet endroit, ce qui ne peut s'envisager ;

Considérant que le projet propose des essences horticoles ornementales ou considérées comme invasives ce qui ne peut s'envisager ; qu'il y a lieu de remplacer ces essences par des essences indigènes et semi-naturelles typiques des chemins creux ;

Considérant que le projet propose en outre une plantation d'espèces herbacées ; que ceci n'est pas souhaitable étant donné que celles-ci sont déjà présentes dans le stock grainier du site ;

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

- L' aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m² (application de l'art. 147 du COBAT) qui génère la demande de rapport d'incidences, considéré comme complet, mais dont les options architecturales et typologique font l'objet de plusieurs remarques urbanistiques déjà soulevées ci-avant ;
- La présence d'un permis de lotir avec ouverture de voirie (application de l'art. 197 du COBAT) qui doit à tout le moins respecter le prescrit du PPAS en vigueur, notamment en ce qui concerne la sécurité du carrefour avec la chaussée de Saint-Job ;
- La dérogation à la hauteur du PPAS (application de l'art. 155 §2 du COBAT), vis-à-vis du terrain naturel, qui :
 - o Vu les immeubles envisagés et leurs emprises, augmentent encore l'impact du volume bâti, déjà trop importants en raison des particularités du bâti de cet îlot, ce qui ne peut s'envisager ;
 - o vu les modification du relief du sol envisagées trop importantes, engendrent dans le cas de la présente demande, une dérogation à la densité, ce qui ne peut s'envisager ;
 - o Vu le peu de recul des étages en toiture, rend l'ensemble encore plus massifs et imposant dans le terrain ;
 - o Vu les terrasses débordantes envisagées dans les coupes du permis de lotir, les zone de recul des immeubles seront encore diminuées par l'impact volumétrique de celle-ci, ce qui ne peut s'envisager ;
- Le projet de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m² (application de la prescription générale 0.5. du PRAS) qui dans la présente demande, ne respecte pas le relief du terrain naturel et porte atteinte aux racines des arbres du bois protégé au centre de l'îlot, garant du poumon vert de celui-ci ;
- L' aménagement de la zone de recul (dérogation à l'art.11 du titre 1 du RRU) devant les immeubles en parking, ce qui est contraire au bon aménagement des lieux, surtout en intérieur d'îlot et devant le fenêtres des logements projetés ;
- Les modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions (application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS), qui ne peuvent s'envisager en raison des éléments déjà cités ci-avant et notamment la taille des immeubles et leur parti architectural non adapté pour un terrain en pente ;
- Les actes et travaux ayant pour objet la création de voirie (application de la prescription particulière 25.1. du PRAS) qui doivent respecter le prescrit du PPAS, notamment en matière de sécurité, et comprendre du stationnement pour les visiteurs implantés sur son parcours et en dehors des zones de recul des logements projetés ;
- Les actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots (application de la prescription générale 0.6. du PRAS), qui ne respectent pas dans la présente demande le relief naturel du terrain et les abords du petit bois protégé ;
- Le parc de stationnement comptant de 25 à 200 véhicules automobiles (application de l'art. 147 du COBAT : demande soumise à rapport d'incidence), dont les sous-sols doivent être réellement enterrés sous le niveau naturel du terrain ;

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

- La modification des vues vers et depuis un bien classé, qui dans le cas de la présente demande, porte atteinte au bien classé en raison de la dérogation trop importante des gabarits projetés et du non respect d'une zone de jardin de transition, notamment pour les terrasses, entre le bâti et la partie de terrain classée ;

Considérant que la demande nécessite des modifications trop importantes que pour pouvoir être envisager dans le cadre de l'article 191 du CoBAT.

Avis Défavorable

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 16 mars 2011
objet n° 03

Dossier PU 16-39709-2010 et PE 8776-2011 - Enquête n° 0034/11

Demandeur : L'Administration Communale d'Uccle - Monsieur Marc COOLS - Echevin et
Mme Frieda THEYS - Secrétaire Communal

Situation : Chaussée de Ruisbroek, 18

Objet : (art. 177) la démolition du club house, des vestiaires, des ateliers, d'un logement, des tennis couverts et des parkings. La reconstruction d'un club house avec vestiaires pour hockey et tennis, un bar, un restaurant, un logement et des locaux techniques et de service. Réalisation de 4 terrains de tennis couverts et 5 terrains de tennis extérieurs. Aménagement de 2 parkings sur le site de la Royale Uccle Sport TMC

AVIS

L'avis de la Commission de concertation sur le dossier repris en rubrique est en cours de rédaction et pourra être consulté sur le site de la Commune à partir du vendredi 25/03/2011.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 16 mars 2011
objet n° 04

Dossier mixte PU 16-39.710-2010 (art.175) et PE 8.775 - Enquête n° 0033/11

Demandeur : STIB - Monsieur LECLUSE

Situation : Chaussée de Ruisbroek, 52 à 74

Objet : (art. 177)

- La construction d'un bâtiment administratif et social, d'un hall d'entretien et d'un dépôt pour tramways.
- La réalisation des travaux d'infrastructure (voies, chemins) et d'environnement sur le site.
- L'aménagement des voies de trams reliant le réseau existant.

