

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 23/11/2011
objet n° 01

Dossier 16-40133-2011

Demandeur : Madame Jooris Karine Ecole Amélie Hamaide

Situation : Avenue Hamoir 31

Objet : le remplacement des châssis du bâtiment principal et la création d'un escalier entre le sous-sol et l'extérieur

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40133-2011 introduite le 25/08/2011 par l'Ecole Amélie Hamaide c/o Madame Jooris Karine et visant le remplacement des châssis du bâtiment principal et la création d'un escalier entre le sous-sol et l'extérieur sur le bien sis Avenue Hamoir 31;

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 (AGRBC 27.05.1999) (zone d'équipement) auquel, il se conforme;

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 :

- ° art. 8.0 - Zone d'équipement (transformation, agrandissement ou reconstruction école Hamaide,
- ° art. 15.2.1 - demande portant sur un immeuble remarquable et exceptionnel repris comme tel au PPAS,

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 20.09.2011 ;

4 : description SiteX

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

- o le site de l'école comprend 4 bâtiments. Le bâtiment principal (château style Néo-renaissance flamande) comprend des châssis à guillotine et des châssis plus classique à double ouvrant et imposte,
- o certains châssis sont en mauvais état, doivent être restaurés ou remplacés.

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise l'isolation thermique du bâtiment principal en :

- o plaçant du double vitrage dans des châssis existants,
- o remplaçant certains châssis en très mauvais état,
- o restaurant certains châssis,
- o certains châssis guillotine sont remplacés par des châssis à ouvertures classiques (1 châssis rez façade Nord, 2 châssis façade Ouest),
- o certaines allèges sont rehaussées afin de répondre aux normes de sécurité,
- o les châssis en acier du rez-de-chaussée sont remplacés par des châssis en aluminium à coupure thermique à profil affinés ;

Considérant que la demande vise également la création d'un escalier entre le sous-sol et l'extérieur et d'agrandir le réfectoire du sous-sol,

6 : motivation sur la demande :

Considérant que le bâtiment respecte le patrimoine et répond à la fois aux normes de sécurité et de performance énergétique ;

Considérant que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers.

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 23/11/2011
objet n° 02

Dossier 16-39672-2010- Enquête n° 218/11

Demandeur : Windbag sprl c/o M. Dallemagne

Situation : Rue Victor Allard 088

Objet : l'aménagement des bureaux dans un hangar existant et transformation

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39672-2010 introduite le 25/10/2010 par la Windbag sprl c/o M. Dallemagne et visant l'aménagement des bureaux dans un hangar existant et transformation sur le bien sis Rue Victor Allard 088;

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

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

Considérant que la demande devait être soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants : actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 17.10 au 31.10.2011:

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

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- o la production annuelle d'électricité par l'éolienne représente +/- 1/10° de la consommation d'un ménage, c'est à dire négligeable alors que l'impact sur le quartier est important, nuisance visuelle et acoustique, danger pour les oiseaux et les chauves-souris, des panneaux photovoltaïques pourraient remplacer avantageusement l'éolienne,
- o l'impact et les nuisances de l'éolienne ne sont pas présentés de manière conforme à la réalité,
- o demande qu'une étude acoustique soit faite,
- o le locataire des bureaux est Windeo Green Energy SA, société française qui vend des éoliennes, la demande n'est donc pas pour Windbag, comme dit dans la note explicative,
- o les nuisances sonores peuvent s'évaluer entre 52 et 72 dBA selon la documentation technique (bruit classé gênant surtout la nuit),

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 25/10/2010;

4 : description Sitex

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

- Le "Domaine Allard" a été acquis par les demandeurs en 1997 et est constitué d'une villa éclectique, d'un jardin parc de 50 ares et d'un bâtiment industriel;
- La villa (1890), implantée à rue, est actuellement affectée en logements et les salons du rez-de-chaussée sont réservés à des événements compatibles avec l'environnement résidentiel;
- A l'arrière de la Villa et le long de la mitoyenneté gauche est implanté un bâtiment de type industriel, affecté en garage pour 5 voitures, ateliers et rangements et bureaux;
- Le permis 37722 porte sur l'aménagement d'un parking pour 5 voitures dans la partie avant de l'atelier et la construction d'un logement sur la toiture (non réalisé);
- Ce permis mentionne que la partie centrale de l'immeuble industriel est affecté à un entrepôt et rangement et la partie arrière en bureau et atelier;
- De gabarit R+1, avec des niveaux bas du côté de la villa, il est nettement plus haut du côté Sud-Ouest, profitant de la dénivellation naturelle entre la rue Victor Allard et le rue Victor Gambier;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- l'aménagement d'un bureau dans un garage de 5 voitures et la possibilité d'accueillir des enfants pour diverses activités,
- la construction d'un plancher supplémentaire partiel dans le volume,

- pour ce faire, la rehausse du volume de +/- 0.63m,
- la pose d'une éolienne à axe vertical (de 4.4m de haut) sur la toiture plate de l'atelier, avec cabanon d'accès et terrasse entourée de haie en bac),

6 : motivation sur la demande

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

Considérant que la demande porte sur la réorganisation et l'extension de l'entreprise Windbag;

Qu'une activité commerciale en intérieur d'îlot est contraire au PRAS ;

Considérant que l'aménagement d'une mezzanine impose la rehausse du mur mitoyen;

Considérant que la demande entraîne également la suppression d'un garage pour 5 véhicules qui ne sont pas relocalisés sur le site;

Considérant que la pose d'une éolienne en intérieur d'îlot tel que proposé est source potentiel de bruit pour le voisinage, vu la proximité des limites mitoyennes et constitue une atteinte visuelle pour celui-ci ;

Qu'elle entraîne la construction d'un cabanon qui sera très visible en intérieur d'îlot;

Que l'usage de la terrasse constitue également une gêne pour le voisinage.

Avis DEFAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 23/11/2011
objet n° 3

Dossier 16-40027-2011- Enquête n° 0216/11

Demandeur : Monsieur et Madame EL-SAIFI - DAOUST

Situation : Rue Emile Regard 7

Objet : l'extension, limitée au rez-de-chaussée, en façade arrière d'un immeuble de 3 logements

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40027-2011 introduite le 14/06/2011 par Monsieur et Madame EL-SAIFI - DAOUST et visant l'extension, limitée au rez-de-chaussée, en façade arrière d'un immeuble de 3 logements sur le bien sis Rue Emile Regard 7 ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur de construction (dérogation à l'article 4 du 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 et à l'avis de la Commission de Concertation pour les motifs suivants :

o Dérogation à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 17/10/2011 au 31/10/2011 ;

Considérant la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations ont porté sur :

o L'égouttage de la toiture de l'extension n'est pas précisé dans la demande ; de quelle manière est-il prévu, où se trouve le point de rejet des eaux ?

o La nature du mur mitoyen arrière n'est pas précisé dans la demande ;

o Contrairement à ce qui est dessiné sur le plan, le niveau de la terrasse au n°9 est 45 cm plus haut que le niveau de l'extension ;

o La toiture de l'extension projetée et le mur mitoyen projeté ne pourront en aucun cas dépasser la hauteur du mitoyen existant avec l'immeuble n°9 ;

o Comme repris au Code Civil, en ce qui concerne les vues directes, la toiture de l'extension ne pourra en aucun cas être aménagée en terrasse ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 19/09/211 ;

4 : Description Situation Existante

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

o L'immeuble de logements est situé le long de la rue Emile Regard, à proximité de l'angle avec la chaussée d'Alsemberg à l'Est ;

o La proximité de l'angle avec la chaussée offre une très faible profondeur de jardin. Ce jardin est aménagé en cour ;

o Le rez de chaussée de l'immeuble compte le garage et divers locaux techniques offrant peu d'intérêt vers la cour ;

o La cour est mitoyenne avec le jardin de l'immeuble sis au 449 chaussée d'Alsemberg. La limite mitoyenne est constituée d'un muret avec balustrades ;

o Les limites mitoyennes avec les constructions de la rue Emile Regard sont constituées de murs pleins de hauteurs variables ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

o Vise une extension en façade arrière en vue d'aménager un local destiné au rangement et stockage ;

6 : Motivation sur la demande

Considérant que la profondeur de l'extension dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain ;

Considérant que l'extension dépasse également la profondeur de l'extension de la maison voisine de droite ;

Considérant que le projet ne dépasse cependant pas l'emprise du mur mitoyen de droite ;

Considérant que l'extension est prévue en structure légère en bois ;

Considérant que les dimensions de la cour offrent peu de possibilités d'utilisation, vu la configuration de la parcelle ;

Considérant que la toiture plate de l'extension ne pas accessible (pas de terrasse) ;

Considérant que le projet permet une meilleure utilisation des espaces de cave et de rangement pour cet immeuble de 3 logements ;

Considérant dès lors que la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme peut se concevoir.

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 23/11/2011
objet n° 4

Dossier 16-40047-2011- Enquête n° 0223/11

Demandeur : Messieurs DUMONT Charles-Henry et Maxence

Situation : Avenue De Fré 253

Objet : l'aménagement d'une aire de stationnement, d'un portail d'entrée à rue et l'abattage et la plantation d'un accacia

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40047-2011 introduite le 28/06/2011 par Messieurs DUMONT Charles-Henry et Maxence et visant l'aménagement d'une aire de stationnement, d'un portail d'entrée à rue et l'abattage et la plantation d'un accacia sur le bien sis Avenue De Fré 253 ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS N° 50 HAMOIR-OBSERVATOIRE - AGRBC du 27 mai 1999, auquel elle se conforme ;

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 et à l'avis de la Commission de Concertation pour les motifs suivants :

- o Application de la prescription 13.0 du PPAS 50 (Quartier Hamoir-Observatoire): modification de limite d'une zone de protection d'arbres du PPAS ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 17/10/2011 au 31/10/2011 ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 21/09/2011 ;

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 Bruxelles-Mobilité ;

4 : Description Situation Existante

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

- o La maison unifamiliale est située le long de l'avenue De Fré, à proximité du croisement avec l'avenue Hamoir située à l'Ouest ;
- o La zone de recul est fortement verdurisée ;
- o L'entrée à la propriété se marque par un portique non clôturé, d'une largeur de 205 cm ;
- o La propriété ne dispose pas de garage ni d'emplacement de stationnement. Le stationnement en voirie est interdit sur ce côté de l'avenue De Fré ;
- o Les propriétés voisines disposent d'un accès pour véhicules, voire d'une aire de stationnement à l'intérieur de la parcelle ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise l'élargissement du portail à rue et la création d'un accès et zone de stationnement pour 2 véhicules à l'arrière du bouquet d'arbres en zone de recul ;

6 : Motivation sur la demande

Considérant que la maison ne dispose actuellement d'aucune zone de stationnement ou d'accès carrossable permettant aux habitants de se rapprocher de leur habitation ;

Considérant de plus que la présence de potelets en voirie ne permet pas le stationnement le long de l'avenue De Fré ;

Considérant la proximité avec la site de l'hôpital Sainte – Elisabeth et le trafic automobile intense en voirie ;

Considérant que les prescriptions du PPAS permettent la création de stationnement sur la parcelle ;

Considérant que les habitations voisines sont équipées d'accès carrossables et de grandes zones de stationnement ;

Considérant que le PPAS prévoit une zone de protection d'arbres à partir de l'alignement et sur une profondeur de 6 mètres environ ;

Considérant que l'accès carrossable porte peu atteinte à la zone de protection d'arbres et que la zone de stationnement, réalisée de manière paysagère est située à l'arrière de cette zone ;

Considérant que le portail sera réalisé en fer forgé et en harmonie avec l'aspect densément végétalisé de la zone de recul ;

Considérant que la voirie d'accès sera réalisée en matériaux perméables ;

Que la zone de stationnement sera réalisée en matériaux perméables également permettant notamment de reprendre la pente fortement inclinée de l'accès à la maison ;

Considérant que la taille de la zone de stationnement tient compte d'une possibilité de manœuvre ;

Considérant que la création de la zone de stationnement nécessitera l'abattage d'un arbre (acacia) ;

Que le projet prévoit la replantation d'un sujet de même espèce en zone de recul (zone de protection) ;

Considérant que la projet répond aux objectifs de la prescription 13.0 du PPAS et peut dès lors s'envisager.

