

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 22 septembre 2010
objet n°01

Dossier 16-39.422-10 - Enquête n°3983/10

Demandeur : M. Vanderlinden

Situation : Avenue du Silence, 53

Objet : le changement d'affectation d'une surface commerciale

AVIS

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

Considérant que le PRAS situe la demande en zone mixte ;

Considérant que la demande porte sur le changement d'affectation d'une surface commerciale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison de l'application du règlement communal (ouverture d'un HORECA) ;

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

- L'immeuble a été construit récemment, le rez commercial est resté vide ;
- Les étages sont affectés aux logements ;

Considérant que le projet :

- Vise la transformation de la destination du rez de commerce en HORECA (taverne) avec terrasse à l'arrière ;

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

- L'ouverture d'un HORECA ;

Considérant que l'HORECA est un complément au service du crématorium ;

Qu'en ce lieu, le commerce est essentiellement diurne ;

Considérant qu'en intérieur d'îlot, l'aménagement d'une terrasse peut s'envisager, vu la présence du crématorium et du cimetière de Saint-Gilles ;

Que la superficie de la terrasse est réduite ;

Que cependant son usage doit rester diurne afin de ne pas perturber les logements de l'immeuble ;

Considérant qu'une terrasse à l'avant doit faire l'objet d'une demande d'occupation de trottoir.

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 22 septembre 2010
objet n°02

Dossier 16-38.922-09 - Enquête n°3988/10

Demandeur : M. KHANNOUSSI Fathi

Situation : Rue de l'Etoile, 012

Transformation d'une habitation (placement d'une lucarne dans toiture)

AVIS

Vu les résultats de l'enquête publique ;

Que les réclamations portent essentiellement sur le fait que :

- la modification de volume est importante et induit une réduction de l'exposition au soleil de la maison voisine ;
- La rehausse à l'arrière du bâtiment représente une rehausse de plus de 4 mètres ;
- Les travaux porte atteinte à la vie privée des voisins et créent un vis-à-vis avec vue plongeante dans leur cuisine et salon ;
- Les travaux dérogent au RRU et à l'intérieur d'îlot ;
- Qu'il y a des erreurs de cotation sur les plans après travaux : Sur le plan après travaux, la hauteur de la corniche arrière pré-existante est inexacte (La hauteur exacte figure sur la coupe et l'élévation arrière avant travaux) ;
- De réserves concernant la réalisation de la rehausse du bâtiment, notamment au niveau des murs pignons :
 - o les nouvelles maçonneries ont simplement été appuyées sur des maçonneries existantes qui avaient été altérées lors d'un incendie ;
 - o la détérioration du mur mitoyen extérieur due à l'écoulement des eaux de pluies provenant de l'installation défailante du voisin ;
 - o La finition de la façade arrière est lamentable et représente un préjudice pour tous les habitants ayant vue sur l'intérieur d'îlot ;

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

Considérant que la demande porte sur la transformation d'une habitation et son extension par la couverture de la petite cour existante, ainsi que la rehausse de la façade arrière et la création d'une grande lucarne en façade arrière ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison de la demande de dérogation au RRU en terme d'implantation, de volume et d'esthétique (CoBAT art.153), ainsi que pour les actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur d'îlot (PRAS art.0.6) ;

Considérant que les travaux ont fait l'objet d'un procès-verbal en date du 07/39 (20/12/2007) ;

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

- Le tissu parcellaire, composé essentiellement de maisons uni-familiales est très exigu à cet endroit de la rue, proche de l'angle avec la rue de Stalle ;
- Orientée Ouest côté rue, la parcelle de 5 mètres de large ne fait qu'environ 13 mètres de profondeur ;
- Le gabarit principal de la maison est de R+bel étage +1+toiture, avec une annexe ;
- Les maisons voisines directes, plus basses que celle de la demande, n'ont qu'un gabarit de R+1+ toiture ;
- Le WC du rez-de-chaussée est implanté dans la cour et s'ouvre sur l'annexe de la cuisine ;

Considérant que le projet :

- Couvre la petite cour, seul espace extérieur et de ventilation et d'éclairage naturel pour les pièces de jour de la maison côté intérieur de l'îlot ;
- Déplace le WC en about de la cage d'escalier, tout en conservant son ouverture vers la cuisine ;
- Crée une terrasse au premier étage sur la nouvelle toiture plate, accessible par la chambre du premier étage ;

- Surélève le niveau de corniche en façade arrière;
- Crée dans ce pan de toiture moins incliné une grande lucarne, sans recul par rapport à la corniche et haute jusqu'au faîte de toiture;

Considérant que le projet d'extension de la maison uni-familiale ne peut s'envisager que dans le respect du RRU ;

- o Le projet crée plusieurs terrasses qui ne répondent pas au code civil et engendrent des nuisances nombreuses au voisinage en terme de rehausse de murs, vue droites et obliques ainsi qu'en perte d'ensoleillement, ce qui ne peut s'envisager ;
- o Il y a dès lors lieu de conserver la cour existante comme espace extérieur, d'autant que sa couverture ne permet que de créer un deuxième coin repas, alors que la salle à manger existante est juste à côté de la cuisine et s'ouvre sur cette cour ;
- o Le déplacement du WC doit être envisagé pour ne s'ouvrir que du côté de la cage d'escalier et sans empêcher le passage vers la cuisine, afin de répondre aux normes minimales d'habitabilité du RRU ;
- o La surélévation de la façade arrière a été faite sans suivi de chantier et ne peut se justifier étant déjà plus haute que ces voisines ;
- o Dans le cas du maintien d'une lucarne, son gabarit doit être fortement diminué pour respecter l'ensoleillement et l'impact volumétrique de ce type d'ouvrage ;

Considérant que le RRU précise qu'aucune ventilation ne peut être évacuée en façade avant et qu'il s'indique de prolonger tout conduit en toiture ;

Considérant également que les modifications apportées à la façade avant sont peu esthétiques et qu'il y a lieu de réétudier sa nomenclature et celle de ces châssis, notamment en ce qui concerne la porte d'entrée et la fenêtre de la salle de bain ;

Considérant que les dérogations au RRU (titre I article 4, 5 et 6) portent sur la profondeur de bâtisse, le volume et l'esthétique CoBAT (art.153) et qu'elles sont excessives et ne peuvent s'envisager, soit :

- La suppression de couverture de la cour, afin de conserver un espace de terrasse sur la parcelle et assurer l'éclairage et la ventilation naturelle des pièces de jour ;
- Le maintien du niveau préexistant de corniche ;
- Seule une lucarne vitrée, largement en recul par rapport à la façade et nettement moins haute que le faîte de toiture pourrait être envisagée ;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation porte également sur les actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur d'îlot (PRAS art.0.6) et que ceux-ci ne peuvent s'envisager ;

- Considérant que les modifications, en vue de satisfaire au bon aménagement des lieux, sont telles qu'elles dépassent le cadre de l'article 191 du CoBAT.