AVIS

L'avis de la Commission de concertation sur le dossier repris en rubrique est en cours de rédaction et pourra être consulté sur le site de la Commune à partir du vendredi 25/03/2011.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 16 mars 2011
objet n°05

Dossier 16-39.636-2010 - Enquête n°0029/11
Demandeur : Madame Olivia DENIS
Situation : Avenue Kamerdelle 099A
Objet : la régularisation d'un emplacement de parking en intérieur d'îlot

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°39636 introduite le 27/09/2010 par *Madame Olivia DENIS* visant la régularisation d'un emplacement de parking en intérieur d'îlot sur le bien sis Avenue Kamerdelle 099A ;

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

o Considérant que la demande déroge au RRU en matière d'aménagement de la zone de recul (art.11 du titre 1 du RRU) ;

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

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

o dérogation à l'art.11 du titre 1 du RRU (aménagement de la zone de recul) ;

o 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 14/02/2011 au 28/02/2011 et la teneur des réclamations, observations et l'argumentaire y développé ;

- Considérant que les réclamations ont porté sur le fait :

- Que les riverains demandent de respecter le dernier permis obtenu en ce qui concernait déjà une régularisation, le projet augmentera considérablement la circulation de voitures et l'espace de stationnement à l'intérieur d'îlot et les manœuvres que cela implique n'ont plus rien à voir avec la situation calme actuelle ;

- Que les conditions du permis d'urbanisme n°37.848 n'ont pas été respectées. Exigent le respect intégral et immédiat des conditions prévues par le 2^{ème} permis d'urbanisme ;

- Que les trottoirs de l'avenue Kamerdelle sont suffisamment larges à cet endroit pour stationner également des véhicules, et qu'il n'y a pas lieu d'augmenter la circulation en intérieur d'îlot ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 27/09/2010 ;

4 : description Sitex

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

o Le quartier se caractérise par des villas implantées dans de beaux jardins ;

o La rue, étroite, comprend cependant de larges aires de part et d'autre qui permettent le croisement et le stationnement des véhicules ;

o La maison de la demande est implantée en intérieur d'îlot et jouit d'une servitude de passage commune à d'autres maisons pour l'atteindre : cette servitude est prolongée devant la maison pour donner accès à d'autres villas ;

o Les jardins prennent beaucoup d'importance dans cette partie de la rue et la servitude, sauf devant la maison de la demande, est bordée de haies touffues ;

La situation de droit de la parcelle est celle du permis de régularisation n° 37848, suite aux infractions vis-à-vis du permis précédent : cette situation prévoyait un seul emplacement de parcage devant la maison et couvert d'une pergola.

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

o Crée une zone potentielle de parcage sur l'ensemble de l'avant de la maison, ainsi que latéralement ;

6 : motivation sur la demande :

Considérant que la demande s'implante en intérieur d'îlot et le long d'une servitude de passage commune à plusieurs maisons ;

Considérant que le projet accentue la dérogation à l'atteinte paysagère de la zone de recul, octroyée lors du dernier permis, ce qui ne peut s'envisager ;

Considérant que les visiteurs de la maison peuvent trouver du parcage le long de la rue Kamerdelle et qu'il n'y a aucune raison d'augmenter le trafic dans la servitude et en intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande est contraire aux objectifs du PRAS et du RRU en ce qui concerne la verdurisation des intérieurs d'îlot et des zones de recul ;

Considérant que le dernier permis obtenu en régularisation avait déjà fait l'objet d'une dérogation qu'il ne peut être question d'aggraver ;

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

- o L'aménagement de la zone de recul (dérogation à l'art.11 du titre 1 du RRU), a déjà fait l'objet d'une dérogation lors du permis n° 37848, et qu'il s'indique d'en appliquer les conditions et de ne pas aggraver la dérogation obtenue ;
- o Les actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots (application de la prescription générale 0.6. du PRAS) sont trop importants dans la demande telle qu'introduites et qu'il s'indique de maintenir les objectifs de la situation autorisée lors du dernier permis n°37.848 ;

Considérant en conséquence qu'il s'indique de modifier et compléter la demande, en vertu de l'article 191 du CoBAT, sur les éléments accessoires suivants :

- o Supprimer la totalité de la superficie en dalle gazon à l'exception de celle de l'emplacement de parcage ;
- o Renforcer l'écran arbustif à feuilles persistantes le long de la limite mitoyenne la plus proche.

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 16 mars 2011
objet n° 06

Dossier 16-39635-2010 - Enquête n° 0031/11
Demandeur : THIERRY KISLANSKI sprl c/o M. Thierry KISLANSKI
Situation : Avenue des Chênes 058
Objet : la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39653-10 introduite le 24/09/2010 par THIERRY KISLANSKI sprl - c/o M. Thierry KISLANSKI visant la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale sur le bien sis Avenue des Chênes 058 ;

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

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

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

- o 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 14/02/2011 au 28/02/2011 ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 14/12/2010 ;

4 : description Situation Existante

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

- o La parcelle est implantée en intérieur d'îlot, avec le sud côté de l'accès de l'avenue des Chênes ;
- o La maison est implantée en milieu de parcelle, avec un pavillon pour les garages en fond et au Nord de la parcelle ;
- o Le terrain est légèrement en pente du Nord vers le Sud ;
- o La parcelle voisine vers le Nord (n°56) est bâtie par une maison d'habitation implantée en ordre ouvert et séparée du bien faisant l'objet de la demande, par un rideau de végétation épais ;
- o Une piscine non couverte, est située dans le jardin et a fait l'objet du PU 39.507 ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise l'extension de la maison d'habitation vers le fond de la parcelle, en optant pour un gabarit sortant du plan de façade, mais se raccordant aux toitures existantes ;
- o Opte pour une esthétique s'accordant au bâti existant ;
- o Maintient l'écran végétal en mitoyenneté avec la parcelle voisine ;