Avis FAVORABLE

Gemeente Ukkel – Dienst Stedenbouw
Overlegcommissie
Zitting van 23 november 2011
onderwerp nr. 5

Dossier 16-39999-2011 – Onderzoek nr. 224/11
Aanvrager: De heer en Mevrouw Phillipe en Muriel Steinfeld
Ligging: Maarschalk Neylaan 42
Betreft: het graven van een zwembad met poolhouse

ADVIES

1. Administratieve kenmerken en procedure

Gelet op de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning nr. 39999, ingediend door De heer en Mevrouw Phillipe en Muriel Steinfeld om een buitenzwembad en een poolhouse te bouwen op het goed gelegen in de Maarschalk Neylaan 42;

Overwegende dat het GBP de aanvraag situeert in een woonzone met residentieel karakter;

Overwegende dat de aanvraag ligt in de geografische zone van BBP nr. 48bis en ter (BBHR van 10 juni 1993), waartegen ze op het vlak van de grondbezitting, de grondinname en de dichtheid afwijkt (toepassing van art. 155 §2 van het BWRO);

2. Speciale regelen van openbaarmaking en/of advies van de Overlegcommissie

Overwegende dat de aanvraag omwille van de volgende redenen onderworpen is aan de speciale regelen van openbaarmaking en aan het advies van de overlegcommissie (toepassing van art. 155 §2 van het BWRO);

Gelet op de resultaten van het openbaar onderzoek, gehouden van 17/10/2011 tot 31/10/2011 en de afwezigheid van klachten of opmerkingen;

3. Verloop van de procedure

Overwegende dat de ontvangstbevestiging van het volledig dossier afgeleverd is op 22/09/2011;

Gelet op het advies van Vivaqua;

4. Beschrijving van de plaatselijke toestand

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

- o De wijk wordt gekenmerkt door mooie villa's die in het groen liggen;
- o De wijk is beschermd door BBP 48 bis en ter, met als doel een maximale dichtheid en het karakter als 'groene long' te behouden door de tuinen voor de stad te behouden;
- o Het op het perceel bestaande huis heeft een dusdanige bebouwde oppervlakte dat het de totale door het BBP toegelaten oppervlakte op dit perceel inneemt;
- o Het huis is ook nog zichtbaarder in het landschap van de straat doordat het gesloten patio's omvat, wat de impact van het bebouwde volume nog verhoogt;
- o Het groen omvat enkele mooie bomen en een goed aangelegde tuin;
- o Het terrein klimt naar de binnenzijde van het huizenblok;

5. Beschrijving van de aanvraag zoals ingediend

Overwegende dat de aanvraag zoals ingediend:

- o Het programma van een eengezinsvilla behoudt;
- o De bouw voorstelt van een buitenzwembad en een poolhouse over de hele lengte van 11 meter, alsook achter het zwembad over een bijkomende breedte van 4 meter;
- o Dit laatste deel van het poolhouse inplant op slechts 5 meter (i.p.v. 8 meter zoals voorgeschreven in het BBP) van de perceelgrens achteraan, wat het voorwerp uitmaakt van de afwijking van de inplanting;

6. Motivatie m.b.t. de aanvraag

Overwegende dat het BBP als doel heeft het landschapskarakter van deze wijk in stand te houden;

Overwegende dat het huis alle bouwmogelijkheden op het perceel heeft gebruikt en dat de dichtheid beschouwd wordt als een essentieel gegeven in BBP 48 bis en ter;

Overwegende dat de bestaande grondinname eveneens het maximaal op het perceel toegelaten benadert, namelijk 226,76 m² i.p.v. 239 m²;

Overwegende dat het project bijgevolg de mogelijkheden van het perceel overschrijdt en dat het dus aangewezen is er de doelstellingen grondig van te beperken;

Overwegende dat, wat de motieven inzake speciale regelen van openbaarmaking en wat het advies van de Overlegcommissie betreft, het ontwerp de volgende opmerkingen heeft opgeworpen en het om aan de goede ruimtelijke ordening te voldoen vereist dat:

- o Elke bijkomende overdekte grondinname op het perceel wordt geschrapt, en het poolhouse wordt opgenomen in de bestaande bebouwde volumes, zodat de bestaande dichtheid niet wordt verhoogt (artikel 1.2 van het BBP 48 bis en ter), wat een essentieel gegeven is van het BBP;
- o De algemene grondinname van het perceel beperkt wordt tot maximum 18 % van de oppervlakte van het terrein door de oppervlakte van het zwembad te verlagen (artikel 1.3 van BBP 48 bis en ter), zodat voldoende oppervlakte met volle grond overblijft om het landschapskarakter van het perceel te behouden;
- o De inplantingsafwijking van het BBP 48 bis en ter (artikel 1.3) geschrapt wordt door een inspringstrook achteraan van 8 meter te behouden voor de inplanting van het zwembad, zodat de inspringzone en de intimiteit tussen de percelen in stand blijft.

7. Wijzigingsvoorwaarden van de aanvraag, in toepassing van art. 191

Overwegende dat de aanvraag zoals ingediend, om te beantwoorden aan de goede ruimtelijke ordening, aan de volgende voorwaarden moet voldoen:

- o Elke bijkomende overdekte grondinname op het perceel wordt geschrapt, en het poolhouse wordt opgenomen in de bestaande bebouwde volumes, zodat de bestaande dichtheid niet wordt verhoogt (artikel 1.2 van het BBP 48 bis en ter), wat een essentieel gegeven is van het BBP;
- o De algemene grondinname van het perceel beperkt wordt tot maximum 18 % van de oppervlakte van het terrein door de oppervlakte van het zwembad te verlagen (artikel 1.3 van BBP 48 bis en ter), zodat voldoende oppervlakte met volle grond overblijft om het landschapskarakter van het perceel te behouden;

De inplantingsafwijking van het BBP 48 bis en ter (artikel 1.3) geschrapt wordt door een inspringstrook achteraan van 8 meter te behouden voor de inplanting van het zwembad, zodat de inspringzone en de intimiteit tussen de percelen in stand blijft.

Overwegende dat deze wijzigingen:

- o Bijkomstig zijn en dat ze de bouw van het zwembad mogelijk maken, dat ze beogen een antwoord te bieden op het bezwaar dat de aanvraag zoals ingediend opwekte, en dat ze een afwijking (grondinname) afzwakken en een andere opheffen (inspringstrook achteraan)

Overwegende dat het bijgevolg aangewezen is:

- De plannen en documenten van de aanvraag aan te passen en/of aan te vullen in toepassing van artikel 191 van het BWRO aan de hierboven aangehaalde punten, na uitdrukkelijk verzoek per aangetekend schrijven van het College van burgemeester en schepenen;
- De wijziging te voorzien van een indexnummer en van de datum, en er de datum van het advies van het college en/of van de gemachtigde ambtenaar op te vermelden die de wijziging oplegt/opleggen;
- De formulieren overeenkomstig te wijzigen.

8. Voorwaarden om de vergunning uit te voeren

De afvoer van het zwembadwater dient per vrachtwagen te gebeuren, en moet aangesloten worden op de toekomstige riolering.

GUNSTIG ADVIES op voorwaarde dat wordt beantwoord aan de bovenvermelde voorwaarden.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 23 novembre 2011
objet n° 5

Dossier 16-39999-2011- Enquête n° 224/11
Demandeur : Monsieur et Madame Steinfeld Muriel et Phillippe
Situation : Maarschalk Neylaan 42
Objet : construire une piscine avec poolhouse

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°39999, introduite par De heer en Mevrouw Steinfeld Muriel et Phillippe visant la construction d'une piscine extérieure et d'un poolhouse sur le bien sis Maarschalk Neylaan 42;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle;
Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°48bis et ter (AGRB 10 juin 1993) auquel il déroge en matière d'implantation, d'emprise et de densité (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 et à l'avis de la commission de concertation pour les énoncés ci-avant (application de l'art. 155 §2 du COBAT) ;
Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 17/10/2011 au 31/10/2011 et l'absence de réclamation ou observation ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 22/09/2011
Vu l'avis rendus Vivaqua

4 : description Sitex

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

- o Le quartier se caractérise par de belles villas implantées dans la verdure ;
- o Il est protégé par le PPAS 48bis et ter qui a pour objectif de conserver une densité maximum et conserver un caractère de « poumon vert » par le maintien de ses jardins pour la ville ;
- o La maison existante sur la parcelle présente une surface bâtie telle qu'elle utilise la totalité de la densité permise sur cette parcelle par le PPAS ;
- o Elle est d'autant plus présente dans le paysage de la rue qu'elle comprend des patios fermés qui augmente l'impact du volume bâti ;
- o Le couvert végétal comprend quelques beaux arbres et un jardin bien aménagé
- o Le terrain présente une pente ascendante vers l'intérieur de l'îlot ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Conserve le programme de villa uni-familiale ;
- o Propose la construction d'une piscine extérieure et d'un poolhouse sur toute sa longueur de 11 mètres , ainsi que derrière la piscine sur une largeur de plus de 4 mètres;
- o Implante cette dernière partie du poolhouse à seulement 5 mètres (au lieu de 8 prescrit par le PPAS) de la limite du fond de parcelle , objet de la dérogation à l'implantation ;

6 : motivation sur la demande :

Considérant que le PPAS a pour objectif de conserver le caractère paysager de ce quartier ;
Considérant que la maison a utilisé toutes les possibilités construction sur la parcelle et que la densité est considéré comme une donnée essentielle du PPAS 48 bis et ter ;
Considérant que l'emprise existante est également proche du maximum autorisable de la parcelle, soit 226,76 m² au lieu 239m² ;
Considérant dès lors que le projet dépasse les possibilités de la parcelle et qu'il s'indique d'en limiter fortement les objectifs ;

Considérant qu'au regard des mesures particulières de publicité et de l'avis de la Commission de concertation, le projet suscite les observations suivantes et nécessite pour répondre au bon aménagement des lieux de :

- o supprimer toute emprise couverte supplémentaire sur la parcelle et d'intégrer le poolhouse dans les volumes construits existants, afin de ne pas augmenter la densité existante (article 1.2 du PPAS 48 bis et ter), donnée essentielle du PPAS;
- o Limiter l'emprise générale de la parcelle à un maximum 18% de la surface du terrain en diminuant la superficie de la piscine (article 1.3 du PPAS 48 bis et ter), de sorte à maintenir une superficie de pleine terre suffisante pour conserver le caractère paysager de la parcelle;
- o Supprimer la dérogation à l'implantation au PPAS 48 bis et ter (article 1.3) en conservant un recul arrière de 8 mètres pour l'implantation de la piscine, afin de maintenir les zone de recul et d'intimité entre parcelle.

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 de;

- o supprimer toute emprise couverte supplémentaire sur la parcelle et d'intégrer le poolhouse dans les volumes construits existants, afin de ne pas augmenter la densité existante (article 1.2 du PPAS 48 bis et ter), donnée essentielle du PPAS;
- o Limiter l'emprise générale de la parcelle à un maximum 18% de la surface du terrain en diminuant la superficie de la piscine (article 1.3 du PPAS 48 bis et ter), de sorte à maintenir une superficie de pleine terre suffisante pour conserver le caractère paysager de la parcelle;
- o Supprimer la dérogation à l'implantation au PPAS 48 bis et ter (article 1.3) en conservant un recul arrière de 8 mètres pour l'implantation de la piscine, afin de maintenir les zone de recul et d'intimité entre parcelle.