Avis DÉFAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 22 septembre 2010
objet n°03

Dossier 16-39.509-10 - Enquête n°3991/10

Demandeur : M. Pham-Anh et Mme Servaes

Situation : Rue Papenkasteel, 114

Objet : la régularisation de l'installation de panneaux photovoltaïques sur une toiture plate

AVIS

Vu que l'installation est fortement visible de la chaussée de Saint-Job et de la rue Papenkasteel ;

Vu la proximité du site classé du Papenkasteel.

Avis reporté dans l'attente d'une solution moins invasive, d'une installation plus éloignée des acrotères, plus basse, plus adaptée à l'architecture de la maison.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 22 septembre 2010
objet n° 04

Dossier 16-39.457-10 - Enquête n° 3986/10

Demandeur : M et Mme François MADOKI

Situation : Rue de Nieuwenhove, 042

Objet : la création d'une terrasse en façade arrière et d'un escalier donnant accès au jardin

AVIS

Vu les résultats de l'enquête publique ;

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

Considérant que la demande porte sur la création d'une terrasse en façade arrière et d'un escalier donnant accès au jardin ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison de la demande de dérogation au RRU en terme d'implantation (Titre I, chapitre II, article 4, §1) et de volume (Titre I, chapitre II, article 6, §1) ;

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

- La maison d'habitation mitoyenne est située le long de la rue de Nieuwenhove, à proximité de l'angle formé par cette rue et par la rue de la Fourragère. La parcelle est orientée Nord-Ouest / Sud-Est ;
- Le niveau du jardin est inférieur d'environ 145 cm par rapport au niveau de la rue ;
- Les pièces de vie bénéficient d'un accès au jardin, via un escalier contre la mitoyenneté de gauche, et ce, depuis la cuisine. A pied de cet escalier, figure une terrasse encaissée ;
- Les mitoyens extérieurs sont constitués de murs œillères de faible hauteur (\pm niveau du plancher du rez-de-chaussée) ;

Considérant que le projet :

- Vise la construction d'une terrasse sur appuis, accessible directement depuis le séjour ;
- Propose d'implanter cette terrasse contre la mitoyenneté de gauche et aménage un escalier vers le jardin à 120 cm de la mitoyenneté de droite ;
- Aménage un écran végétal de 180 cm de haut, au droit de la nouvelle terrasse, le long de la mitoyenneté de gauche ;

Considérant que les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme portent sur :

- L'implantation (Titre I, chapitre II, article 4, §1) ;
- Le volume (Titre I, chapitre II, article 6, §1) ;

La construction projetée étant plus haute et plus profonde que le profil mitoyen des constructions voisines ;

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

- Les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme précitées ;

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

Considérant l'accord de la propriétaire du bien voisin de gauche joint à la demande (n°40) ;

Considérant que le projet consiste en la création d'une terrasse à l'usage des pièces de vie d'une habitation uni-familiale ;

Que cette terrasse est surélevée d'un demi niveau par rapport au jardin situé en contrebas ;

Considérant que le plan des façades des biens voisins est aligné au plan de la façade du bien ;

Considérant que la terrasse est prévue sur une profondeur de +/- 2,55 m, au – dessus de l'emprise de la terrasse encaissée existante ;

Considérant que l'intérieur d'îlot est spacieux et arboré ;

Considérant que le projet prévoit la pose de panneaux végétaux le long de la mitoyenneté de gauche afin de garantir l'intimité des utilisateurs de la terrasse, ainsi que celle des voisins de ce côté ;

Considérant néanmoins que l'escalier d'accès au jardin ne se conforme pas au Code Civil en matière de vues directes ;

Qu'il s'indique d'éviter le rehausse du mur mitoyen ;

Qu'en ce sens, il s'indique, soit d'obtenir l'accord du propriétaire du bien voisin de droite concernant la servitude de vue, soit déplacer l'escalier à 1,90 m de la mitoyenneté ;

Considérant que, dès lors, les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme peuvent se concevoir ;

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

- Se conformer au Code Civil en matière de vues, en ce qui concerne l'escalier extérieur ;

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

**Commission de Concertation
séance du 22 septembre 2010
objet n°05**

Dossier 16-39.265-09 - Enquête n°4010/10

Demandeur : VAN LINTHOUT S.A. c/o VERBRUGGEN

Situation : Chaussée d'Alseberg, 1037

**Objet : l'aménagement d'une maison de repos et des abords, après
démolition d'entrepôts**

AVIS

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-39265-09 introduite par la sa VAN LINTHOUT c/o M. VERBRUGGEN pour l'aménagement d'une maison de repos et des abords, après démolition d'entrepôts sur le bien sis Chaussée d'Alseberg 1037 ;

Attendu que l'accusé de réception d'un dossier complet date du 14/01/2010.

Vu l'avis favorable conditionnel émis par la Commission de concertation du 02/06/2010 ;

Vu le courrier introduit à la suite de la Commission de concertation, annonçant la présentation ultérieure d'un projet alternatif à introduire en application de l'article 126/1 du CoBAT, tendant à répondre aux objectifs des conditions énoncées en Commission de concertation, sans toutefois y répondre à la lettre ;

Vu l'avis du Collège échevinal en date du 29/06/2010 ;

Vu l'avis de Vivaqua ;

Vu l'avis du Service technique de la Voirie ;

Vu l'avis du SIAMU ;

Vu les résultats de l'enquête publique ;

Considérant que les réclamations résultant de la deuxième en quête, en date du 25/08 au 08/09/2010, portent essentiellement sur les aspects suivants :

- Le bâtiment à construire se situe en intérieur d'îlot. Il implique l'abattage de nombreux arbres, dont certains ne semblent pas être indiqués au dossier et dont les caractéristiques n'y apparaissent pas. La création annoncée d'un sentier piétonnier d'un éventuel passage pour cyclistes vers la rue de Stalle, reste aléatoire ;
- La Direction Projets et Travaux d'Aménagement des Voiries qui demande de disposer en même temps de l'étude de tous les tronçons de la future rue du Wagon, afin de pouvoir analyser les possibilités de réalisation des infrastructures, de mettre les plans en cohérence avec ceux de la STIB, de connaître le statut administratif de la nouvelle voirie et son maître d'œuvre ;
- La STIB dont les plans ne permettent pas l'implantation telle que projetée dans la demande modifiée ;