6 : motivation sur la demande :

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

Considérant que la parcelle conserve son aspect verdurisé et que l'extension s'inscrit dans le gabarit de l'immeuble existant, tout en respectant la construction de la parcelle voisine (n°56) ;

Considérant que la situation existante comporte et conserve une épaisse haie et des plantations arbustives le long de la limite mitoyenne la plus proche ;

Considérant que les travaux en intérieur d'îlot peuvent s'envisager en raison des éléments énoncés ci-avant ;

Que ses qualités sont conservées ;

Considérant que le projet répond au bon aménagement des lieux.

AVIS FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 16 mars 2011
objet n° 07

Dossier 16-39698-2010- Enquête n° 28/11

Demandeur : B-Steps c/o M. Barriol

Situation : Rue Zeecrabbe 028

Objet : la création d'un jardin d'hiver

AVIS

Vu les résultats de l'enquête publique et l'absence d'observation ;

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

Considérant que la demande porte sur la création d'un jardin d'hiver en façade arrière d'un immeuble à appartements ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison de la demande de l'application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un permis de lotir en ce qui concerne l'implantation) ;

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

- La parcelle est peu profonde et présente une très grande largeur de façade ;
- Elle présente une pente descendante suivant la pente de la rue ;
- L'immeuble existant est implanté parallèlement à la rue, au milieu de la parcelle, c'est-à-dire avec une zone de recul d'environ 4 à 5 mètres et une zone de terrasses à l'arrière du bâtiment d'une profondeur d'environ 5 mètres ;
- Il présente un gabarit de R+ 3 et toiture plate ;
- L'appartement de la demande est traversant, situé au rez-de-chaussée et une des parties au centre de l'immeuble ;
- Disposant d'un séjour traversant, il ne comprend qu'une seule chambre en façade arrière ;
- La terrasse existante en façade arrière occupe donc la totalité de la largeur de l'appartement, soit environ 11,30 mètres ;
- Les terrasses des différents appartements occupent toutes la superficie de la zone arrière du bâtiment, séparées entre elles et de la parcelle de fond par des bacs à fleurs d'une largeur de +/- 60 cm et des claustra pour recevoir des plantes grimpantes ;

Considérant que le projet :

- Vise à créer un jardin d'hiver, non chauffée en façade arrière et contiguë à la chambre à coucher, celle-ci gardant sa porte fenêtre pour en assurer l'autonomie de chauffage ;
- Implante l'ouvrage sur environ 1/3 de la largeur de la terrasse, tout en préservant la zone de bacs à fleurs le long de la mitoyenneté droite ;
- Préserve la terrasse sur la totalité de l'espace intérieur dévolu au séjour, disposant de larges baies vitrées ouvertes sur celle-ci ;
- Opte pour un parti architectural de type serre dont la hauteur maximale est de 3 mètres, avec une légère pente vers la terrasse du demandeur ;
- Prévoit la récolte des eaux de pluie vers l'égout existant ;

Considérant que le projet s'implante sur une terrasse existante de très grande dimension, en rapport avec la superficie de l'appartement ;

Considérant que le projet permet d'intégrer les meubles de jardin et un espace de vie complémentaire à ceux existants ;

Considérant que le volume projeté respecte les écrans de verdure entre les propriétés ;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation porte sur la dérogation à l'implantation en dehors de la zone de bâtisse du permis de lotir n°217 et que celle-ci peut s'envisager en raison des particularités des lieux et notamment l'aspect déjà minéralisé de la terrasse et le peu d'impact pour les propriétés voisines (vu l'orientation Nord de l'ouvrage et le gabarit de l'immeuble) ;

Considérant les spécificités des lieux, le programme de la demande répond au bon aménagement des lieux.

Avis FAVORABLE

L'AATL-DU s'abstient

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 16 mars 2011
objet n°08

Dossier 16-39513-2010 - Enquête n°26/11
Demandeur : ANIMAL'S PARADISE sprl c/o M. Malarme
Situation : Chaussée de Saint-Job 490
Objet : la transformation lourde et l'extension d'une surface commerciale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39513-10 introduite par la sprl Animal'S Paradise c/o M. MALARME visant la transformation lourde et l'extension d'une surface commerciale sur le bien sis Chaussée de Saint-Job 490 ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°55 (AGRBC du 08.02.1989) ;

- o auquel il déroge en matière de : application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas) application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas) ;

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

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

- o application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas) ;
- o application de la prescription générale 0.9. du PRAS (clause de sauvegarde) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 31/01/2011 au 14/02/2011 :

- o l'absence de réclamation ou observation ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 10.11.2010 ;

4 : description Sitex

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

- o Le commerce existe depuis 15 ans ;
- o Le permis 34460 a permis l'absence de parking et la construction sur la zone de recul (non fermé, le permis n'est pas réalisé entièrement) ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o vise la démolition de la toiture et la construction d'un étage dans le respect du taux d'emprise maximal de 80% en réservant une zone de terrasse sur le pourtour de l'extension ;
- o couvre cet étage de deux toitures à versants dont les faîtes sont parallèles à la voirie ;
- o augmente la superficie du commerce de moins de 20% ;
- o améliore l'aménagement de la zone de recul ;