Considérant que ces modifications :

- o Sont accessoires en ce qu'elles permettent la construction de la piscine, visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'elles atténuent une dérogation (emprise) et en supprime une autre (recul arrière)

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'indiquer et dater la modification, en y renseignant la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les impose(nt).
- de modifier les formulaires en conséquence.

8 : conditions de mise en œuvre du permis :

L'évacuation des eaux de la piscine doit se faire par camion et sera raccordé au futur réseau d'égout.

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 23/11/2011
objet n° 06

Dossier 16-40184-2011

Demandeur : Monsieur Chiappetta Vincenzo EUROCREA S.P.R.L.

Situation : Rue Vanderkindere 199

Objet : la mise en conformité de la couverture de la cour d'un commerce

AVIS

La Commission de concertation décide de reporter son avis dans l'attente de la preuve de la suspension de la demande de permis d'urbanisme repris en rubrique.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 23/11/2011
objet n° 7

Dossier 16-40087-2011- Enquête n° 0226/11

Demandeur : Monsieur et Madame Bernard-Navet

Situation : Avenue Jacques Pastur 46

Objet : l'aménagement des combles et la création d'une terrasse

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40087-2011 introduite le 15/07/2011 par Monsieur et Madame Bernard-Navet et visant l'aménagement des combles et la création d'une terrasse sur le bien sis Avenue Jacques Pastur 46 ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°48 bis & ter - QUARTIER SUD-EST - AGRB du 10 juin 1993, auquel il déroge en matière de :

- o Largeur de lucarne limitée à 1,60 mètres (dérogation à l'article 1.5 du PPAS) - application de l'art. 155 §2 du CoBAT (dérogation à un PPAS) ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur de construction - Titre I, chapitre II, article 4, §1, 2° en ce qui concerne la terrasse du sous-sol et l'escalier ;

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 l'art. 155 §2 du CoBAT (dérogation à un PPAS)
- o Dérogation à l'art. 4 du titre 1 du RRU (profondeur de la construction) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 17/10/2011 au 31/10/2011 ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 22/09/2011 ;

4 : description Situation Existante

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

- o La maison d'habitation unifamiliale, implantée en ordre fermé, est située le long de avenue Jacques Pastur, dans le tronçon compris entre l'avenue Wellington à l'Ouest et l'avenue Fond'Roy à l'Est ;
- o La maison fait partie d'un ensemble de 4 petites constructions groupées ;
- o Le jardin est situé à un niveau inférieur que celui de la rue ;
- o Les espaces de vie ne disposent pas d'accès direct au jardin ;
- o Les combles sont difficilement habitables, notamment de par le manque de lumière naturelle et de vues ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise l'extension de la terrasse arrière des espaces de vie vers le mitoyen de gauche ;
- o Agrandit la terrasse encaissée du niveau jardin ;
- o Aménage un escalier extérieur depuis la terrasse prolongée vers le jardin ;
- o Aménage une large lucarne en façade avant et 2 fenêtres de toit en façade arrière ;

6 : motivation sur la demande :

Considérant que le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison ;

Qu'elle bénéficierait d'un accès direct vers le jardin ;

Que les rehausses de mitoyen sont minimales ;

Que le projet tire parti d'une terrasse existante à prolonger ;

Considérant que la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme peut dès lors s'envisager ;

Considérant que le projet améliore également les qualités d'habitabilité des espaces sous combles ;

Que les proportions de la lucarne respectent les caractéristiques de la façade et sa composition ;

Que la lucarne en retrait conserve la lisibilité de la toiture ;

Considérant que la largeur de la lucarne se conforme aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Que la dérogation au PPAS peut s'envisager.

AVIS FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 23/11/2011
objet n° 08

Dossier 16-40108-2011- Enquête n° 222/11

Demandeur : Monsieur et Madame Tyteca-Van Meerbeek Cédric & Valérie

Situation : Rue Victor Allard 86

Objet : l'extension pour une maison unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40108-2011 introduite le 29/07/2011 par Monsieur et Madame Tyteca-Van Meerbeek Cédric & Valérie et visant l'extension pour une maison unifamiliale sur le bien sis Rue Victor Allard 86;

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

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

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

- o RRU, Titre I, article 12 (zone latérale),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 17/10/2011 au 31/10/2011:

- o la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- o la maison est reprise à l'inventaire Sint-Lucas archief (nouvelle renaissance style flamand), les modifications à apporter doivent être invisibles de l'espace public;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 20.09.2011;

4 : description Sitex

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

- o La villa 3 façades est voisine du château Allard, elle présente un gabarit bel étage+1+T et une tourelle sur le côté droit, elle est composée de 2 pièces en enfilade,
- o Un garage a été construit en zone latérale en 1961 (PU 22.413), à l'arrière de la maison,
- o La maison voisine de gauche a été étendue au rez-de-jardin,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- o La rénovation de la maison,
- o La construction d'une annexe sur la même profondeur et hauteur que celle de la maison voisine de gauche,
- o L'aménagement d'une terrasse (+/- 70 cm plus bas que le jardin),
- o La démolition du garage et la construction d'un car-port avec petit atelier en fond de car port, à droite de la maison,
- o La parcelle voisine de droite bénéficie d'un grand arbre, proche de la limite de la parcelle, marquée par un mur de jardin,

6 : motivation sur la demande

Considérant que l'extension arrière s'inscrit dans le même gabarit que l'extension voisine;

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

Considérant que le garage existant a transformé la zone latérale en accès carrossable;

Que le déplacement de la zone de stationnement libère le bien d'une construction inesthétique et restitue une zone de jardin;

Que le car port proposé complété d'une remise présente une esthétique qui s'intègre sobrement dans le bâti et permet de sécuriser la zone de jardin;

Considérant cependant que son implantation entrave légèrement la perspective sur la tourelle de la maison en about d'un ensemble de maisons similaires;

7 : Conditions de modification de la demande

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

o Reculer le car port et la remise à l'alignement de la tourelle,

Que cette modification :

o Est accessoire en ce qu'elle ne modifie que légèrement l'implantation du car port,

o Vise à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite,

o Ne modifie pas l'objet de la demande,

Avis FAVORABLE à la condition émise ci-avant

Gemeente Ukkel – Dienst Stedenbouw
Overlegcommissie
Zitting van 23/11/2011
onderwerp nr. 9

Dossier 16-40124-2011 – Onderzoek nr. 0227/11

Aanvrager: Govest NV c/o dhr. Harry Van Namen

Ligging: Xavier De Buestraat 67 en Gelovigenstraat 24

Betreft: verbouwing en uitbreiding van een woon- en handelsgebouw en bouw van een eengezinswoning op de goederen in de Xavier De Buestraat 67 en de Gelovigenstraat 24

ADVIES

1. Administratieve kenmerken en procedure

Gelet op aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning 16-40124-2011, ingediend op 18/08/2011 door Govest NV c/o dhr. Harry Van Namen met het oog op de verbouwing en uitbreiding van een woon- en handelsgebouw en de bouw van een eengezinswoning op de goederen in de Xavier De Buestraat 67 en de Gelovigenstraat 24;

Overwegende dat het GBP de aanvraag situeert in een woongebied met handelslint;

Overwegende dat de aanvraag afwijkt van de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening op het vlak van de inplantingsdiepte (Titel I, artikel 4) en de hoogte (Titel I, artikel 6);

2. Speciale regelen van openbaarmaking en advies van de Overlegcommissie

Overwegende dat de aanvraag omwille van de volgende redenen onderworpen is aan de speciale regelen van openbaarmaking en aan het advies van de overlegcommissie:

- o Toepassing van algemeen voorschrift 0.6 van het Gewestelijk Bestemmingsplan, door de regering verordend op 3 mei 2001: handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten;
- o Toepassing van bijzonder voorschrift 2.5.2 van het Gewestelijk Bestemmingsplan, verordend door de regering op 3 mei 2001: Wijziging van het stedenbouwkundige karakter van het omliggende stedelijke kader;
- o Afwijkingen op de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening op het vlak van inplanting (artikel 4 Titel I) en hoogte (artikel 6 Titel I);

Gelet op de resultaten van het openbaar onderzoek, gehouden van 17/10/2011 tot 31/10/2011;

Overwegende de aard van de klachten en opmerkingen en de ontwikkelde argumenten;

Overwegende dat de klachten betrekking hadden op de volgende punten:

- o De stijl van het in de Gelovigenstraat te bouwen gebouw respecteert het stedenbouwkundig karakter van deze weg, die al van in 1846 bestaat, totaal niet;
- o Het ontwerp voor de Gelovigenstraat zou als gevolg hebben:
 - o Aanzienlijk minder licht op alle verdiepingen van het gebouw op nr. 35, waarvan de gevel aan straatzijde naar het noorden gericht is;
 - o Er zou een rechtstreekse inkijk zijn op elke verdieping van het huis tegenover het ontwerp;
 - o De stedenbouwkundige fout van het nr. 18 zou worden herhaald (massa-effect);
 - o Het is niet in harmonie met het algemene uitzicht van de straat;
 - o De impact van het ontwerp zoals het is voorgesteld is ten opzichte van de aanliggende woningen niet lager dan het vorige ontwerp;

3. Verloop van de procedure

Overwegende dat de ontvangstbevestiging van het volledige dossier afgeleverd is op 26/09/2011;

4. Beschrijving van de bestaande toestand

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

- o Het perceel ligt langs de Xavier De Buestraat, in het perspectief van de Sint-Pieterkerk. Het terrein reikt tot de bouwlijn van de Gelovigenstraat;
- o Het gebouw dat langs de Xavier De Buestraat ligt heeft een bouwhoogte van GLV+2+dak. De gelijkvloerse verdieping huisvest een apotheek en op de verdiepingen ligt 1 eengezinswoning;
- o Langs de Gelovigenstraat is het terrein bebouwd met een klein volume waar oorspronkelijk een gesloten garage in was gevestigd;

- o Het binnenterrein van het perceel is als parking ingericht;
- o De typologie van de gebouwen verschilt heel erg tussen de gebouwen van de Xavier De Buestraat (gebouwen met grote bouwhoogte en met handelszaken op de gelijkvloerse verdiepingen) en de Gelovigenstraat (smalle straat, bijgebouwen met lage hoogte, enkele met woonbestemming en ertegenover gebouwen met gemiddelde bouwhoogte);

5. Beschrijving van de aanvraag zoals ingediend

Overwegende dat de aanvraag zoals ingediend:

- o Beoogt het handelsgebouw te verbouwen en uit te breiden, 3 woningen op de verdiepingen in te richten met terrassen achteraan;
- o Voorstelt een eengezinswoning te bouwen aan de zijde van de Gelovigenstraat;

6. Motivatie m.b.t. de aanvraag

Overwegende het aanvraagprogramma en de plaatselijke kenmerken;

Overwegende de verschillende typologieën van de gebouwen in beide straten;

Overwegende de bouwkundige kwaliteiten van het gebouw in de Xavier De Buestraat;

Overwegende dat de ingreep op de gelijkvloerse handelsverdieping in de diepte beperkt is tot die van het aanpalende gebouw aan de rechterzijde;

Dat dit gebouw een van de diepste aan deze zijde van de straat is;

Dat dit een verhoogde diepte met zich meebrengt van bijna 20 meter aan het mandelige bouwwerk aan de linkerzijde en bijna 15 meter aan het mandelige bouwwerk aan de rechterzijde;

Overwegende dat de afwijking op de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening bijgevolg erg groot is, temeer daar de ruimte die overblijft als 'tuin' erg beperkt is;

Dat het ontwerp het binnenterrein van het huizenblok in grote mate schaadt;

Dat het uitzicht op het in de Gelovigenstraat te bouwen huis weinig uitnodigend is (blinde muur dicht bij de achtergevel van dit huis);

Dat het bijgevolg aangewezen is de diepte van de handelsruimte 5 meter minder diep te maken (1 travee);

Overwegende dat het ontwerp het aantal woningen in dit gebouw gevoelig doet toenemen;