Vu le rapport d'incidences ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone de forte mixité et zone de chemin de fer ;

Considérant que la demande déroge au RRU en terme d'implantation et de hauteur de bâtisse (Titre I, article 7 et 8) ;

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

o PRAS : 0.5 terrain de plus de 3.000m² et 0.6 intérieur d'îlot ;

o Cobat : rapport d'incidences ;

Considérant qu'une première demande de permis n°38566 a été refusée en motivant le nombre de modifications à apporter au dossier et la demande d'une diminution du programme du projet ;

Que la présente demande telle qu'introduite a modifié le parti architectural général du projet et que la présente modification en l'application de l'article 126/1 a changé quelque peu cette nouvelle implantation ainsi que le nombre de niveaux de l'immeuble, afin de réduire l'ampleur du projet et son impact volumétrique ;

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

- o Le projet s'implante sur une parcelle qui s'étend depuis le coin la gare de Calevoet et la limite de la voie ferrée vers l'intérieur de l'îlot, le long des fonds de jardin des immeubles implantés chaussée d'Alseberg, jusqu'à l'arrière des entrepôts de l'ancienne entreprise Van Linthout ;
- o Dans cette parcelle, la demande isole plusieurs zones, dont :
 - Une première, longeant la gare puis le quai, destinée à une future voirie publique, non incluse dans la présente demande mais figurant au plan à titre indicatif ;
 - Une seconde, au droit de l'actuel commerce de matériaux de construction, dévolue à un complexe de commerces, d'activités productives et de parking, dont un parking lié à la gare, qui fait l'objet de la demande de PU n°39.244 ;
 - Une troisième, contiguë au quai, qui comporte l'ancien dépôt de la gare, en zone de chemin de fer et fait également l'objet de la demande de PU n°39.244 ;
 - Une quatrième, en fond de parcelle, sur laquelle porte la demande ;
 - L'entrepôts actuel du commerce (dépôt de la gare pré-cité) est caractéristique de l'époque de la construction de la gare et forme avec elle un ensemble architectural, objet du permis 39244 ;
 - Du fait de son affectation en commerce de matériaux de construction, avec important dépôt en plein air et besoins de manutention lourde, la parcelle a été remblayée de telle sorte à créer un plateau, alors que le terrain naturel sous ce remblais présente une déclivité assez forte vers l'intérieur de l'îlot (épaisseur de près de deux niveaux en fond de parcelle) ;
 - Ce relief avec sa déclivité est visible dans la partie derrière les entrepôts et également le long de la propriété voisine de droite ;
 - Le terrain est complètement couvert de matériaux ou de zones de manœuvres carrossables, à l'exception d'un belle rangée d'arbres en limite Nord-Est du terrain remblayé et sur tout le développement de cette limite ;
- o Les parcelles voisines présentent des gabarits très différenciés :
 - de maisons mitoyennes traditionnelles le long de la chaussée d'Alseberg ;
 - d'un entrepôt sur plusieurs niveaux (R+4) directement à l'est du projet ;
 - de deux immeubles en intérieur d'îlot de gabarit R+10 sur la parcelle voisine au Nord-Est du projet ;
- o Au delà de la limite Nord-Ouest de la parcelle et des deux immeubles R+10 précités se situe un site sur lequel sont implantés :
 - Un projet sis au 140 rue de Stalle, en intérieur d'îlot, et bénéficiant du PU n°37.403 en cours de validité pour la construction de +/- 100 appartements répartis en plusieurs bâtiments de gabarit R+4 ;
 - Un complexe immobilier de bureaux et d'activités productives de gabarits variés ;

Considérant que le projet tel que modifié en vertu de l'article 126/1 du CoBAT :

- o Prévoit l'accès à la maison de repos par la zone dévolue à la voirie publique à créer (tronçon de la future rue du Wagon), le long de la façade de la gare et des voies ferrées, et termine cette proposition d'aménagement de voirie (figurant au plan à titre indicatif) par un rond-point ;
- o Le projet de maison de repos présente un important ensemble formé par deux ailes reprises A et B aux plans, de gabarits généraux respectifs de R+4 et R+3, (soit un niveau de moins pour l'aile en fond de parcelle que le projet te qu'introduit), reliées entre elles par l'accueil au rez-de-chaussée ;
- o Diminue également le gabarit général par des reculs en about des ailes dès le 3^{ième} étage ;
- o Propose des chambres dans les ailes aux différents étages, ainsi que des espaces de jour ;
- o S'implante en intérieur d'îlot, avec un aménagement paysager comprenant la plantation de nombreux arbres dont il s'indique de préciser les essences ;
- o Modifie quelque peu l'implantation général du bâtiment, de sorte à conserver une zone de recul vis-à-vis de l'espace public du rond-point de la rue du Wagon ;
- o Déplace l'accès du site en dehors de l'assiette de la future rue du Wagon et implante 9 parkings visiteurs le long de celui-ci ;
- o Déplace l'accès parking à l'entrée du site et propose un parking souterrain privé de 30 places, ainsi qu'un parking pour visiteurs de 14 places, en plus des 9 emplacements extérieurs ;
- o Propose un accès pompier sur l'ensemble du site, qui est aménagé pour partie en sentier au travers du parc ;

o Intègre le bassin d'orage sous forme d'étang ;

Considérant que le parti architectural du plan général de la demande modifiée répond aux objectifs de la Commission de concertation du 02/06/2010 ;

Considérant que la reconversion du site de l'entreprise de matériaux le long du chemin de fer en un important parc assurant l'espace extérieur d'un complexe de maison de repos participe au développement urbain et à la continuité verte le long des talus du chemin de fer ;

Considérant que le projet participe à la verdurisation de cet intérieur d'îlot par son aménagement paysager de qualité ;

Considérant qu'une maison de repos est compatible avec cette partie de la zone de forte mixité ;

Considérant que le programme limite le nombre de logements à 200 lits (au lieu de 253) et augmente le nombre de parking à 53 emplacements (au lieu de 43) ;

Considérant que le projet prévoit 23 emplacements de parkings pour visiteurs et une aire de livraison, indépendante de l'entrée principale ;

Considérant que la dénivellation du terrain a été mise à profit dans le projet pour créer un étage supplémentaire de chambre au sous-sol de l'aile A en fond de parcelle et que le projet modifié supprime un étage complet sur cette aile pour réaliser un volume de même gabarit que l'aile B, au profit des vues depuis les immeubles voisins et depuis l'aile B ;