6 : motivation sur la demande

Considérant que les dérogations au PPAS portent sur :

- o l'affectation principale (ateliers des entreprises artisanales et commerciales) ;
- o que seule l'affectation secondaire du PPAS autorise le commerce ;
- o l'absence de parking alors que le PPAS préconise 1 emplacement/50m² ;

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

Que l'augmentation de la superficie commerciale est inférieure à 20% ;

Que la clause de sauvegarde du PRAS permet cette augmentation de superficie ;

Que le projet modifie la volumétrie de la construction dans le respect des caractéristiques urbanistiques de l'îlot ;

Que le projet améliore l'esthétique de la construction et des abords le long de l'espace structurant ;

Que dès lors l'augmentation de superficie du commerce répond au bon aménagement des lieux ;

Considérant que selon la note explicative du demandeur, la clientèle est essentiellement de quartier ;

Que le parking communal à proximité dessert les commerces du quartier ;

Que le projet prévoit une zone de déchargement et verdure le solde de la zone de recul ;

Qu'il améliore également une entreprise commerciale dans une zone mixte ;

Considérant que la verdure des terrasses du 1^{er} étage compense l'emprise totale de la parcelle au rez de au PU 34460.

Avis Favorable

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 16 mars 2011
objet n°09

Dossier 16-39745-2010 - Enquête n°0030/11
Demandeur : Monsieur RENTIERS René - Immorent S.A.
Situation : Chaussée de Waterloo 1391
Objet : la rénovation et l'extension d'un immeuble de logements avec rez-de-chaussée commercial

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 39745, introduite le 14/12/2010, par Monsieur Rentiers René - Immorent S.A. visant la rénovation et l'extension d'un immeuble de logements avec rez-de-chaussée commercial sur le bien sis Chaussée de Waterloo 1391 ;

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

Considérant que la demande déroge au RRU en matière d'implantation (article 4, titre I) ;

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

Considérant que la demande devait être soumise aux mesures particulières de publicité 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) ;
- dérogation à l'art.4 du titre 1 du RRU (profondeur de la construction) ;
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

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

- application de l'art. 207 §1.a14 du CoBAT (bien à l'inventaire) ;
- application de l'art. 207 §1.a14 du CoBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) ;
- application de l'art. 237 du CoBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 14/02/2011 au 28/02/2011, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- Les remarques des riverains reprennent celles du projet précédant n°16-38.142-07, mis sans suite.
- Les riverains estiment que le projet dépasse les caractéristiques du PRAS 48 bis et ter car cet article est la référence en matière du bon respect du cadre environnant.
- L'implantation des garages en extension , ce qui engendre de relever le niveau du rez et nécessite le traitement du terrain par remblais et talutage (Demandent donc la limitation de l'extension du garage et d'abaisser le sol des garages).
- Quelques plans mentionnent des R+3 hors les parties les plus hautes sont des R+2 ;
- Une erreur d'addition dans le tableau récapitulatif : $1.182,86 + 653,76 = 1.836,62$;
- Demande clarification au niveau de la sortie carrossable arrière ;
- Les plans doivent préciser le type de barrières/ gardes corps prévus pour isoler les terrasses des toitures vertes.
- Les plans devraient prévoir la localisation des ventilations de parkings et de climatisation et groupes frigos des commerces ;
- Les plans devraient être plus explicites sur la localisation des arbres ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 14/12/2010 ;

Vu l'étude concernant l'arbre classé et notamment sa zone existante de ramifications de racines ;

Vu l'avis rendu par le Service Technique de la Voirie ;

4 : description Sitex

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

- Le quartier du Fort Jaco se caractérise par un noyau commercial très actif, en plein développement et à proximité immédiate d'une zone d'habitation résidentielle formée majoritairement de villas au milieu de beaux jardins ;
- La parcelle sur laquelle porte la demande (20 ares et 20 centiares) se situe en bordure du noyau commercial du Fort Jaco et se développe sur plus de 70 mètres de profondeur à compter de l'alignement de la chaussée ;
- Elle présente une configuration particulière en ce que le fond de parcelle s'élargit, du côté gauche, derrière la parcelle de la maison voisine n°1393, sur une profondeur de l'ordre de 12 mètres ;
- Elle comporte un bel hôtel de maître éclectique du début du siècle dernier participant à la cohérence du bâti du bien ;
- Du côté droit, sa profondeur se développe derrière la parcelle à l'angle de la chaussée de Waterloo et de l'avenue de Foestraets (station d'essence) ainsi que le long des fonds des parcelles sises aux n°4 et n°6 de cette avenue ;
- Elle comporte, en recul de l'alignement et dans le même front de bâtisse que le bâtiment principal de la station-service mitoyenne, une maison de gabarit R+1+toit « Mansart », avec annexe latérale gauche d'une volumétrie variable (un et deux niveaux) qui s'étend jusqu'en mitoyenneté de la parcelle n°1393 ;
- Les environs du projet sont bâtis d'immeubles de typologie et gabarits différents ;
- La maison mitoyenne de droite, avec affectation station service, a fait l'objet du permis d'urbanisme n°36.964 (21/11/2006) portant sur la transformation lourde de la maison existante, avec modification tant des volumes intérieurs que de la nomenclature des façades existantes ;
- En zone de recul du côté gauche se trouve un magnolia de Soulange particulièrement remarquable (le plus gros à Uccle), qui a fait l'objet d'un classement en date du 10/10/2008 ;
- La maison voisine de gauche, de gabarit R+1+toiture, présente un important volume qui s'étend profondément en intérieur d'îlot ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite en ce qui concerne le bâtiment à front de chaussée :