Dat de ingrepen op de laatste verdieping de woonbaarheidskwaliteiten van deze nieuw gebouwde derde woning niet onomstotelijk verbeteren;

Dat ze de kwaliteit van de voorgevel wijzigen, met name door de aanwezigheid van een dakvenster;

Dat het aangewezen is de ingrepen op de voorgevel te beperken van dit gebouw met de grootste bouwhoogte, en een terugsprong voorzien voor de dakkapel ten opzichte van het gevelvlak;

Dat het bijgevolg aangewezen is het aantal woningen in dit gebouw te beperken;

Overwegende bovendien dat deze nieuwe woningen aan de achterzijde over terrassen zullen beschikken;

Overwegende dat het aanpalende gebouw aan de linkerzijde een hoofdbouwdiepte heeft die lager is dan die van het goed dat het voorwerp van deze aanvraag is;

Dat deze terrassen, geconcentreerd aan de zijde van de linkse mandeligheid, vereisen dat de mandelige muren worden verhoogd;

Dat het huizenblok dicht bebouwd is en dat het niet aangewezen is de impact scheidingsmuren te verhogen;

Overwegende dat de omvang van de terrassen fors beperkt moet worden;

Dat de terrassen moeten overeenkomen met de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek, zonder verhoging van het metselwerk;

Overwegende de bouw van een eengezinswoning aan de zijde van de Gelovigenstraat;

Dat de bouwhoogte past in het mandelige profiel van het aanpalende bouwwerk aan de rechterzijde (nr. 26);

Overwegende dat het programma van een eengezinswoning ten opzichte van het aanpalende huis aan de linkerzijde, dat een hellend vlak heeft aan de zijde van de mandeligheid, een onaangepaste bouwhoogte inhoudt;

Dat de voorgestelde volumetrie de woonbaarheid van de aanpalende woningen die uitkijken op het ontwerp slechts licht zal schaden;

Dat de voorgestelde bouwhoogte gebruik maakt van het volume van het aangrenzende huis aan de rechterzijde en van de abnormaal lage bouwhoogte van het aangrenzende huis aan de linkerzijde;

Dat het ontwerp in die zin in harmonie is met het geheel van de volumes aan deze zijde van de straat;

Overwegende evenwel dat de voorgestelde volumetrie op onesthetische wijze aansluit bij de bouwhoogte van het aangrenzende huis aan de linkerzijde, met name door de aanwezigheid van een dakhelling aan de mandelige zijde;

Dat de afwijking op de Gewestelijke Stedenbouwkundige Verordening buitenissig is;

Dat het aangewezen is over de hele tweede verdieping een achteruitbouwstrook van ten minste 1,00 meter te voorzien langs de mandeligheid aan de linkerzijde, en deze ruimte in te richten als groendak;

7. Wijzigingsvoorwaarden van de aanvraag

Overwegende dat de aanvraag zoals ingediend, om te beantwoorden aan de goede ruimtelijke ordening, aan de volgende voorwaarden moet voldoen:

- o De diepte van de handelsruimte 5 meter minder diep te maken (1 travee);
- o De ingrepen in de voorgevel van het gebouw in de Xavier De Buestraat en een terugsprong voorzien voor de dakdakpel ten opzichte van het gevelvlak;
- o De door de terrassen ingenomen oppervlakte sterk verminderen en de voorschriften van het Burgerlijk Wetboek naleven zonder verhoging van het metselwerk;
- o Over de hele tweede verdieping een achteruitbouwstrook van ten minste 1,00 meter te voorzien langs de mandeligheid aan de linkerzijde, en deze ruimte in te richten als groendak;

Dat deze wijzigingen:

- o Bijkomstig zijn;
- o Beogen te beantwoorden aan een bezwaar dat de aanvraag zoals ingediend had opgewekt;
- o Beogen de afwijking van de aanvraag zoals ingediend te verzachten;
- o Het voorwerp van de aanvraag niet wijzigen.

GUNSTIG ADVIES op voorwaarde dat wordt beantwoord aan de bovenvermelde voorwaarden.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 23 novembre 2011
objet n° 9

Dossier 16-40124-2011- Enquête n° 0227/11

Demandeur : Govest NV c/o M. Harry Van Namen

Situation : rue Xavier De Bue 67 et rue des Fidèles 24

Objet : la transformation et l'extension d'un immeuble de logement et commerce et la construction d'une habitation unifamiliale sur les biens sis rue Xavier De Bue 67 et rue des Fidèles 24

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40124-2011 introduite le 18/08/2011 par Govest NV c/o M. Harry Van Namen visant la transformation et l'extension d'un immeuble de logement et commerce et la construction d'une habitation unifamiliale sur les biens sis rue Xavier De Bue 67 et rue des Fidèles 24 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation avec liseré de noyau commercial ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur d'implantation (Titre I, article 4) et de hauteur (Titre I, article 6) ;

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 Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 : actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot ;
- o Application de la prescription particulière 2.5.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 : Modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;
- o Dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'implantation (article 4 du Titre I) et de hauteur (article 6 du Titre I) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 17/10/2011 au 31/10/2011 ;

Considérant la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- o Le style de l'immeuble à construire rue des Fidèles ne respecte en aucune façon les caractéristiques urbanistiques de cette artère existant déjà en 1846 ;
- o Le projet rue des Fidèles aura pour effet :
 - o D'entraîner une importante diminution de lumière à tous les étages de la maison n°35 dont la façade à rue est orientée au Nord ;
 - o De constituer un vis-à-vis direct à chaque étage de la maison faisant face au projet ;
 - o De répéter l'erreur urbanistique du n°18 (effet de masse) ;
 - o De ne pas être en harmonie avec l'esthétique générale de la rue ;
 - o L'impact du projet tel que présenté n'est pas diminué vis à vis des habitations voisines, par rapport au projet précédent ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 26/09/2011 ;

4 : Description Situation Existante

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

- o La parcelle est située le long de la rue Xavier De Bue, dans la perspective de l'Eglise Saint-Pierre. Le terrain est traversant jusqu'au front bâti de la rue des Fidèles ;
- o L'immeuble sis le long de la rue Xavier De Bue présente un gabarit R+2+toiture. Le rez est affecté à une pharmacie et les étages sont affectés à 1 logement unifamilial ;
- o Le long de la rue des Fidèle, le terrain est bâti par un petit volume, abritant, à l'origine, un garage fermé ;
- o L'intérieur de la parcelle est aménagé en parking ;

- o La typologie du bâti est très différente entre les constructions de la rue Xavier De Bue (immeubles de gabarits importants et comptant des commerces au rez) et la rue des Fidèles (rue de faible largeur, constructions annexes et de faible gabarit, affectées de temps en temps en logements et, leur faisant face, des constructions à gabarit moyen) ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise la transformation et l'extension de l'immeuble de commerce, la création de 3 logements aux étages avec terrasses arrières ;
- o Propose la construction d'une maison unifamiliale du côté de la rue des Fidèles ;

6 : Motivation sur la demande :

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

Considérant les différentes typologies de bâti d'une rue à l'autre ;

Considérant les qualités architecturales de l'immeuble sis rue Xavier De Bue ;

Considérant que l'intervention au niveau du rez commercial est limitée, en profondeur, à celle de la construction voisine de droite ;

Que cette construction représente l'une des plus profondes de ce côté de la rue ;

Que cela entraîne un accroissement de profondeur de près de 20 mètres en mitoyenneté de gauche et près de 15 mètres en mitoyenneté de droite ;

Considérant dès lors que la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme est très importante, d'autant plus que l'espace de « jardin » résiduel est limité ;

Que le projet porte fortement atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

Que le vis-à-vis par rapport à la maison à construire rue des Fidèles est peu engageant (mur aveugle à proximité de la façade arrière de cette maison) ;

Qu'il s'indique en conséquence de réduire la profondeur du commerce de 5 mètres (1 travée) ;

Considérant que le projet densifie fortement le nombre de logements au sein de cet immeuble ;

Que les interventions au dernier étage n'améliorent pas incontestablement les qualités d'habitabilité de ce 3^{ème} logement nouvellement créé ;

Qu'elles altèrent les qualités de la façade avant, notamment par la présence de la lucarne ;

Qu'il s'indique de limiter les interventions en façade avant, de cet immeuble ayant le gabarit le plus important, et de reculer cette lucarne par rapport à la façade ;

Qu'il s'indique en conséquence de réduire le nombre de logements au sein de cet immeuble ;

Considérant également que ces nouveaux logements disposeront de terrasses à l'arrière ;

Considérant que la construction voisine de gauche présente une profondeur de bâtiment principal moindre que celle du bien faisant l'objet de la demande ;

Que ces terrasses, concentrées du côté de la mitoyenneté de gauche, nécessitent des remontées de murs mitoyens ;

Que l'îlot est densément bâti et qu'il n'est pas indiqué d'augmenter l'impact des murs œillères ;

Considérant que l'emprise des terrasses doit être fortement réduit ;

Que les terrasses doivent se conformer aux prescriptions du Code Civil sans rehausse de maçonneries ;

Considérant la construction de la maison unifamiliale du côté de la rue des Fidèles ;

Que le gabarit s'inscrit dans le profil mitoyen de la construction voisine de droite (n°26) ;

Considérant que le programme du logement unifamilial engendre un gabarit inapproprié par rapport à la maison voisine de gauche, qui présente une toiture à versants du côté de la mitoyenneté ;

Que la volumétrie proposée portera que légèrement atteinte à l'habitabilité des habitations voisines faisant face au projet ;

Que le gabarit proposé tire parti du volume de la maison voisine de droite et du gabarit anormalement bas de la maison voisine de gauche ;

Qu'en ce sens le projet est en harmonie avec l'ensemble des volumes de ce côté de la rue ;

Considérant cependant que la volumétrie proposée se raccorde de manière inesthétique avec le gabarit de la maison voisine de gauche, notamment du fait de la présence d'un versant de toiture en mitoyenneté ;

Que la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme est excessive ;

Qu'il s'indique de prévoir un recul en mitoyenneté de gauche, de tout le second étage, de 1,00mètres minimum et traiter cet espace interstitiel en toiture verdurisée ;

7 : Conditions de modification de la demande :

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

- o Réduire la profondeur du commerce de 5 mètres (1 travée) ;
- o Limiter les interventions en façade avant de l'immeuble rue Xavier De Bue, et reculer la lucarne à la façade ;
- o Réduire fortement l'emprise des terrasses, et se conformer aux prescriptions du Code Civil sans rehausse de maçonneries ;
- o Prévoir, pour la maison côté rue des Fidèles, un recul en mitoyenneté de gauche, de tout le second étage, de 1,00mètres minimum et traiter cet espace interstitiel en toiture verdurisée ;

Que ces modifications :

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

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 23 novembre 2011
objet n° 10

Dossier PU 16-39742-2010 et PE 8764- Enquête n° 0215/11

Demandeur : Monsieur DZILJAGA Rexhep

Situation : Chaussée de Waterloo 964

Objet : l'extension d'un commerce par la construction de 2 niveaux d'appartements (2 logements) - PERMIS MIXTE ET LIMITROPHE (commune de Bruxelles)

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39742-2011 et de permis d'environnement 8764 introduite par Monsieur DZILJAGA Rexhep et visant l'extension d'un commerce par la construction de 2 niveaux d'appartements (2 logements) - PERMIS MIXTE ET LIMITROPHE (commune de Bruxelles) sur le bien sis Chaussée de Waterloo 964 ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n° 30bis (A.G. du 10/03/1994) - Quartier du Vert Chasseur ;

- o auquel elle déroge en matière de :
 - o Implantation – article 1.3 ;
 - o Gabarit – article 1.4 ;
 - o Esthétique – article 1.5 : toiture plate non prévue en terrasse ;
 - o Garage – article 0.4.