Considérant que les nouveaux volumes tels que projetés, avec leur diminution de volume et leurs reculs sur les volumes d'about des ailes réduisent l'ampleur du projet initial, limitent l'impact du projet dans cet intérieur d'îlot et répondent en conséquence aux objectifs de la première commission de concertation du 02/06/2010 et à l'avis du Collège en date du 29/06/2010 ;

Considérant que plusieurs séjours communs du rez-de-chaussée ont été avantageusement déplacés vers l'extérieur des ailes afin de profiter du parc environnant et de terrasse extérieures ;

Considérant que les superstructures techniques en toiture ont été intégrées aux plans et implantées dans les parties d'ailes les plus éloignées des logements environnants, afin d'en limiter l'impact volumétrique, ce qui est au profit du projet et de son impact vis-à-vis de l'environnement ;

Considérant que le plan paysager comprend la plantation de nombreux sujets au profit de la verdurisation de cet intérieur d'îlot, ne comprenant que quelques sujets en situation existante, mais dont il s'indique de définir les essences ;

Considérant que le bassin d'orage a été calculé de sorte à assurer l'égouttage général du site ;

Considérant que les façades ont été retravaillées de sorte à présenter une meilleure cohérence et moins de systématisme, mais qu'il s'indique d'intégrer les installations techniques dans un volume fermé aux mêmes matériaux de façade ;

Considérant cependant que le dossier modifié et présenté lors de la deuxième enquête présente encore plusieurs remarques :

o le projet de voirie de la rue du Wagon sur la parcelle doit impérativement réserver une emprise de 10mètres de large et doit prévoir la réalisation sur celle-ci un aménagement léger (par exemple dolomie), permettant la liaison piétonne et cycliste entre la gare de Calevoet et la rue de Stalle ;

o cette implantation nécessitent éventuellement le déplacement de l'accès à la seigneurie (voir la modification de l'about de l'aile), des plantations et du bassin d'orage ;

o La nouvelle implantation et notamment l'accès pour les livraisons et le parking pour visiteurs implique des servitudes éventuelles de passage au-dessus du parking des commerces du dossier du permis de la rue du Wagon n°39244 ;

o Les implantations d'arbres en zone de recul doivent se faire sur terrain privé et non en zone de voirie, notamment à proximité du rond-point ;

o Le plan présenté propose la plantation de nombreux arbres dont il faut cependant préciser les essences ;

Considérant que le site abritait jadis l'ancienne ferme médiévale Hof ten Hane et qu'il y a lieu d'assurer une évaluation archéologique avant travaux ;

Considérant que les dérogations au RRU (titre I, article 7 - implantation et titre I, article 8 - hauteur des constructions) telles que modifiées peuvent s'envisager, vu la dimension de la parcelle, son aménagement paysager ainsi que les reculs présentés vis-à-vis des gabarits environnants ;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation porte sur les dérogations sus-nommées et sur :

- Le rapport d'incidences (CoBAT), qui reprend les différents thèmes d'incidences du projet sur l'environnement et sera éventuellement modifié en fonction des remarques émises ;

- Les actes et travaux en intérieur d'îlot (prescription 0.6 du PRAS), qui :
 - Seront compatibles, au niveau des volumes projetés, avec les immeubles environnants les plus proches en fonction de leur gabarit et implantation (immeubles « barres » de logements dans le parc contigu, entrepôt,...) moyennant les conditions ci-après ;
 - S'accompagnent d'un aménagement périphérique d'abord paysagers de qualité et améliorant clairement la situation actuelle ;

Considérant que la modification de l'implantation de la maison de repos envisagée en application de l'article 126/1 du CoBAT dégagera les vues depuis les immeubles de la propriété voisine ;

Considérant que moyennant les observations encore émises, le projet pourra répondre au bon aménagement des lieux ;

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

- Le projet doit prévoir une emprise pour la future voirie du Wagon sur le terrain de 10 mètres de large et doit réaliser sur celle-ci un aménagement léger (par exemple dolomie), permettant la liaison piétonne et cycliste entre la gare de Calevoet et la rue de Stalle de 2,20mètres de large ;
- Les arbres à planter en zone de recul doivent être implantés sur terrain privé et non en zone de voirie, notamment à proximité du rond-point ;
- Les aménagements de l'accès à la Seigneurie et de l'about de l'aile B seront éventuellement modifiés en conséquence ;
- Les essences des arbres à planter sont à préciser ;
- Les formulaires seront éventuellement à modifier en conséquences ;
- Il y a lieu de prendre contact avec la Cellule Archéologie de l'AATL-DMS afin d'organiser une évaluation archéologique du terrain, préalable aux travaux (Tél. : 02/204.24.35), le site ayant abrité l'ancienne ferme Hof ten Hane.

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 22 septembre 2010
objet n°06

Dossier 16-39.244-09 - Enquête n°4012/10

Demandeur : ORPEA SA c/o M. Verbruggen

Situation : Rue du Wagon

Objet : la construction d'un immeuble mixte de commerce et logements ainsi que la transformation d'un bâtiment existant annexe à la gare de Calevoet en HORECA et l'extension de la gare

AVIS

Vu le rapport d'incidences ;

Vu les avis des Services Vert et Voirie ;

Vu l'avis de la CRMS ;

Vu les résultats de l'enquête publique ;

Que les réclamations et observations portent essentiellement sur :

- Le programme du projet :
 - o Les projets successifs du même promoteur ne font que détruire le bâti ancien industriel dont il ne subsistera bientôt plus rien. Les PME ne trouvent plus, dans la Commune de quoi s'installer ;
 - o La gare de Calevoet est classée. Il s'agit de préserver les 2 bâtiments, si possible en respectant la valeur patrimoniale ;
 - o Pourquoi encore des bureaux ? Les environs offrent des bureaux, toujours inoccupés !
- L'esthétique du projet :
 - o Demande d'envisager une architecture intégrée pour le bâtiment des commerces ;
- Ses surfaces :
 - o Dans le rapport d'incidences, il est fait mention de surfaces de bureaux et de surfaces réservées à la production de biens immatériels. Quel est la différence entre ces deux types de surface ?
- Le parking et la mobilité :
 - o La Direction Projets et Travaux d'Aménagement des Voiries qui demande de disposer en même temps de l'étude de tous les tronçons de la future rue du Wagon, afin de pouvoir analyser les possibilités de réalisation des infrastructures, de mettre les plans en cohérence avec ceux de la STIB, de connaître le statut administratif de la nouvelle voirie et son maître d'œuvre ;
 - o La STIB dont les plans ne permettent pas l'implantation telle que projetée dans la demande modifiée ;
 - o Dans le rapport d'incidences, il est noté que le parking dans les rues du Dieweg et de l'Ancien Dieweg est particulièrement insuffisant ;
 - o La première unité de 52 places est à disposition des usagers des transports en commun et la deuxième unité de 29 places ne sera accessible qu'aux seuls usagers qui se déplacent en relation avec les espaces de commerces et de bureaux. Est-ce que ces deux parking seront payants ? d'autant que le projet prévoit des espaces HORECA en plus de ceux existants ;
 - o Demande que les parkings construits en sous-sol soient accessibles gratuitement aux riverains au minimum en soirée et la nuit ?
 - o La rue du Wagon est toujours aussi malmenée. Ne voit pas comment cette voie, déjà vouée au transport automobile pourra servir les transports publics et la mobilité douce ! Sa largeur semble insuffisante pour tous ces rôles que l'on veut lui faire jouer ;
 - o Les conditions de circulation seront modifiées pour ces lieux et les nuisances augmentées ;
 - o Le parking de dissuasion prévu pour la gare et ses usagers est insuffisant ;
- Les eaux de ruissellement :
 - o Dans le rapport d'incidences, il est décrit un bassin d'orage (58m³) qui servira pour l'arrosage ou pour l'entretien des abords. Dans ce cas, il ne s'agit pas d'un bassin d'orage mais d'une citerne d'eau de pluie ! Ce bassin d'orage sera rempli s'il pleut depuis quelques jours et sera donc inefficace en cas de forte pluie. Demande un bassin d'orage efficace ?