- Conserve l'immeuble principal de la parcelle, l'agrandit en façade arrière et le rénove, tout en conservant son caractère patrimonial :
 - Abaisse les allèges du rez-de-chaussée ;
 - Modifie la pente arrière de la toiture pour avoir la même pente que son côté avant et opte pour le zinc au lieu d'ardoise comme revêtement de toiture ;
- Conserve l'entrée carrossable à l'endroit existant sur la parcelle, en modifiant quelque peu son tracé, de sorte à protéger le réseau racinaire du magnolia remarquable, ce qui permet la création d'un grand sous-sol derrière le bâtiment existant avec la possibilité de 15 places de parcage ;
- Modifie en ce sens le bâtiment annexe accolé en façade latérale gauche du bâtiment principal et lui confère :
 - Un volume secondaire par rapport au bâtiment principal ;
 - Un caractère plus contemporain au larges ouvertures ;
- Conserve le volume du bâtiment implanté en limite latérale gauche, en y assurant :
 - Un passage piéton au rez-de-chaussée vers l'intérieur de la parcelle le maintien et l'agrandissement du logement au étages ;
 - Un nouvel escalier intégré dans une verrière afin de profiter de tout l'espace intérieur existant ;

- o Crée une liaison totalement vitrée entre ce bâtiment et le volume transformé en milieu de parcelle, accolé au bâtiment principal ;
- o Propose un programme mixte de commerce et logement sur la parcelle ;
- o Affecte le rez-de-chaussée de l'immeuble existant au commerce, après approfondissement de celui-ci du côté gauche de la parcelle jusqu'à la profondeur de bâtisse de l'immeuble mitoyen de droite ;
- o Crée deux beaux logements avec terrasses dans l'immeuble principal et un troisième logement en agrandissant celui au-dessus des garages existants dans le nouveau raccord au-dessus de l'accès carrossable ;

Considérant que le projet, en ce qui concerne l'intérieur de l'îlot :

- o Propose la construction d'une petite villa implantée avec sa façade arrière au droit de l'élargissement du terrain derrière la maison voisine de gauche ;
- o Lui confère un gabarit de R+1 en retrait, avec le maximum d'ouverture vers le fond et l'avant de la parcelle ;
- o Crée deux accès distincts à cette habitation :
 - L'un piétonnier depuis la chaussée en limite latérale gauche ;
 - L'autre carrossable occasionnel via le sous-sol commun ;

6 : motivation sur la demande :

Considérant que le programme mixte de la demande s'inscrit et répond à l'évolution de ce quartier ;

Considérant que l'espace commercial bénéficiant s'inscrit en limite de noyau commercial et participe au développement de celui-ci ;

Considérant que les trois appartements disposent de beaux espaces bien orientés ;

Considérant que le programme comprend également des parkings en relation avec ce programme ;

Considérant que le maintien partiel de l'immeuble principal et notamment de son caractère patrimonial, participe à la mémoire des quartiers et au patrimoine urbain ;

Considérant que les modifications apportées aux annexes accolées à cet immeuble conservent la hiérarchie des volumes et la lisibilité de l'immeuble, vu leur caractère architectural différencié ;

Considérant que l'aménagement du passage carrossable pour atteindre un grand sous-sol permet de dynamiser ce site mixte par la présence de parkings intégrés au projet ;

Considérant que la profondeur de ceux-ci, ainsi que celle du rez-de-chaussée, s'alignent sur la profondeur de la propriété mitoyenne de droite, et sur la profondeur de la villa de gauche, ce qui peut s'envisager au regard des particularités de lieux et de l'orientation Ouest du jardin ;

Considérant que les sous-sols s'étendent au-delà du rez-de-chaussée sous les terrasses de celui-ci, n'augmentant pas la superficie imperméable du projet ;

Considérant que les agrandissements respectent une zone latérale gauche verdurisée, ce qui assure la transition entre les deux zones d'habitat en ordre semi-ouvert et ouvert dans laquelle s'inscrit le projet ;

Considérant que vu la profondeur de la parcelle, l'immeuble avant dispose d'un jardin, entre l'immeuble à front de chaussée et l'implantation projetée de la petite villa en intérieur d'îlot ;

Considérant que ce dernier logement présente un petit gabarit, soit un rez-de-chaussée avec étage en recul et qu'il dispose de zones de recul latérales de plus de 6 mètres par rapport aux propriétés voisines et plus de 10 mètres vis-à-vis du fond de parcelle ;

Considérant de plus que ses baies sont majoritairement orientées vers le jardin ou l'avant de la parcelle, ce qui permet de garantir l'intimité des propriétés voisines ;

Considérant que le projet suscite cependant quelques remarques :

- o Le dossier ne comprend pas de plan paysager avec les arbres existants et à maintenir, y compris leurs essences, ce qu'il y a lieu de compléter ;
- o En ce qui concerne le bâtiment à front de chaussée :
 - L'esthétique de la façade avant, et notamment l'équilibre entre les baies existantes, modifiées et celles créées doit être amélioré ;
 - Le revêtement en zinc ainsi que les proportions des lucarnes en toiture, qui ne s'inscrivent pas dans le caractère du bâti existant ;