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 l'art. 124 du CoBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte) ;
- o Application de l'art. 147 du CoBAT: demande soumise à rapport d'incidence (modification ou extension des projets figurants à l'annexe a ou à l'annexe b déjà autorisés, réalisés ou en cours de réalisation, qui peut avoir des incidences négatives importantes sur l'environnement)(modification ou extension ne figurant pas à l'annexe A) ;
- o Application de l'art. 155 §2 du CoBAT (dérogations à un PPAS).

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 17/10/2011 au 31/10/2011 ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 26/05/2011 ;

Vu le rapport d'incidences ;

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

- o Service Technique de la Voirie ;

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

- o Bruxelles-Mobilité ;

4 : Description Situation Existante

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

- o Le bien est situé le long de la chaussée de Waterloo, à l'angle de l'avenue du Vert Chasseur ;
- o Le long de la chaussée de Waterloo, la vocation des immeubles est mixte (commerces variés + logement aux étages). Les rues secondaires sont résidentielles ;
- o Le site est limitrophe avec la Commune de Bruxelles (champ du Vert Chasseur) ;
- o Le couvert végétal sur la parcelle est maigre, comparé au reste de l'îlot ;
- o Le bâtiment compte un car – wash en mitoyenneté de gauche (chée de Waterloo) et un commerce (alimentation, automobile, ...) au centre du terrain ;
- o A l'avant plan, figure un auvent (station service-aire de ravitaillement) ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise la construction de 2 niveaux d'appartements au-dessus du commerce :

6 : Motivation sur la demande :

Considérant que le bâtiment présente un gabarit R+toiture plate ;

Que ce gabarit a été prolongé d'un niveau non couvert et non clos afin d'en augmenter la volumétrie, visuellement ;

Considérant que la chaussée de Waterloo, à cet endroit, a une vocation mixte de commerces et de logements ;

Considérant que la volumétrie du bâtiment de commerce sera rehaussé de pratiquement un niveau afin d'accueillir 2 logements ;

Considérant que l'accès aux logements est prévu, par l'extérieur, sur la gauche du car-wash, à proximité de la mitoyenneté ;

Que cet accès se fait via le parking privé, ce qui en compromet l'utilisation ;

Considérant que la toiture plate du car-wash sera utilisée en terrasse d'accès avec des parties verdurisées ;

Considérant que le 1^{er} logement est orienté du côté de la chaussée de Waterloo et le second vers le fond de la parcelle ;

Considérant que les logements ne bénéficient pas d'ouvertures en façade avant et arrière, mais uniquement en façades latérales ;

Considérant que l'affectation principale du site est une station service (ravitaillement de carburant), un car-wash avec zones de préparations extérieures, un commerce et un parking ;

Considérant que la demande est muette quant aux moyens mis en œuvre pour permettre la cohabitation des différentes fonctions sur le site ;

Considérant que le projet génère de nombreuses dérogations non justifiées ;

Considérant que les logements ne bénéficieront que de peu d'espaces extérieurs, qui plus est, dirigés le long de la mitoyenneté de gauche ;

Considérant que l'accès aux logements est en conflit avec le parking privatif et les zones de manœuvre (sortie du car-wash) ;

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

AVIS DEFAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 23/11/2011
objet n° 11

Dossier 16-40116-2011- Enquête n° 0217/11

Demandeur : Monsieur Kazi Azizur Rahman

Situation : Chaussée de Waterloo 731

Objet : le changement d'affectation en surface de commerce pour alimentation générale de jour et de nuit

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40116-2011 introduite le 08/08/2011 par Monsieur Kazi Azizur Rahman et visant le changement d'affectation en surface de commerce pour alimentation générale de jour et de nuit sur le bien sis Chaussée de Waterloo 731 ;

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

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 Règlement Communal d'Urbanisme en ce qui concerne l'ouverture ou l'extension de certains commerces, dont les commerces de nuit ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 17/10/2011 au 31/10/2011 ;

Considérant la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- o Le commerce est déjà ouvert en soirée au – delà de 21h00 ;
- o Inutilité d'avoir un commerce de nuit à cet emplacement (existence d'un fast-food ouvert le jeudi et vendredi jusqu'à 3 heures du matin, existence de 3 night shops à moins de 355 mètres de la demande, existence d'un commerce à horaire tardif à moins de 61 mètres de la demande) ;
- o Situation défavorable, car il s'agit d'un emplacement de toute fin de liseré commercial, suivi d'une zone d'habitation ;
- o L'extension des horaires d'ouverture va ramener :
 - o Des nuisances en tout genre : sonores, urines, déchets, bagarres, alcoolisme, dégradation du mobilier urbain et des véhicules stationnés à proximité, ...
 - o Dangerosité des véhicules garés en double file ;
 - o Incompatibilité entre le stationnement en double file et le projet de réaménagement de la STIB ;
- o Dévalorisation importante des efforts d'embellissement consentis par les habitants et les commerçants de jour ;
- o Dévalorisation de la qualité de l'habitat et des commerces de la Bascule ;
- o Quartier déjà très commerçant en journée, inutilité de l'étendre jusqu'au bout de la nuit ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 20/09/2011 ;

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

- o Service de l'Economie – avis défavorable du 28/09/2011 ;

4 : Description Situation Existante

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

- o L'immeuble de commerce et de logements est situé le long de la chaussée de Waterloo, dans le tronçon compris entre la rue Vanderkindere au Nord et l'avenue Bel – Air au Sud ;
- o Le quartier est un noyau commerçant dynamique du Nord de la Commune ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise l'extension des horaires d'ouverture d'un commerce d'alimentation de jour et de nuit ;

6 : Motivation sur la demande

Considérant le programme de la demande ;

Que le commerce d'alimentation de jour subsiste difficilement à côté d'une grande surface ;
Considérant que la réglementation générale sur les commerces de jour et de nuit ne permettent pas une ouverture commerciale en continu ;
Considérant dès lors que l'extension des horaires d'ouverture ne peut se concevoir ;
Considérant en revanche qu'une ouverture tardive peut s'envisager ;
Considérant à ce propos que la propriétaire du bien impose la limitation de l'ouverture du commerce à 24h00 ;
Considérant que le quartier compte déjà plusieurs commerces à horaires d'ouverture tardifs ;
Que ces commerces n'ont pas reçu d'autorisation préalable, comparativement aux démarches effectuées par le demandeur ;
Considérant les nombreuses autorisations présentées par le demandeur ;
Considérant que le commerce envisagé est compatible avec l'habitat et la mixité d'affectations de la chaussée de Waterloo ;
Considérant qu'un commerce de nuit est présent au n° 792 de la chaussée de Waterloo, et ce dans un quartier éloigné du bien ;
Considérant que le commerce est situé à proximité d'un angle et que les possibilités de stationnement sont faibles, à l'instar de l'ensemble du quartier.

AVIS FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 23/11/2011
objet n° 12

Dossier 16-40120-2011- Enquête n° 221/11

Demandeur : Monsieur Dubuisson Olivier Res Familiaris SC S.P.R.L.

Situation : Avenue des Chênes 56

Objet : la démolition d'une villa (1956) et la construction d'une habitation 4 façades

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40120-2011 introduite le 16/08/2011 par la S.P.R.L. Res Familiaris SC c/o Monsieur Dubuisson Olivier et visant la démolition d'une villa (1956) et la construction d'une habitation 4 façades sur le bien sis Avenue des Chênes 56;

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

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 Actes et travaux en intérieur d'îlot (prescription générale 0.6 du PRAS),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 17.10.2011 au 31.10.2011:

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

Considérant que les réclamations ont porté sur :

o le projet augmente fortement l'emprise au sol accentué par une piscine, réduit le jardin, la maison à construire est fort proche des limites de la parcelle en intérieur d'îlot,

o le projet est trop grand pour les proportions de la parcelle,

o perte d'intimité,

o manque de compatibilité avec le voisinage,

o il reste peu de terrain qui peut absorber les eaux de pluie, il faut un bassin d'orage,

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 20.09.2011 ;

4 : description Sitex

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

o La villa est orientée Est-Ouest, et est implantée sur un terrain en intérieur d'îlot relativement petit pour une implantation de villa 4 façades (+/- 32 x 26.8m),

o De gabarit R+T, partiellement R+1+T, elle est couverte d'une toiture en chaume,

o Elle est implantée proche des limites parcellaires Est et Nord, ce qui dégage un jardin à l'Ouest,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

o La démolition de la villa 4 façades,

o La construction d'une maison unifamiliale 4 façades de gabarit R+1 à toiture plate, orientée Nord-Sud, sur une implantation plus étendue, à 5m des limites parcellaires.

o Prévoit un sous-sol encore plus étendu, comprenant un grand garage, un home cinéma, une chambre de service et des caves, arrivant au minimum à 2m des limites,

o La construction d'une piscine le long de la façade principale, Sud,

o La pose de panneaux solaires sur la toiture (thermique et photovoltaïque),

6 : motivation sur la demande

Considérant que la demande propose une villa d'architecture moderne et sobre, dont la hauteur est inférieure à la villa existante;

Considérant que le projet porte l'emprise au sol de 18 à 38.6% et la densité de 0.26 à 0.47, ce qui est trop important en intérieur d'îlot;

Que la volumétrie se rapproche de toutes les limites parcellaires (5m) et plus fortement en sous-sol (entre 2 et 3m des limites);

Que la proximité par rapport aux limites de la parcelle en fait un projet invasif en intérieur d'îlot;

Que l'importance du projet maintient peu de jardin;

Considérant que le projet doit être accompagné d'un bassin d'orage;

Considérant que le dépassement des panneaux solaires de l'acrotère doit être limité;

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 :

- o Implanter le sous-sol et la rampe de garage à 5m des limites de la parcelle et aménager les zones latérales en jardin en supprimant les terrasses latérales et plage de piscine dans cette zone de 5m,
- o supprimer la zone de stationnement extérieure,
- o Prévoir un bassin d'orage d'une capacité de 33l/m² d'imperméabilisation et une citerne d'eau de pluie en amont,
- o Prévoir des panneaux solaires thermiques et photovoltaïques qui ne dépassent pas une hauteur totale de 0.5m,
- o Prévoir un raccordement à l'égout à placer dans l'axe de l'accès commun,
- o Prendre toutes les mesures de précautions lors du chantier pour protéger les arbres et leurs racines situés sur le terrain et le long de l'accès commun,

Que ces modifications :

- o Sont accessoires en ce qu'elles portent principalement sur l'aménagement des abords,
- o Visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'emprise du projet est trop important,
- o Ne modifient pas l'objet de la demande en ce que le programme de la demande n'est pas réduit hors-sol,

Qu'en conséquence, ces modifications sont telles que l'article 191 – alinéa 2 du CoBAT est d'application et que le permis pourrait être délivré dès réception des modifications.

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 23 novembre 2011
objet n° 13

Dossier 16-40026-2011- Enquête n° 0233/11

Demandeur : Monsieur François Tom Royal Racing Club de Belgique S.C.R.L.