- o On prévoit un collecteur sous la rue du Wagon et les eaux seront alors redirigées vers l'égout public qui aboutit rue de Stalle, régulièrement inondée car c'est une ancienne vallée. Cet effet va donc s'accroître ! Comment y remédier ?
- Le caractère patrimonial des lieux :
 - o La CRMS déplore tant l'importance du programme que de son gabarit en face de la gare, l'absence de documents présentant l'ensemble de la rue du Wagon à traiter en allée d'arbres ; Elle souhaiterait plus un aménagement plus modeste qui requalifierait les lieux .Elle regrette le traitement sommaire du bâtiment patrimonial à restaurer et demande de supprimer l'auvent rajouté côté des voies et le rabaissement systématique des allèges du côté de la rue du Wagon. Elle fait remarquer la création d'un bâtiment E sur les plans qui ne fait pas en réalité partie de la demande. En conclusion, La CRMS voudrait que la commune favorise la mise en valeur du site en visant une véritable mixité urbaine, conforté par du logement et ancré dans des espaces publics correctement connectés à la structure urbaine ;

Vu le rapport d'incidences ;

Vu les avis des services de la Voiries et Vert ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone de forte mixité et le long d'un espace structurant, en zone de chemin de fer et en voirie ;

Considérant que la demande porte sur la restructuration de l'ensemble du site de la gare de Calevoet : la construction d'un immeuble mixte de commerce et activités productrices face à la gare, la transformation d'un bâtiment de dépôt existant annexe à la gare de Calevoet en HORECA et la restructuration de l'espace public ;

Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique pour les motifs principaux suivants principal de l'enquête :

- PRAS (art.0.8) : prescriptions générales : ré-affectation du patrimoine classé ou sauvegardé ;
- PRAS (art.4.1) : prescriptions particulières : activités autres que le logement de plus de 1500m² ;
- PRAS (art.4.2) : prescriptions particulières : commerce entre 200 et 1000 m² + commerce de gros entre 500 et 2500 m² ;
- PRAS (art.9.1) : prescriptions particulières : changement de destination conformément à la zone de forte mixité ;
- PRAS (art.25.1) : parking de transit ;
- CoBAT (art.203) : Bien d'avant 1932 ;
- CoBAT (art.237) : actes et travaux dans une zone de protection et de nature à modifier les perspectives vers le bien protégé ;
- CoBAT (art.153) : dérogation au RRU en ce qui concerne le volume et l'implantation (article 4 et 6 titre I) ;

Permis d'Environnement : Installation de Classe 1B et rapport d'incidence (Cobat annexe 1B) ;

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

- o Le projet s'implante sur une parcelle qui s'étend depuis le coin la gare de Calevoet et la limite de la voie ferrée vers l'intérieur de l'îlot, le long des fonds de jardin des immeubles implantés chaussée d'Alseberg, jusqu'à l'arrière des entrepôts de l'ancienne entreprise Van Linthout ;
- o Dans cette parcelle, la demande isole plusieurs zones, dont :
 - Une première longeant la gare puis le quai, destinée à une future voirie publique ;
 - Une seconde, au droit de l'actuel commerce de matériaux de construction, dévolue à un complexe de commerces, d'activités productives et de parking, dont un parking lié à la gare ;
 - Une troisième, contiguë au quai, qui comporte l'ancien dépôt de la gare, en zone de chemin de fer ;
 - Ces trois premières zones font l'objet de la présente demande ;
 - Une quatrième, en fond de parcelle, non incluse dans la présente demande mais figurant au plan à titre indicatif fait l'objet de l'aménagement d'une grande maison de repose et du permis n° 39.265, également en cours de procédure ;
 - L'entrepôt actuel du commerce (dépôt de la gare précité) est caractéristique de l'époque de la construction de la gare et forme avec elle un ensemble architectural cohérent et patrimoniallement intéressant ;

- le bâtiment existant du commerce de matériaux de construction, de gabarit rez-de-chaussée et peu esthétique, est implanté face à la gare et un niveau plus bas que le fond des jardins des parcelles dont les maisons sont implantées sur la chaussée d'Alseberg ;

Considérant que le projet :

- démolit le bâtiment existant du commerce ;
- propose un nouveau bâtiment au programme mixte :
 - o de parkings en sous-sol, soit 52 places réservés aux usagers de la SNCB et 29 places pour les commerces, qui s'étend jusque sous la parcelle voisine des bâtiments Vanlinthout et de la Seigneurie, objet du permis n°39.265 ;
 - o de plus de 1531m² de commerce au rez, soit un commerce Horeca côté chaussée et 2 grands commerces de 610 et 900m² le long de la rue du Wagon ;
 - o de bureaux et activité de production de biens immatériels aux premier et deuxième étages ;
 - o de superficie beaucoup plus étendue que le bâti existant, tant en profondeur qu'en longueur ;
 - o de gabarit R+1 avec les deux parties en about de gabarit R+2 ;
- transforme et réhabilite l'ancien entrepôt de la gare en Horeca, lui adjoignant un auvent supplémentaire côté SNCB, identique à celui existant, et modifiant quelque peu ses ouvertures ;
- restructure l'ensemble de l'espace public, y compris hors de la zone concernée par le projet ;

Considérant que le projet de restructuration de l'ensemble du parvis de la gare, la rue du Wagon et la construction d'un ensemble mixte s'inscrivent dans les objectifs de développement du quartier ;