- L'impact du volume bâti du rez-de-chaussée qui, au vu de sa profondeur, doit conserver une hauteur limitée du côté du jardin, de sorte à mieux s'intégrer aux écrans arbustifs du jardin ;
- Les plans doivent préciser le type de barrières/gardes corps prévus pour isoler les terrasses des toitures vertes, qui ne peuvent être accessible que pour l'entretien ;
- Les plans devraient faire apparaître la localisation des ventilations de parkings et de climatisation et groupes frigos des commerces, et les intégrer à l'architecture du projet ;
- En ce qui concerne le bâtiment en intérieur d'îlot :
 - La suppression de tout accès carrossable en intérieur d'îlot et la limitation des aires de dolomies en conséquence ;

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

- La modification (totale ou partielle) de la destination d'un logement (application de la prescription générale 0.12. du PRAS) qui peut s'envisager, vu l'extension de la zone de logement projetée et la création de deux logements supplémentaires de qualité sur la parcelle ;
- La profondeur de la construction (dérogation à l'art.4 du titre 1 du RRU) qui concerne :
 - le sous-sol construit à l'arrière du bâtiment existant et de sorte à maintenir celui-ci, qui peut s'envisager en raison de ce maintien, du fait qu'il est situé sous la terrasse du commerce et qu'il n'aura qu'un impact volumétrique très limité pour le voisinage ; Que sa construction assure le programme en matière de parcage ;
 - La maison construite en intérieur d'îlot, qui peut s'envisager en raison des grandes dimensions de la parcelle en intérieur d'îlot, du choix de son implantation qui permet de conserver une surface de pleine terre pour le bâtiment à front de chaussée, en plus du grand jardin pour la villa, implanté majoritairement derrière celle-ci ;
 - La modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions (application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS) qui concerne :
 - La construction et/ou l'extension des annexes au bâtiment principal à front de parcelle, qui peuvent s'envisager en raison des particularités des lieux et notamment le bâti existant formant liaison entre une zone d'habitat en ordre continu et une zone de villas ;
 - l'implantation de la villa en intérieur d'îlot, à l'instar de tout le quartier de villas, contigu au fond de parcelle et dans le respect de ses objectifs ;
 - Les actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots (application de la prescription générale 0.6. du PRAS) qui peuvent s'envisager en raison des éléments énoncés ci-avant et notamment la dimension de la parcelle, sa situation entre deux zones d'habitat et la typologie du projet, limitant l'impact volumétrique de celui-ci ;

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

- Le respect du projet pour un bien à l'inventaire (application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT) qui participe au maintien de la mémoire du quartier, moyennant les remarques émises ci-avant ;
- Les actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci (application de l'art. 237 du CoBAT) qui peuvent s'envisager, moyennant les conditions émises ci-avant, et qui permettent d'assurer la pérennité du magnolia classé ;

7 : conditions de modification de la demande en 191 :

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

- Revoir l'esthétique de la façade principale à rue et notamment :
 - conserver la nomenclature des châssis existants quitte à effectivement les alléger (y compris pour la porte d'entrée des logements) ;
 - Les ouvertures du volume secondaire en milieu de parcelle en façade rue La toiture du volume principal et ses lucarnes, dans l'esprit du maintien du brisis marqué tel que dans la situation existante ;

- Vitrer totalement la partie de liaison entre le garage et le bâtiment principal ;
- o Supprimer la dernière cave et les deux emplacements de parcage contigus à l'arrière droit du bâtiment, de sorte à limiter l'impact du demi sous-sol en intérieur d'îlot et planter en conséquence la zone d'un écran arbustif ;
- o Limiter l'acrotère de la toiture du commerce à 20cm maximum, de sorte à redescendre le volume de l'extension ;
- o Présenter un plan paysager de la parcelle, avec :
 - les arbres existants à maintenir et leurs essences ;
 - la suppression de tout accès carrossable en intérieur d'îlot (limitation de la largeur de l'accès sous-sol à 1,60mètres) ;
 - la limitation des zones de dolomie en conséquence ;

Que ces modifications sont accessoires en ce qu'elles visent :

- o à répondre à des objections que suscitaient la demande telle qu'introduite en ce qu'elle limitent l'impact du volume bâti et de son programme ;
- o Ne modifient pas l'objet de la demande et le programme de la demande ;

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 imposent.
- de modifier les formulaires en conséquence

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 16 mars 2011
objet n°10

Dossier 16-39.594-2010 - Enquête n°0027/11
Demandeur : Monsieur et Madame BROOK
Situation : Avenue Houzeau, 18
Objet : l'extension d'une habitation uni-familiale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°39594, introduite le 30/07 par *Monsieur et Madame BROOK*, visant l'extension d'une habitation uni-familiale sur le bien sis Avenue Houzeau 18 ;
Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation ;
Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°50 (Quartier Hamoir-Observatoire, AGRBC du 27/05/1999) auquel elle déroge en matière d'implantation (application de l'art. 155 §2 du CoBAT) ;

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 pour les motifs suivants :

- o La dérogation à l'implantation du PPAS 50, article 4.2.1, en application de l'art. 155 §2 du CoBAT ;
- o Toute demande concernant un immeuble remarquable et exceptionnel repris comme tel au PPAS n°50 (article 15.2.1) ;

Considérant que la demande a été également soumise à l'avis de la commission de concertation pour bien à l'inventaire, en application de l'art. 207 §1. al4 du CoBAT ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 14/02/2011 au 28/02/2011, la teneur de la réclamation et l'argumentaire y développé, soit l'aspect patrimonial de l'immeuble ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 30/07/2010 ;