Situation : Avenue des Chênes 125

Objet : le placement d'installations temporaires au-dessus de 3 terrains de tennis

AVIS

La Commission de concertation décide de reporter son avis dans l'attente des coupes significatives du site et des installations techniques.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 23/11/2011
objet n° 14

Dossier 16-40146-2011

Demandeur : Madame Verbeken Christine

Situation : Rue de Linkebeek 11

Objet : la rénovation de la grange et création d'un logement, ainsi que la transformation des garages (modification de l'accès et réduction de 4 à 3 unités)
(2^{ème} inscription – voir PV de la séance du 09/11/2011)

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40146-2011 introduite le 05/09/2011 par Madame Verbeken Christine et visant la rénovation de la grange et création d'un logement, ainsi que la transformation des garages (modification de l'accès et réduction de 4 à 3 unités) sur le bien sis Rue de Linkebeek 11 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en Zones d'habitation à prédominance résidentielle ;
Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°46bis FOND DE CALEVOET - AGRBC du 17/10/1996, auquel, elle se conforme ;
Considérant que la demande se situe sur le site classé du Moulin "Crockaert" - arrêté de classement du 08/08/1988 ;

Considérant que sont classés les façades, les mécanismes et le canal d'eau du Moulin ;

2 : Avis de la Commission de concertation

Considérant que la demande devait être soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- o Application de l'article 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) ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 13/10/2011 ;
Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, à savoir :

- o La CRMS en sa séance du 19/10/2011 ;

Vu la visite effectuée sur place par la Commission de Concertation en compagnie de l'architecte du projet ;

4 : Description Situation Existante

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

- o Le site est situé le long de la rue de Linkebeek, à proximité du croisement avec la chaussée d'Alseberg, à l'extrême Sud de la Commune ;
- o Le site est caractérisé par son moulin à eau, alimenté par le Linkebeek. Le moulin est classé suite à l'Arrêté Royal du 08/08/1988 ;
- o Les bâtiments présents sur la parcelle forment, avec le moulin et une petite construction située le long du bief, un ensemble disposé autour d'une cour pavée constituant l'accès au site à partir de la voirie. Ces bâtiments interagissent les uns par rapport aux autres autour de la cour. Les façades ou murs de clôture à rue sont aveugles. Le site bénéficie de deux accès depuis la rue de Linkebeek ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise la rénovation de la grange et des garages, implantés le long de la voirie ;
- o La rénovation du moulin et de la petite construction le long du bief fera l'objet d'une demande de permis ultérieure ;

6 : Motivation sur la demande :

Considérant que la grange et le garage ne sont pas repris dans l'arrêté de classement ;

Considérant que la grange, implantée parallèlement à la rue de Linkebeek, marque la présence du moulin et participe pleinement aux qualités de l'ensemble du site ;

Considérant qu'il s'indique d'assurer la préservation de cet ensemble patrimonial remarquable ;

Considérant l'interaction indéniable des bâtiments autour de la cour pavée, et cette articulation spécifique du bâtiment avec le site, qu'il s'indique de maintenir ;
Considérant que la demande envisagée vise la reconversion de la grange en un seul logement ;
Considérant que cette affectation (1 logement équipé d'un ascenseur intérieur) est envisageable, à condition de respecter une compatibilité avec le typologie de la grange et d'une mise en valeur des caractéristiques spatiales ;
Considérant néanmoins le caractère très interventionniste du projet ;
Que, au regard du projet présenté, les espaces de vie sont dirigés vers un mur pignon aveugle et un passage étroit peu qualitatif ;
Considérant, que les fonctions secondaires du logement sont orientées du côté du mur pignon Ouest de la grange, niant de ce fait la présence de la grande baie caractéristique ;
Considérant que le projet prévoit la création d'un accès à la grange depuis la rue, en rupture avec l'esthétique du mur aveugle ;
Considérant que le projet prévoit d'éviter l'appentis en façade Ouest afin d'y aménager un jardin privatif clos ;
Considérant que cette option présente des faiblesses du point de vue esthétique ;
Considérant qu'il serait, dans le souci de préserver au maximum les qualités du bâtiment, souhaitable d'inverser le fonctionnement du logement et d'aménager les espaces de vie du côté du futur jardin privatif ;
Considérant que, du côté de la façade Est, il s'indique d'évaluer la pertinence des percements éventuels ;
Considérant qu'au niveau de la toiture le long de la rue, il s'indique d'opter pour une grande verrière (orientation Nord) plutôt qu'une succession de petites fenêtres de toiture ;
Considérant que le projet reste évasif sur le traitement extérieur des murs de façade ;
Considérant qu'il s'indique, en ce qui concerne l'aménagement du jardin privatif situé à l'entrée de la cour, d'opter pour un traitement plus respectueux de la typologie de la grange et du site ;
Considérant, en ce qui concerne la reconversion des garages, et au même titre de ce qui précède, il s'indique d'éviter le percement du mur à rue afin d'y placer 3 portes de garage ;
Considérant que, telle que présentée, le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux et entrave une mise en valeur cohérente et significative de l'ensemble du site.

Avis DÉFAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 23 novembre 2011
objet n° 15

Dossier 16-40074-2011- Enquête n° 206/11

Demandeur : Monsieur et Madame NACAR Marc et Muriel Abigdan sa

Situation : Avenue de la Pinède 11

Objet : la régularisation du portail de la propriété(suite à un PV)

(2^{ème} inscription – voir PV de la séance du 09/11/2011)

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°40074, introduite par Monsieur et Madame NACAR Marc et Muriel Abigdan S.A. visant la régularisation du portail de la propriété(suite à un PV) sur le bien sis Avenue de la Pinède 11;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°48 bis et ter (AGRB 10/06/1993), auquel il déroge en matière d'aménagement de la zone de recul (application de l'art. 155 §2 du COBAT), ainsi qu'au RRU ((art.11 du titre 1) ;

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 et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

° L'application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 10/10/2011 au 24/10/2011, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations ont porté sur l'aspect non paysager, peu esthétique et trop important de l'ouvrage ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 15/09/2011 ;

Considérant que la Commission de concertation du 09/11/2011 a reporté son avis dans l'attente d'un mesurage de l'alignement et de la position du portail par rapport à celui-ci ;

Considérant que celui-ci fait apparaître que :

- Le portail, continué par des panneaux sur presque toute la largeur de la parcelle, est implanté droit dans une rue en courbe rentrante et ce à partir des extrémités de la parcelle sur l'alignement, ce qui engendre un débordement de plus de 0,50mètre au centre de la parcelle ;
- Les plantations envisagées dans le dossier sont implantées sur le domaine public ;
- L'accès à la porte de service nécessite également des marches situées sur le domaine public ;

4 : description Sitex

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

o Le quartier se caractérise par de belles villas au milieu de la verdure ;

o La maison du demandeur est implantée en fond de parcelle, le Sud étant à rue et le terrain présentant une légère pente vers l'intérieur de l'îlot et un talus à rue;

o Vu cette disposition, les garages ont été construits sous le niveau du jardin et tout proche de la rue , dans le talus du terrain derrière l'entrée;

o La parcelle présente une pente ascendante vers l'intérieur de l'îlot et un talus à rue ;

o Son jardin est remarquable, notamment par la présence d'un magnifique chêne implanté à proximité immédiate du talus à rue et à droite de la parcelle ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

o Conserve le programme de villa uni-familiale et des garages implantés à front de parcelle ;

o Propose un nouvel aménagement paysager et soigné de la parcelle, en créant des talus plantés à rue, comprenant un nouvel accès piétonnier ;

- o Régularise la pose d'une porte coulissante à rue de couleur sombre et comprenant de surcroît des panneaux latéraux de teinte sombre, objet des dérogations au PPAS et au RRU ;
- o Propose l'intégration de ceux-ci par la plantation de plantes grimpantes afin d'intégrer les panneaux sombre dans la verdure environnante, à l'instar des haies prescrites et environnantes ;

6 : motivation sur la demande :

Considérant que le projet a pour objectifs de faire disparaître les panneaux sous la végétation et que seuls ceux coulissants resteront visibles, à l'instar de nombreux portails du quartier ;

Considérant que les aménagements paysager de qualité de l'intérieur de la propriété participent aux objectifs de milieu dans la verdure du quartier ;

Considérant que l'arbre remarquable implanté à proximité du talus à rue et proche de l'ouvrage et ne permettait pas de reculer l'ouvrage dans la propriété ;

Considérant cependant que les photos ne font pas apparaître les plantations d'espèces grimpantes ;

Considérant également que les panneaux sont placés hors alignement et donc sur le domaine public, après mesurage, ce qui ne permet pas de planter une haie qui serait sur le domaine publique ;

Considérant en outre que le portail :

- o par sa longueur occupe presque la totalité de la limite de la propriété avec la rue, ce qui ne peut s'envisager ;
- o réduit d'autant la proportion d'espace planté à l'alignement et répondant aux objectifs du PPAS ;
- o est de couleur noir le rendant particulièrement visible dans cette succession de haies et de jardinets qui caractérise l'espace public de l'avenue de la Pinède ;

Considérant que les prescriptions du PPAS pour la zone de recul mentionnent que celle-ci « est une zone libre de toute construction d'une profondeur de 5m minimum de l'alignement au front de bâtisses côté voirie, exclusivement destinée à recevoir un aménagement paysager, à l'accès des entrées particulières, au chemin carrossable et à l'aire de manœuvre » ;

Considérant que ce portail dénote dans le paysage qualitatif de l'espace public, caractérisé par les vues que l'on peut avoir depuis celui-ci sur la végétation, les haies, les maisons et autres aménagements paysagers qui composent les alignements et les zones de recul ;

Considérant que la situation idéale eut été de proposer un portail ajouré qui maintient une vue sur la maison et la zone de recul, et dont les panneaux sont limités aux coulissants, implantés derrière une haie sur sol privé ;

Considérant qu'une solution visant à diminuer considérablement l'impact visuel de l'ouvrage dans la rue et à le fondre dans l'environnement s'impose ;

Considérant qu'il s'indique donc de limiter la largeur de l'ouvrage à celle des panneaux coulissants, d'en modifier la teinte de sorte à mieux l'intégrer aux haies à l'alignement, par une teinte plus claire et de l'implanter derrière les haies existantes de chaque côté de l'entrée ;

Que seulement à cette condition, qui respecterait le domaine public, la pose d'un portail en zone de recul peut s'envisager ;

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

- o L'application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas en ce qui concerne l'aménagement de sa zone de recul) ne peut s'envisager que moyennant les modifications décrites ci-avant, afin de conserver le caractère paysager de la zone de recul vue depuis l'espace public et donc :
 - o La suppression des panneaux entourant le portail et la porte de service, au profit des haies existantes et du respect des objectifs du PPAS ;
 - o Le déplacement des panneaux coulissants derrière les haies existantes sur les côtés de l'entrée et derrière les panneaux illicites ou le remplacement du portail par une porte ouvrante implantée également en recul par rapport à l'alignement ;
- o La dérogation à l'article 11 du titre 1 du RRU (aménagement de la zone de recul) ne peut également s'envisager que moyennant les conditions émises ci-avant et pour les mêmes raisons ;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande en application de l'article 191 du CoBAT sur les aspects décrits ci-dessus après demande expresse du Collège des Bourgmestre et Echevins par courrier recommandé ;

- d'indicer et dater la modification, en y renseignant la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les impose(nt) ;
- de modifier les formulaires en conséquence.

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 23 novembre 2011
objet n° 16

Dossier 16-40052-2011- Enquête n° 0189/11

Demandeur : Beerlandt Hans Immo Renaissance S.A.