Considérant que la transformation de l'ancien entrepôt de la gare en Horeca permet de sauvegarder cet édifice de caractère ;

Considérant que le programme comprend un parking réservé à la halte de chemin de fer, ce qui répond aux objectifs de la SNCB ;

Considérant que le gabarit projeté du nouveau bâtiment, soit R+1 et R+2 aux abouts permet de refermer l'îlot bâti de la chaussée d'Alseberg et de créer une meilleure perspective depuis la chaussée d'Alseberg ;

Considérant que le projet tient compte de la future rue du Wagon et du passage du tram, sans toutefois lui réserver un site propre suffisant de minimum 14 mètres de large ;

Considérant que le dossier présente de nombreuses remarques :

- o Le projet de voirie publique sur la parcelle doit impérativement faire l'objet d'un permis en accord avec les futurs différents utilisateurs et institutions administratives avant délivrance de tout PU autorisant une construction utilisant cet accès et qu'il s'indique que le projet de voirie tient compte du développement de celle-ci sur la totalité de son tracé depuis la garage jusqu'à la rue de Stalle ;
- o Les projets proposés à l'heure actuelle par la STIB nécessitent de modifier le tracé et les abords de cette voirie et conditionnent les fronts de bâtisse et implantations des immeubles à ériger ;
- o L'importance du programme de la demande :
 - o Le PRAS limite la superficie de commerce à 1000 m² par projet et par immeuble, après mesures particulières de publicité ;
 - o La superficie de commerce projetée et ses parkings en résultant (voir si celle-ci est suffisante ou doit être fort augmenter en relation avec le type de commerce qui viendra s'implanter), vont engendrer une importante circulation dans la voirie étroite de la rue du wagon et porter atteinte aux objectifs de la STIB de rendre plus fluide le trafic sur ce tronçon ;
 - o Ces modifications vont également entraîner une diminution de l'emprise du projet et son front de bâtisse ;
- o Il y a lieu de préserver une activité productrice au rez-de-chaussée, afin d'assurer le respect de la zone de forte mixité ;
- o La sécurité sociale du site pourrait être améliorée par la présence d'un logement dans le duplex des étages du bâtiment C, côté croisement chaussée d'Alseberg ;
- o L'esthétique très systématique du nouveau bâtiment ainsi que sa teinte foncée ne participent pas à la mise valeur d'un parvis de la gare ;

- o Les parkings prévus sous les immeubles sont à cheval sur plusieurs propriétés et nécessitent des servitudes qu'il s'indique de joindre au dossier, concernant les différents accords entre parties ; voir de les supprimer en déplaçant les parkings en sous-sol ;
- o Le projet n'a en conséquence plus de limites définies avec celui de la seigneurie, objet du permis n°38.265 en cours de procédure et où ces éléments ne figurent pas ;
- o La reconversion de l'ancien entrepôt en HORECA nécessite de retravailler quelque peu son esthétique en fonction de l'avis de la CRMS ;
- o Le plan d'implantation propose un rond-point à cheval sur sa parcelle et le domaine public, ainsi qu'un bâtiment indicé E, non défini et placé dans la perspective de la chaussée, ce qui ne peut s'envisager ;
- o L'ensemble des nouvelles infrastructures ne comprend aucun plan des impétrants, pourtant très nombreux à cet endroit ;

Considérant que les dérogations au RRU portent sur :

- o l'implantation du nouveau bâtiment contre les fonds de jardin des maisons implantées chaussée d'Alsemberg et que celle-ci pourrait s'envisager, à l'instar de celle du bâtiment de commerce existant et au regard de la parcelle, étroite peu profonde et longue, mais que l'emprise totale du bâti doit être revue en fonction de l'aménagement futur de la rue du Wagon, de ses objectifs, notamment en prévoyant une zone paysagère vis-à-vis de la gare ;
- o au volume des étages du nouveau bâtiment et que celle-ci peut s'envisager, vu la déclivité existante entre les jardins et le projet, ainsi que le deuxième étage de la partie au coin des voiries Alsemberg et Wagon et du rond-point, afin de créer une meilleure perspective d'about depuis la rue Engeland et de la rue du Wagon ;

Considérant qu'en matière d'environnement :

- la surface accordée à la mobilité douce au niveau de la rue de Wagon doit être améliorée et clairement délimitée ;
- le maillage vert doit être amélioré en bordure de la voie ferrée et sur le site par la création, par exemple, de haies arbustives indigènes en plus des arbres prévus par le projet ;
- un parking 2 roues (vélo et moto) extérieur doit être prévu au niveau du rez ;

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

- le permis mixte et le rapport d'incidence qu'il s'indique de compléter en fonction des nouvelles données du projet ;
- La prescription 0.8 du PRAS pour la réaffectation du patrimoine et que le projet de qualité pour le réaménagement de l'ancien entrepôt de la gare en HORECA participera pleinement aux objectifs de remettre ce patrimoine à l'honneur, moyennant quelques modifications pour en améliorer l'esthétique ;
- Les caractéristiques urbanistiques du PRAS (4.5) qui peuvent s'envisager en raison des particularités des lieux, du bâti existant et du développement du site de la gare et moyennant une meilleure intégration du projet ;

Considérant que les modifications à apporter au dossier, pour répondre au bon aménagement des lieux, sont telles qu'elles dépassent le cadre accessoire de l'article 191 du CoBAT.

Avis DEFAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 22 septembre 2010
objet n°07

Dossier 16-39.425-10 - Enquête n°3990/10

Demandeur : Floréal Immo sa c/o M. Lamy

Situation : Avenue de Floréal, 053

Objet : l'extension d'une maison de repos "Floreal"

AVIS

La Commission de concertation estime ne pas pouvoir se prononcer sur la demande en l'absence de documents complémentaires :

- impact de la mise en œuvre du chantier sur le talus et les arbres, zone de chantier,...
- couronnes exactes des arbres ;
- accès permanent par rapport à la couronne des arbres.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 22 septembre 2010
objet n°08

Dossier 16-39.230-09 - Enquête n° 3989/10

Demandeur : M. HANQUET

Situation : Avenue Brugmann, 255-257

Objet : la transformation de deux immeubles de rapport et l'augmentation du nombre de logement (de 4 à 8)

AVIS

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

Vu l'avis du SIAMU ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone mixte avec liseré de noyau commercial, en ZICHEE et le long d'un espace structurant ;

Considérant que la demande porte sur la transformation de deux immeubles de rapport et l'augmentation du nombre de logement (de 4 à 8) ;