4 : description Sitex

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

- o Le quartier résidentiel se compose essentiellement de maisons individuel en ordre ouvert et semi-ouvert ;
- o L'avenue Houzeau présente un habitat en ordre semi-ouvert, dont les fonds de jardins jouxtent une zone de villas ;
- o La maison de la demande fait partie d'un ensemble de deux maisons, construites par l'architecte René Bragard en 1933, d'après l'inventaire de Sint-Lukasarchief, qui présentent un caractère architectural commun, tout en ayant chacune leur personnalité ;
- o Le bâti, de gabarit R+1+ toiture à rue, comprend un demi-niveau supplémentaire côté jardin et gauche de la parcelle, en raison de la double pente du terrain, à la fois parallèle à l'avenue et descendant vers le jardin ;
- o La maison de la demande a son entrée à l'angle du pignon côté rue et l'architecte a créé à cet endroit un coin coupé et un jeu de façade pour la marquer ;
- o La pente du terrain a permis ainsi l'ajout d'un garage semi-enterré derrière la maison, objet du dernier permis n°37019 ;
- o La parcelle comprend des frondaisons le long des limites parcellaires ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Conserve l'affectation de maison uni-familiale ;
- o Crée un tout petit agrandissement dans l'encoche préservée pour marquer la façade, de sorte à assurer un sas pour la maison, la porte s'ouvrant actuellement directement dans la cage d'escalier ;

- o Opte pour ce volume pour un tout petit espace à toiture plate traité avec une finition en bois et relié au bâti existant par des vitrages ;
- o Crée un second agrandissement au rez-de-chaussée et en façade arrière pour agrandir le séjour sur la toiture du garage ;
- o Opte également pour cette annexe pour une finition en bois de teinte naturelle, de sorte à trancher avec le bâti existant ;

6 : motivation sur la demande :

Considérant que le projet d'extension opte pour des interventions qui tranchent avec le bâti existant, de sorte à conserver la lisibilité de celui-ci ;

Considérant que la création d'un sas d'entrée, en coin de l'habitation et objet de la dérogation au PPAS n° 50 :

- o Permet au logement de répondre aux demandes d'isolation dans le cadre du développement durable ;
- o est une intervention volumétriquement la plus minimaliste possible ;
- o Conserve les jeux de briques et d'ouvertures, typiques au bâtiment initial aux étages ;
- o Modifie cependant trop le caractère patrimonial du travail initial de l'architecte en ce qui concerne les détails de ce coin qui marque l'entrée de la maison ;

Considérant que l'extension en façade arrière conserve la profondeur existante de la maison et une partie en terrasse au droit de la mitoyenneté, ce qui assure la tranquillité et l'ensoleillement entre voisins ;

Considérant que le projet conserve la hiérarchie des volumes, de sorte à mettre le bâti original en valeur ;

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

- o la dérogation à un PPAS n°50 en ce qui concerne l'implantation (application de l'art. 155 §2 du CoBAT), qui ne peut s'envisager en raison de l'intérêt patrimonial du bâti remarquable et qu'un travail d'isolation de la porte elle-même permettrait d'améliorer les nuisances de bruit induits par l'avenue I
- o La demande de permis d'urbanisme portant sur un immeuble remarquable au PPAS (art. 15.2.1 du PPAS 50 - Quartier Hamoir-Observatoire) qui :
 - peut s'envisager pour la partie arrière en raison des éléments énoncés ci-avant et notamment le respect du bâti initial et le maintien de la hiérarchie des volumes ;
 - nécessite de revoir le travail d'isolation et de vestiaire à l'intérieur du volume bâti ;

Considérant qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation requis par la procédure, le projet s'inscrit dans le respect de ce bien inscrit à l'inventaire et en assure la pérennité et moyennant l'adaptation des lieux au confort actuel, ce qui répondra au bon aménagement des lieux (application de l'art. 207 §1.a4 du CoBAT - bien à l'inventaire).

AVIS FAVORABLE sur l'extension en façade arrière

AVIS DEFAVORABLE sur la création du sas en façade avant.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 16 mars 2011
objet n° 11

Dossier 16-39743-2010- Enquête n° 0031/11

**Demandeur : Mesdames Gustot Marianne et Bakkali Amina –
Société Uccloise du Logement**

Situation : Homborch de 29 à 100

Objet : la rénovation et la transformation de 12 maisons unifamiliales (maisons n° 29 à 37, 44, 73 et 100) (art 177 dossier introduit à la Région Réf : 16/PFD/336834)

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite par Mesdames Gustot Marianne et Bakkali Amina - Société Uccloise du Logement visant la rénovation et la transformation de 12 maisons uni-familiales (maisons n° 29 à 37, 44, 73 et 100) (art 177 dossier introduit à la Région Réf : 16/PFD/336834) sur le bien sis Homborch de 29 à 100 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle, couverte par une ZICHEE ;

Considérant que le projet de réhabilitation de maisons de la cité du « grand air » du Homborch s'inscrit dans la préservation du patrimoine des cités-jardins: datant de l'entre-deux guerres, elles témoignent d'un intérêt esthétique manifeste et ont générés une architecture et un esprit propre, à la base d'une des seules tentatives d'industrialisation des modes constructifs ;