Situation : Avenue de Foestraets 15

Objet : la démolition de la maison existante et la construction de 2 immeubles de logement

(2^{ème} inscription – voir PV de la séance du 12/10/2011)

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°40052, introduite par Beerlandt Hans Immo Renaissance S.A. visant la démolition de la villa existante et la construction de deux petits immeubles de logements sur le bien sis Avenue de Foestraets 15;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°48bis et ter (AGRB 10/06/1993), auquel il déroge en matière d'implantation (article 1.3) en ce qui concerne:

- le recul de la parcelle non égale à la hauteur du bâti;
- l'emprise supérieure à 1/6^{ième} de la superficie de la parcelle ;

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 en raison de la dérogation en matière d'implantation (article 1.3) en ce qui concerne :

- le recul de la parcelle non égale à la hauteur du bâti;
- l'emprise supérieure à 1/6^{ième} de la superficie de la parcelle ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 12/09/2011 au 26/09/2011, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- Le problème de l'écoulement des eaux dans ce périmètre dépourvu d'égouts : il apparaîtrait qu'un affluent du Gelijksbeek passe à cet endroit sous la voirie et dans les fonds de jardin des maisons implantées plus bas dans le terrain et que les récentes pluies importantes ont provoquées des inondations des parcelles situées en contre-bas de celle de la demande;
- Le problème du gabarit et de l'occupation du sol des constructions ;
- Le problème du nombre de logements ;
- Le nombre de parking : Un parking souterrain de 8 voitures lui semble démesuré et polluant dans une zone de jardin ;
- Problème de la préservation des arbres existants sur la parcelle ;
- L'opposition aux dérogations demandées pour les reculs , à la taille du projet en hauteur aussi bien qu'en occupation hors-sol ;
- La taille des terrasses trop grande par rapport aux préceptes de la zone ;
- Le fait qu'aucun avis du service vert ne semble avoir été demandé.. Emet des réserves relatives à l'écoulement des eaux ;
- Les problèmes de voisinage ;
- L'établissement d'un programme clair de l'aménagement du jardin, de réimplantation d'arbres, ainsi que de la qualité de l'isolation par claustras ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 30/06/2011 ;

Vu les avis rendus par les services Vert et de la Voirie ;

Vu l'avis du SIAMU ;

Vu les explications et observations faites en séance de Commission de concertation ;

Considérant que la Commission de concertation du 12/10/2011 a reporté son avis dans l'attente :

- d'un plan paysager reprenant l'ensemble des arbres avec leur essence et leur diamètre ;

- une étude de la présence de source ou d'écoulement des eaux sur le site et une note sur les moyens qui seront mis en œuvre en ce qui concerne les problèmes de ruissellements des eaux ;
 - d'une visite sur place de la DMS et du Service Vert en ce qui concerne la présence d'arbres remarquables ;
 - une proposition alternative pour le parking réduisant l'emprise carrossable en intérieur d'îlot ;
- Considérant que suite à cet avis et aux visites sur place, le demandeur a introduit de nouveaux plans le 16/1/2011, en vertu de l'article 126/1 du Cobat , en vue de les présenter à nouveau à la Commission de concertation;

4 : description Sitex

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

- o Le quartier se caractérise par un habitat formé de villas et petits immeubles de logement dans la verdure ;
- o La rue de la demande crée un vallon à l'endroit de la demande ;
- o La parcelle du demandeur se situe à l'angle des avenues Foestraets et celle du Fond'Roy et devient plus profonde dans sa partie à front de l'avenue Foestraets, le terrain comprenant ainsi deux zones :
 - o Celle du coin comportant la maison existante et un beau jardin ;
 - o Celle avenue Foestraets comprenant un terrain de tennis à front de parcelle et un grand talus boisé en fond de parcelle ;
 - o Les parcelles voisines de l'avenue du Fond'Roy ont également leur fonds de jardin dans cette cuvette ;
 - o Les essences du couvert végétal ne sont pas spécifiées au dossier ;
- o La maison existante présente un gabarit de R+1+toiture plate

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Démolit la villa existante et le tennis, construit au bout de son jardin et à front de l'avenue Foestraets ;
- o Reconstruit deux petits immeubles de logements sur la parcelle :
 - o L'un à l'endroit de la maison existante ;
 - o L'autre sur le tennis et à front de l'avenue Foestraets ;
- o Propose en ce qui concerne l'immeuble au coin des avenues :
 - o Un programme de 2 appartements 3 chambres ;
 - o Un gabarit de R+1+étage en recul, qui s'implante dans la pente du terrain et profite de celle-ci pour créer un rez de jardin en sous-sol;
 - o Opte pour un parti architectural contemporain avec un jeu de matériau entre la pierre de teinte claire et le bois de teinte sombre;
 - o Une circulation piétonne vers le deuxième immeuble implanté avenue de Foetsraets où sont rassemblés les garages dans le sous-sol;
 - o Un emplacement de parcage en zone de recul le long de cet accès piétonnier afin de faciliter la décharge des courses des habitants ;
- o Propose en ce qui concerne l'immeuble avenue de Foestraets ;
 - o Un programme de 2 duplex 3 chambres et un studio ;
 - o D'implanter l'immeuble sur l'ancien terrain de tennis avec le niveau du rez-de-chaussée un peu plus haut de sorte à ne pas être trop en dessous du niveau de l'avenue Foetraets;
 - o De créer un sous-sol sous forme de socle, à usage de garage pour les deux immeubles soit 8 emplacements, dont les accès se font par derrière le nouveau bâtiment et nécessite de creuser dans le talus existant du fond de parcelle ;
 - o De conserver l même parti architectural que l'autre immeuble afin de former un ensemble cohérent ;

6 : description de la demande telle qu'e modifiée en vertu de l'article 126 du Cobat et suite à l'avis de la Commission de concertation du 29/06/2011

Considérant que le projet conserve tant le programme de deux immeubles, leurs implantations générales, mais adapte le projet pour répondre aux conditions de la Commission :

- Présente un plan général de la parcelle avec les arbres existants, leurs essences et leur diamètre , les arbres à abattre et les 3 arbres remarquables à protéger après examen sur place : ceux-ci comprennent :
 - o un châtaignier qui se situe en coin de parcelle droite avenue Fond'Roy
 - o un noisetier de Bysance au coin des voiries ;

- o un abie le long de la mitoyenneté droite avenue Foestraets que le demandeur prévoit de rabaisser de hauteur en vue de le protéger en cas de grand vent ;
- Modifie l'implantation de l'immeuble avenue de Foestraets afin d'intégrer le garage en zone latérale et supprimer toute voiture hors sol derrière l'immeuble ;
- Limite de ce fait totalement le parking en intérieur d'îlot ;
- Complète la demande d'une étude des eaux de ruissellement et des solutions à apporter dans le cadre de la demande, qui ne détaille cependant pas la contenance du bassin d'orage en fonction des particularités des lieux et du prescrit du RRU ;

7 : motivation sur la demande telle que modifiée :

Considérant que le programme de deux petits immeubles de logement peut s'envisager sur cette parcelle comprenant deux parties bien distinctes au couvert végétal très présent et au relief très différencié;

Considérant que le choix des implantations conserve le caractère paysager de la parcelle ;

Considérant que le parti architectural et les gabarits projetés s'inscrivent dans le tissu bâti environnant et répond au bon aménagement des lieux ;

Considérant que l'immeuble à front de l'avenue Fond'Roy présente une emprise moindre que celle existante et s'implante à plus grande distance des arbres remarquables, ce qui assure leur pérennité ;

Considérant que le Service Vert précise qu'un arbre remarquable supplémentaire (chêne) existait sur la parcelle, mais qu'il est tombé il y a plusieurs années sur la voirie ;

Considérant que le projet fait cependant l'objet de quelques remarques :

- o L'agrandissement du socle du bâtiment avenue de Foestraets prévoit une entrée de 5,10 mètres de largeur, qui pourrait être réduite à 4 mètres, ce qui permettrait également de limiter la profondeur de l'ouvrage en créant une réorganisation des parkings (inversion local vélos /poussettes et le troisième emplacement en face de l'entrée) ;
- o Les plans indiquent le bassin d'orage et les citernes d'eaux conformément au prescrit du RRU mais ne précise pas le calcul de leur capacité et les schémas de fonctionnement;
- o Il est à préciser que les puits perdus sont à proscrire pour toutes eau hormis celle de ruissellement et de toiture et que les autres doivent faire l'objet d'une dispersion par plateaux drainants après épuration ;
- o Les eaux de ruissellement et notamment celle du bas du talus doivent faire l'objet d'une étude plus approfondie des fossés drainants afin de protéger le couvert végétal;
- o L'emplacement de parcage en zone de recul avenue Fond'Roy porte atteinte aux vues de l'espace public et doit être supprimé, le parking étant aisé dans la rue ;
- o Le talus boisé doit faire l'objet d'un profond entretien et nécessite la replantation d'au moins deux robinier afin d'en maintenir la pente ;
- o Les toitures doivent être traitées en toiture verte extensive, conformément au prescrit du RRU;

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

- o La dérogation au PPAS 48 bis et ter en ce qui concerne l'implantation de l'accès de garage en zone latérale peut s'envisager, en raison des frondaisons existantes en bordure de parcelle et moyennant la récolte des eaux de pluie en bas de la descente et avant le talus boisé existant ;
- o La dérogation au PPAS 48 bis et ter en ce qui concerne le recul arrière est en réalité le dégagement pyramidal du projet en zone arrière, induite par la pente très forte du talus et qui peut s'envisager en raison de la présence de ce talus, de son couvert végétal plus haut que la projet et le fait que la dérogation à la hauteur du bâti ne soit que très minime (environ 0,28 mètres);
- o La dérogation à l'emprise au sol a été diminuée dans la demande modifiée de sorte à la limiter à 0,167 au lieu de 0,166 et qu'elle peut encore être limitée, ce qui peut s'envisager en conservant et en replantant le talus boisé de sorte à y maintenir le sol ;
- o La création d'un seul local vélo /poussettes pour les deux immeubles qui peut s'envisager en raison de la cohérence des aménagements de la parcelle et la liaison soignée entre les immeubles ;

8 : conditions de modification de la demande en 191 :

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

- o Prévoir pour l'agrandissement du socle du bâtiment avenue de Foestraets, une entrée de 4 mètres de largeur, limiter la profondeur de l'immeuble en conséquence en créant une réorganisation des parkings (inversion local vélos /poussettes et le troisième emplacement en face de l'entrée) ;
- o Présenter les dimensionnements et schémas de fonctionnement du bassin d'orage, afin d'assurer la récolte de la totalité des eaux de la descente carrossable et des toitures en cas de forte pluie (indiquer le plateau drainant et le puit perdu éventuel limité aux eaux de pluie);
- o Présenter les détails des fossés drainants afin d'assurer la pérennité du couvert végétal ;
- o Traiter les toitures en toiture verte extensive, conformément au prescrit du RRU ;
- o Supprimer l'emplacement de parcage en zone de recul de l'avenue du Fond'Roy ;

Considérant que ces modifications :

- o Sont accessoires en ce qu'elles complètent le dossier sans en modifier les objectifs, visent à répondre à des objections que suscitaient la demande telle qu'introduite en ce qu'elles limite les éventuels problèmes d'eaux existants sur la parcelle et améliore les vues depuis l'espace public vers les arbres remarquables ;

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'indiquer et dater la modification, en y renseignant la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les impose(nt).
- de modifier les formulaires en conséquence.

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 23 novembre 2011
objet n° 17

Dossier 16-39764-2010- Enquête n° 232/11

Demandeur : Messieurs De Conynck et Messens Samarkand Properties

Situation : Rue Engeland / Avenue de la Gazelle

Objet : la démolition d'un garage et la construction d'un immeuble de logements
(2^{ème} inscription – voir PV de la séance du 16/11/2011)

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 39764, introduite par Messieurs De Conynck et Messens Samarkand Properties, visant la démolition d'un garage et la construction d'un immeuble de logements sur le bien sis au coin de l'avenue de la Gazelle et de la rue Engeland ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle ainsi que pour une toute petite partie en zone de voirie;

Considérant que la demande déroge au RRU en matière de :

- o La profondeur de la construction :dérogação à l'art.4 du titre 1 ;
- o La hauteur de la façade avant dérogação à l'art.5 du titre 1 ;
- o La zone perméable de la parcelle :dérogação à l'article 13 du titre I ;

2 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 27/12/2010

Vu le rapport d'incidences ;

Vu l'avis de VIVAQUA ;

Vu le complément d'avis rendus par le Service Technique de la Voirie;

Considérant que le projet a été soumis à une première enquête publique du 16/05/2011 au 30/05/2011 ;

Considérant que la Commission de concertation, suite à cette enquête a rendu un avis Favorable/conditionnel, en date du 22/06/2011, précisant que le projet tel que modifié serait à nouveau soumis aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la Commission de concertation ;

Considérant que le Collège a ensuite émis un avis favorable /conditionnel en date du 05/07/2011, précisant également que les documents modifiés seront à nouveau soumis aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la Commission de concertation ;

Considérant que suite à ces avis, le demandeur a introduit de nouveaux documents, en vertu de l'article 126/1 du Cobat, qui tentent de répondre à l'avis de la Commission de concertation du 22/06/2011 et celui du Collège en date du 05/07/2011 ;