Considérant que les dérogations au RRU portent sur l'implantation et le volume ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison des actes et travaux en intérieur d'îlot ;

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

- Les deux immeubles de rapport sont situés proches de la place Vanderkindere ;
- La situation existante de droit fait état de 4 logements ;
- La situation existante de fait porte sur 7 logements ;
- L'immeuble 255 comprend 1 appartement par étage, soit 4 logements (preuve AIB Vincotte pour les 1^o, 2^o et 3^o étage) ;
- A l'arrière du n°255, le jardin est profond de +/- 17.5m ;
- L'immeuble 257 comprend 3 appartements et un commerce au rez-de-chaussée ;
- La parcelle du n°257 est presque totalement bâtie, l'arrière de la parcelle étant couverte par un atelier ;
- La demande de permis 37.145, mise sans suite, portait sur la régularisation de la modification du volume des deux maisons et de l'augmentation du nombre de logements (de 4 à 7) ;
- En 2004, un procès verbal d'infraction (PV 04/27) a été dressé pour modification du nombre de logements (de 4 à 7), changement d'utilisation de l'atelier en logement, modification du volume d'une annexe et d'une toiture ;
- Une mise en demeure a été envoyée le 06.01.2009 pour introduire une demande de régularisation ;
- La construction voisine de gauche bénéficie d'annexe profonde à tous les étages ;
- La construction de droite est plus profonde à tous les étages ;

Considérant que le projet vise la régularisation de :

- l'augmentation de logements (de 4 à 7 logements) ;
- travaux réalisés au n°257 :
 - Extension au 1^{er} étage pour l'aménagement de la chambre principale ($\pm 3*3m$) ;
 - Extension du 2^{ème} étage pour l'aménagement d'une petite chambre (2^o chambre du logement) ;
 - Rehausse de la façade arrière en vue d'aménager 2 chambres ;
- travaux réalisés au n°255 :
 - Extension arrière en duplex (séjour et chambre de l'appartement du rez) ;

Considérant que le projet vise l'extension de l'immeuble 255 :

- La création d'une seule cage d'escalier pour les 2 immeubles ;
- L'extension arrière jusqu'à la profondeur du n°257, en vue d'agrandir les 3 appartements 1 chambre ;
- La création de terrasse jusqu'à la profondeur de l'immeuble de droite ;
- La rehausse de la toiture pour aménager un duplex 1 chambre ;

- Le jardin est divisé en deux, pour l'appartement de fond de parcelle du n°257 et pour le triplex du n°255 ;

Considérant que le projet vise pour l'immeuble 257 :

- La création des caves en sous-sol pour les deux immeubles ;
- L'aménagement des locaux communs au rez (poubelles et vélos/poussettes) ;
- La modification des planchers de l'annexe en vue de les aligner au bâti principal et en conséquence l'aménagement d'un appartement de 2 chambres au 1^{er} (à la place d'un appartement 1 chambre) ;
- Le changement de destination de l'atelier en un logement de 2 chambres en fond de parcelle ;
- La création d'une cour entre l'immeuble à rue et le logement arrière ;

Considérant que les dérogations portent sur le Règlement régional d'urbanisme :

- Titre I, article 4, en ce que l'extension du n°257 dépasse de plus de 3m le voisin le moins profond (n°259) ;
- Titre I, article 6, en ce que l'extension du n°257 dépasse de +/- 1m la hauteur du voisin le plus haut (n°253) ;

Considérant que le projet offre 4 appartements de 2 chambres et 4 appartements de 1 chambre ;
Que la demande porte sur l'amélioration de la distribution des appartements et leur rénovation complète (service, aménagement de terrasse, ...) ;

Considérant que pour le n°257, les travaux d'extension visent à améliorer la qualité des appartements, à créer des terrasses et à aménager des locaux communs pour les deux immeubles ; que certains aménagements sont cependant peu qualitatifs ;

Que le logement en fond de parcelle bénéficie d'un jardin ;

Que le commerce au rez est maintenu ;

Considérant que pour le n°255, l'aménagement des services ne permet pas de répondre à l'avis du SIAMU pour l'appartement situé dans les combles ;

Considérant que le nombre d'appartements est important pour les parcelles et que le projet n'offre pas d'appartement pour une grande famille ;

Considérant que l'aménagement des services découpe les pièces originelles et ce qui réduit la dimension des espaces de vie ;

Considérant que la division du jardin et la multiplication des terrasses réduisent la verdurisation de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que l'utilisation d'une chambre au 1/2 sous-sol est peu enviable le long d'un axe de circulation ;

Considérant que la rehausse de la façade arrière 257 dépasse la hauteur des corniches des deux constructions voisines ; que cependant, l'environnement bâti proche présente également des gabarits importants ;

Considérant que le changement de destination de l'atelier en logement augmente le nombre de logement déjà important et réduit les possibilités de mixité dans ce quartier central inscrit en zone mixte avec liseré de noyau commercial au PRAS ;

Vu l'absence de parking dans l'immeuble ;

Que le propriétaire affirme disposer de 8 emplacements de parkings dans un immeuble voisin sans en fournir la preuve ;

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

- Fournir la preuve de la disponibilité de 6 parkings ;
- Réduire le nombre de logements à 6 pour proposer 1 appartement de 3 chambres ;
- Répondre à l'avis du SIAMU pour la création d'une fenêtre de toiture pivotante/projetante de 1m² ;
- Améliorer l'aménagement des appartements ;
- Renoncer à l'aménagement des pièces de vie en 1/2 sous-sol, aménager les espaces en locaux communs ;
- Maintenir l'atelier en intérieur d'îlot ;
- Créer une toiture verte sur le bâtiment en intérieur d'îlot et conserver le jardin du n°255 ;
- 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 22 septembre 2010
objet n°09

Dossier 16-39.382-10 - Enquête n°3989/10

Demandeur : Club S.A. c/o M. Cloquet G.