Considérant que les documents des archives comprennent encore des photos montrant tant l'aspect des constructions que leurs caractéristiques, dont notamment leurs matériaux, jeux de couleur et nomenclature des châssis ;

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

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour le motif suivant :

o L'aménagement de la zone de recul (dérogation à l'art.11 du titre 1 du RRU) ;

Considérant que la demande devait être soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif énoncé ci-avant, ainsi qu'en fonction de la ZICHEE qui couvre les biens :

o les modifications visibles depuis les espaces publics (application de la prescription particulière 21. du PRAS) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 28/02/2011 au 14/03/2011, l'absence de réclamation ou d'observation ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 07/12/2010 ;

Vu la note explicative et les objectifs du projet ;

Vu l'avis rendu par le Service Technique de la Voirie

4 : description Sitex

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

o Le quartier se caractérise par un ensemble cohérent de maisons qui s'implantent dans les objectifs des cités-jardins, pan fondamentale de l'histoire de l'architecture de notre pays ;

o L'îlot de la cité concerné par la demande et couvert par une ZICHEE, se situe au centre de la cité ;

o Son bâti, de très petites dimensions est de surcroît très imbriqué et implanté sur des parcelles très exiguës ;

o Son parcellaire très étroit, présente un caractère vernaculaire, séparé par des ruelles très étroites ;

o Le couvert végétal du quartier est marqué par les arbres d'alignement qui longe la voirie autour de l'îlot et les haies séparant les cours/jardinets ;

o Ces espaces extérieurs privatifs sont pour la plupart tellement petits qu'ils ne comprennent que quelques plantes d'ornementation et souvent des cabanons rajoutés à l'habitat pour assurer le rangement de celui-ci, trop exigu ;

- o L'îlot présente une pente générale montante du Nord vers le Sud ;
- o Les maisons jumelées ou groupées par 4 ou 5 unités, présentent un petit gabarit de R+toiture ;
- o Implantées avec un jardinet avant face à la voirie, elles comprennent une petite annexe pour l'entrée en façade avant ;
- o La plupart de ces maisons ont fait l'objet d'ajout d'annexes peu esthétiques en façade arrière et de modification de châssis ainsi que de leurs nomenclature ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Réhabilite les logements dans un esprit de conservation de ce patrimoine et d'adapter son habitat social aux normes minimales d'habitation actuelles ainsi qu'aux exigences du développement durable ;
- o Crée pour ce faire :
 - o Un agrandissement des pièces de jour au rez-de-chaussée et en façade arrière dont tant l'implantation que le parti architectural tranche avec le bâti existant ;
 - o Ajoute pour certaines unités une chambre au rez-de-chaussée, en profitant de l'extension pour mettre la cuisine et les services au centre de l'habitation ;
 - o Conserve le gabarit existant du bâtiment principal, avec toutes ses caractéristiques architecturales, rives de béton, corbeaux, jeux de matériaux entre le crépis et la brique des soubassements, seuils de fenêtre en céramique,...;
 - o Remplace l'ensemble des châssis pour retrouver leur matériau et leur nomenclature originale et assurer ainsi une meilleure isolation et retrouver la cohérence de l'ensemble original ;
 - o Assure la mise en conformité des logements dans le cadre du développement durable par une isolation intérieure du bâtiment principal et extérieure pour l'extension en bois ;
 - o Conserve un jardinet tant à l'avant qu'à l'arrière des constructions ;
 - o Implante dans la zone de recul des rangements bas, voir d'environ 1 mètre de hauteur, pour les poubelles et vélos ;

6 : motivation sur la demande :

Considérant que le projet de réhabilitation a fait l'objet d'une étude globale en vue d'une rénovation cohérente et valable pour l'ensemble des logements de la cité, ce qui assure une évolution commune de cet ensemble architectural patrimonial ;

Considérant que les espaces de vie agrandis participent fortement à l'amélioration des conditions de vie de ces logements ;

Considérant que les espaces de nuit implantés dans les combles du bâtiment principal rénové, sont épurés afin de les doter du maximum d'espace utile disponible et répondre aux normes minimales de superficie du RRU (Titre II) ;

Considérant que le parti architectural assure la remise en valeur des éléments primordiaux de l'architecture de l'époque de l'entre-deux guerres pour le bâti principal et que les interventions et extensions contemporaines conservent la lisibilité de celui-ci ;

Considérant que l'implantation des extensions préserve le caractère vernaculaire du quartier et conserve une partie de cour/jardin pour chaque habitation, ce qui assure le maintien de l'esprit de cette cité-jardin ;

Considérant que les rangements implantés en zone de recul et objet de la dérogation, participent à l'évolution actuelles des besoins et assurent la pérennité de l'espace jardin au profit de son caractère paysager ;

Considérant qu'au regard des mesures particulières de publicité, la dérogation à l'implantation en zone de recul (article 11 du RRU, titre I chapitre II) peut s'envisager en raison des éléments énoncés ci-avant ainsi qu'en raison également de leur faible hauteur et en conséquence impact volumétrique ;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation requis par la procédure, porte sur cette dérogations et sur les modifications visibles depuis les espaces publics (article 21. du PRAS) en ZICHEE et que celle-ci peuvent s'envisager en raison :

- o de leur faible impact volumétrique ;
- o du grand respect du projet vis-à-vis des caractéristiques architecturales originales de cet ensemble dont la cohérence est remis en valeur ;
- o de la lisibilité du bâti principal original.

Avis FAVORABLE