Situation : Chaussée de Waterloo, 1361

Objet : la transformation d'un magasin sans augmentation du volume et la pose de nouvelles enseignes

AVIS

Vu les résultats de l'enquête publique ;

Que les réclamations portent sur le fait que les travaux ont été réalisés et que le commerce est ouvert avant l'enquête publique ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle avec point de variation de mixité avec liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant ;

Considérant que la demande porte sur la transformation d'un magasin sans augmentation du volume et la pose de nouvelles enseignes ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison de la demande de dérogation au RRU en terme d'esthétique (titre I, article 13) ;

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

- L'immeuble situé à l'angle de la chaussée de Waterloo et de l'avenue Jacques Pastur est affecté au commerce (Club) ;
- Les zones de recul sont pour partie plantées et pour partie aménagées en stationnement ;
- La zone de recul côté Pastur présente une importante haie vive, qui renforce la verdurisation de cette zone ;

Considérant que le projet :

- Vise la transformation du commerce en :
 - Modifiant la place de l'escalier ;
 - Créant une sortie de secours depuis le sous-sol vers l'avenue J. Pastur par la zone de cour ;
 - Modifie les enseignes et propose 3 enseignes conforme au Règlement régional d'urbanisme ;
 - Réaménage la zone de recul côté Waterloo en agrandissant le passage vers le magasin et en ajoutant un emplacement ;
 - Construit un mur en zone de recul à la place de l'importante haie vive ;

Considérant que les dérogations portent sur :

- l'augmentation du nombre d'emplacements en zone de recul ;
- la construction d'un mur en zone de recul ;

Considérant que la rénovation du commerce renforce le noyau commercial ;

Que les enseignes de la demande sont conformes au Règlement régional d'urbanisme ;

Mais que les enseignes déjà posées ne correspondent pas à la demande ;

Que plusieurs de ces enseignes dérogent au RRU :

- la présence de 2 totem (Titre 6, article 39, §2, 1°) ;
- le totem le plus grand est implanté trop proche de la mitoyenneté (Titre 6, article 39, §2, 6°) ;
- l'enseigne placée sous l'acrotère (Titre 6, article 36, 3°, a) ;

Considérant que le réaménagement des emplacements existants permet d'élargir l'accès piéton au commerce ;

Considérant que la suppression de la haie vive en zone de recul côté Pastur ne peut s'envisager ; Qu'elle présente un élément important de la verdurisation de la zone de recul ;

Que la construction est interdite en zone de recul ;

Considérant que l'immeuble dispose déjà de 6 emplacements de parking ;

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

- supprimer un totem ;
- planter le totem conformément au RRU (Titre 6, article 39, §2, 6°) ;
- supprimer l'enseigne posée sous l'acrotère ;
- renoncer à la construction du mur en zone de recul, maintenir la haie vive ;
- planter une haie vive entre le stationnement et le passage piéton côté Waterloo ;
- corriger les formulaires et les plans en conséquence ;
- ne pas augmenter le nombre d'emplacements de parking en zone de recul.

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

La Commune s'abstient sur la dernière condition.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 22 septembre 2010
objet n°10

Dossier 16-39.434-10 - Enquête n°3984/10

Demandeur : Egide Van Ophem S.A. c/o M. Philippe SALLE

Situation : rue Egide Van Ophem, 046-048

Objet : la démolition de bâtiments industriels désaffectés

AVIS

La Commission de concertation décide de reporter son avis à une séance ultérieure en l'absence du demandeur.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 22 septembre 2010
objet n°11

Dossier 16-39.442-10 - Enquête n°3985/10

Demandeur : M. et Mme DENIZOT

Situation : Avenue Hippolyte Boulenger, 028

Objet : la régularisation et l'aménagement des combles d'une maison uni-familiale

AVIS

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

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

Considérant que la demande porte sur la régularisation et l'aménagement des combles d'une maison uni-familiale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison de la demande de dérogation au RRU en terme de Volume Titre I, article 6, §2 ;

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

- Le quartier est composé de maisons uni-familiales de gabarit R+T avec lucarnes passantes ;
- Deux maisons 3 façades similaires sont implantées en recul à l'angle des avenues Hippolyte Boulenger et Pierre d'Union ;
- Elles présentent un gabarit R+T, la corniche étant entre coupée par des lucarnes passantes en façade avant et en façade arrière ;
- Les combles sont de faibles dimensions ;
- La maison de droite a fait l'objet d'un PU 33145 en vue d'agrandir l'espace des combles, par la modification du versant arrière par une lucarne superposée à la lucarne passante ;
- La réalisation ne correspond pas au permis, le dépassant de la toiture de l'extension est plus grand et est soutenu par des colonnes formant une galerie ;

Considérant que le projet :

- Vise la réalisation d'une extension similaire à l'extension voisine, en vue d'aménager un bureau et une chambre dans les combles ;

Considérant que les dérogations portent sur :

- Le RRU en terme de Volume Titre I, article 6, §2, le profil de la lucarne dépassant 2m du versant de la toiture ;

Considérant que la demande vise l'aménagement d'une chambre complémentaire ;

Considérant que la demande s'inspire de travaux irréguliers réalisés à la maison voisine de droite ;

Que la galerie à l'avant de la lucarne est imposante en intérieur d'îlot et proche de la villa voisine de l'avenue Pierre d'Union et y permet des vues plongeantes ;

Que l'avancée de la lucarne au droit du bureau alourdit également la proposition ;

Qu'il y a lieu de supprimer la dérogation pour proposer une lucarne en recul ;

Considérant que le bardage en bois naturel s'accorde au cadre environnant ;

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

- Proposer une lucarne conforme au RRU en maintenant un pan de toiture entre la lucarne et la corniche ;
- Renoncer au dépassant de la toiture de la lucarne et la colonnade.

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 22 septembre 2010
objet n°12

Dossier 16-39.421-10 - Enquête n°3992/10

Demandeur : M. et Mme Marboeuf-Crikeler

Situation : Grand-Route, 04

l'extension d'une maison d'habitation uni-familiale

AVIS

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

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

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

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison de la demande de dérogation au RRU en terme d'implantation (Titre I, article 4, 2) et de l'application de la prescription générale 06 du PRAS ;

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

- La maison uni-familiale entre mitoyens est composée de 2 pièces en enfilade. Elle bénéficie d'un jardin orienté SSO ;
- La maison de droite est similaire ;
- En fond de jardin, le mur mitoyen présente une hauteur de R+2 ;
- Les parcelles de gauche et celles situées le long de la chaussée d'Alseberg sont densément bâties ;

Considérant que le projet :

- Vise l'agrandissement du rez jusqu'au $\frac{3}{4}$ de la parcelle en vue d'aménager un cabinet de consultation en podologie, couvert par une toiture plate, dont la hauteur sous plafond est inférieure à 2.5m (2.32m) ;

Considérant que les dérogations portent sur :

- l'implantation, l'extension dépassant de plus de 3m la profondeur de la construction de droite (RRU, titre I, article 4, 2) ;

Considérant que la demande porte atteinte à l'intérieur de l'îlot en proposant une annexe profonde de +/- 5.5m et en couvrant la cour de pavés ;

Considérant que vu la particularité des lieux ;

Considérant que la hauteur des murs mitoyens existants limite la hauteur de l'extension projetée ;

Vu l'installation d'une profession libérale qui nécessite d'étendre le rez-de-chaussée.

Avis FAVORABLE