3 : Mesures particulières de publicité et avis de la Commission de concertation sur le demande telle que modifiée selon l'article 126/1 du Cobat

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

- o dérogação à l'art.4 du titre 1 du RRU (profondeur de la construction) ;
- o dérogação à l'art.5 du titre 1 du RRU (hauteur de la façade avant) ;

Considérant que la demande est également soumise aux mesures particulières de publicité en raison du rapport d'incidence (application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte 1 B) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 17/10/2011 au 31/05/2011, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- Le non-respect des conditions émises lors de la première commission de concertation du 22/06/2011 ;
- Manque d'affichage de l'axonométrie,

- La trop grande hauteur du projet par rapport aux maisons de références, hauteur qui est en rupture dans le paysage et va écraser les maisons voisines, rupture esthétique. La justification de l'angle n'est pas suffisante pour modifier le gabarit par rapport au reste de l'îlot.
- Ombre portée importante sur l'îlot,
- Dérogation à la profondeur totalement injustifiée, nécessité de garder un jardin suffisant pour les nouveaux logements,
- Emprise au sol excessive, contraire au RRU,
- La densité n'est pas diminuée suffisamment,
- Recul latéral de 8 m non respecté,
- Ne pas permettre les terrasses à l'arrière pour éviter l'effet mirador sur les maisons de l'îlot, remplacer par des toitures vertes,
- Le niveau du rez est situé au niveau haut des rues, ce qui augmente le gabarit de l'immeuble de 1.8m au coin de la rue Engeland!
- L'entrée de garage devrait être positionnée juste après l'arrêt du bus, par la bande de terrain "accès pompier" afin d'éviter les nuisances pour les voisins; cela permettrait aussi de placer une profession libérale ou un logement en façade, en mitoyenneté,
- Dimensionner le bassin d'orage à 100l/m², voire, créer une zone d'infiltration, il y a des inondations dans le quartier,
- Assurer le passage piéton en trottoir vers l'arrêt du bus,
- Conserver une teinte claire pour l'ensemble de l'ouvrage,
- Une toiture à versants serait plus harmonieuse dans le quartier,
- Absence de plan paysager et de coupe avec raccords des terrains voisins, de coupe par rapport au niveau du trottoir (angle Engeland),

4 : description Sitex

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

- o Le quartier se caractérise par un tissu très différencié , hybride selon les époques de construction et la typologie envisagée (de caractère villageois à immeubles /tours à toiture plate) :
 - o D'une part, un tissu de maisons unifamiliales en ordre continu, de gabarit variable de R+2+toiture et R+1 + toiture, telle la maison mitoyenne de droite de la parcelle ;
 - o D'autre part, des immeubles de logements de gabarits nettement plus importants, de gabarit variant de R+6 en face de la parcelle de la demande et R+2+2 étage en toiture, tel l'immeuble implanté sur la parcelle de droite de celle de la demande ;
- o La rue de la Gazelle présente une déclivité descendante assez forte vers le coin de la rue Engeland et la rue Engeland remonte depuis ce coin vers la rue de l'Hélianthe ;
- o Les maisons de la rue Engeland après le tournant de celle-ci et faisant face à l'intérieur de l'îlot de la demande sont donc implantées environ un niveau et demi au-dessus de celui du projet ;
- o La parcelle est orienté Sud-Ouest côté avenue de la Gazelle et Nord-ouest côté rue Engeland;
- o Le couvert végétal de la parcelle est réduit aux haies qui la bordent ;
- o Le relief en intérieur d'îlot, suit les pentes des rues en pente douce ;
- o Le bâti existant sur la parcelle, concession automobile avec garage et entretien, occupe la majorité de la parcelle et présente un gabarit haut de rez-de-chaussée ;
- o L'affectation actuelle de la parcelle est mixte ;
- o L'angle des rues est remarquable par son espace public planté, occupé partiellement aujourd'hui au profit du garage pour y implanter du parking ;
- o Le dernier alignement officiel de la voirie (10/02/1947) comprend également une petite partie du coin du bâtiment existant afin d'arrondir l'angle des rues ;

5 : description de la demande telle que modifiée selon l'article 126/1 du Cobat

Considérant que la demande telle que modifiée selon l'article 126/1 du Cobat :

- o Modifie l'affectation du bâtiment d'activité mixte en affectation principale de 22 logements, maintenant cependant deux superficies pour professions libérales au rez-de-chaussée de l'immeuble ;
- o Propose pour ce faire un bâtiment :
 - o Dont l'implantation occupe le coin de la parcelle en dégagant l'intérieur de l'îlot ;
 - o De gabarit variable de R+1 à R+ 4, de sorte à se raccorder à la maison mitoyenne de gauche du projet, rester à même hauteur que l'immeuble de la parcelle voisine de droite et marquer l'angle des rues ;

- o Dont le sous-sol comprend 21 caves , 29 emplacements de parcage et box fermés, à la fois pour les appartements et les deux professions libérales ;
- o Aux appartements traversants et /ou en duplex, afin de profiter la double orientation qu'offre l'implantation ;
- o Au parti architectural contemporain aux étages en dégradé dont les toitures offrent des espaces de terrasses pour les logements des espaces supérieurs ;
- o Qui occupe l'angle des voiries et marque celui-ci par un étage en toiture, dont les logements profitent de grandes terrasses ;
- o Par rapport au programme initial de la demande telle qu'introduite:
 - o Diminue le programme de 26 à 22 logements et maintient 2 professions libérales (soit 4 logements au lieu des 5 mentionnés dans l'avis de la Commission de concertation du 29/06/2011);
 - o Limite également le nombre de parkings de 31 à 29 emplacements ;
- o Par rapport à l'implantation:
 - o prévoit un trottoir au droit du bâtiment, pour assurer la traversée de l'espace au coin des rues vers l'arrêt de bus, au profit de tous les usagers des transports en commun ;
 - o Surélève le rez-de-chaussée afin de conserver l'intimité pour les logements le long de ce trottoir,
 - o Augmente l'emprise au sol de 48 à 55%, objet d'une nouvelle dérogation à la superficie perméable de la parcelle ;
 - o Respecte le recul de 8 mètres hors sol par rapport à la limite mitoyenne droite (demandé lors de la Commission de concertation du 29/06/2011);
- o Par rapport aux surfaces construites du projet tel qu'introduit :
 - o Crée une diminution de la superficie totale bâtie hors sol de 3640m² à 3117 m², soit 513m² au lieu des 630m² demandé par l'avis de la Commission de concertation du 29/06/2011 ;
 - o Limite de ce fait la densité (P/S) de 1,8 à 1,55;
- o Par rapport au volume construit tel qu'introduit :
 - o Limite le gabarit d'un niveau, sans toutefois respecter un recul pour le dernier niveau et y crée encore des terrasses en saillie, alors qu'il était demandé des reculs plus importants pour les étages en toiture lors de la Commission de concertation du 29/06/2011;
 - o Couvre partiellement les terrasses du second niveau en façade d'about de ce côté, et crée des superstructures au troisième étage ;

6 : motivation sur la demande telle que modifiée selon l'article 126/1 du Cobat:

Vu le rapport d'incidence avalisé par les différentes instances spécialisées ;

Considérant que la parcelle est implantée en zone de logement à prédominance résidentielle au PRAS, ce qui justifie la modification de l'affectation principale du projet ;

Considérant que le projet s'implante en coin des voiries de la Gazelle et Engeland, derrière le bouquet d'arbres existant et marquant celui-ci ;

Considérant que la modification de l'alignement de la voirie , lors de son établissement, devait permettre de créer un agrandissement du carrefour, mais que l'espace vert existant est plus important à conserver pour assurer le caractère vert de ce carrefour et les vues depuis l'espace public;

Considérant que le projet crée un piétonnier ;

Considérant que vu l'orientation de la parcelle ; les quatre façades de cet immeuble de coin profitent de l'ensoleillement, au profit du confort des logements ;

Considérant que vu les déclivités des voiries et du relief du quartier, la parcelle de la demande est au point bas de l'îlot dans laquelle elle se situe ;

Considérant que vu l'orientation et ses éléments, l'impact solaire du projet est limité pour les maisons voisines ;

Considérant que la situation de coin engendre une ombre portée sur l'intérieur de l'îlot, mais vu l'étendue importante de ce dernier et la pente du terrain en pente ascendante vers l'intérieur de celui-ci, l'importance de l'ombre portée sera limitée, vu des particularités des lieux ;

Considérant que le projet propose pour la plupart des appartements traversants ou à double orientation, via notamment une option architecturale en duplex ;

Considérant que le projet crée des reculs avec les constructions voisines, et présente un gabarit en dégradés vis-à-vis de celle-ci via des toitures en terrasse, afin d'atténuer leur différence ;

Considérant que ces toitures terrasses participent aux qualités des nouveaux logements et qu'elles limitent la hauteur globale du bâtiment, par rapport à une toiture en pente ;

Considérant que ses matériaux contemporains, avec ses larges baies et ses terrasses, participent aux qualités de vie pour les logements projetés et que la palette de teintes de ces matériaux est dite d'une tonalité globale claire, dont il s'indique cependant de présenter les échantillons;

Considérant que l'entrée de garage se fait dans le bas du terrain, de sorte à limiter au maximum l'entrée des voitures en intérieur d'îlot ;

Considérant que le projet, par l'ajout de son étage en toiture, souligne l'angle des rues, mais qu'il s'indique d'en limiter l'étendue du côté de l'avenue de la Gazelle, notamment par des reculs plus importants à partir de +/-20 mètres depuis le coin et de supprimer toute terrasse en saillie pour ce niveau ;

Considérant cependant que le projet conserve un impact volumétrique trop important et notamment pour la maison voisine de gauche par la hauteur de sa façade rue et la profondeur de son troisième étage très proche de celle-ci ;

Considérant également que le projet modifié présente une diminution tant du programme que des volumes construits moindre que celle demandée lors des avis de la Commission de concertation et du Collège sur la demande telle qu'introduite :

- o le projet respectait dans la demande telle qu'introduite une zone de jardin de la moitié de la parcelle, limitant ainsi l'emprise existante de la concession automobile et que la présente demande l'augmente, ce qui ne peut s'envisager;
- o la densité de 1,55 reste excessive et le projet tel que modifié augmente la densité de 1 logement par rapport aux conditions émises lors de la demande telle qu'introduite ; que cet élément engendre notamment le maintien de surfaces bâties plus importantes et d'un volume du troisième étage sans recul sur toute la façade avant avenue de la Gazelle, ce qui ne peut s'envisager ;

Considérant qu'en ce qui concerne la mobilité :

- o le projet comprend de nombreux parking en sous-sol, soit plus d'un emplacement par appartement;
- o le garage existant sur le site occupe en situation actuelle de nombreux emplacements de parking qui seront libérés au profit du parking public et des visiteurs ;
- o les emplacements de parcage existants sur le coin des voiries sont à usage public ;
- o Le quartier est desservi par un bus dont l'arrêt se situe à proximité immédiate du projet et les gares de Linkebeek et Moensberg sont accessibles à pied depuis le projet ;
- o Le projet prévoit la création d'un piétonnier reliant la rue Engeland à l'avenue de la Gazelle dont il s'indique de lui assurer une largeur minimale de 1,50mètre et qu'il s'indique de le prolonger tout le long de l'avenue de la Gazelle et d'assurer son raccord avec l'abri bus existant ;

Considérant qu'en ce qui concerne les problèmes d'inondations:

- o Vu la pente du terrain et considérant que le projet se situe en amont de la zone problématique du Bourdon, il s'indique :
 1. d'installer des dispositifs de rétention d'eau (citerne et bassin d'orage) d'une capacité de 50 l/m² d'imperméabilisation, complété d'un débourbeur, la citerne d'eau de pluie doit être distincte du bassin d'orage, celui-ci doit être placé en aval de la citerne;
 2. de prévoir l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellements;

Considérant qu'en ce qui concerne les problèmes de procédure:

- o Huit affiches de l'axonométrie ont été affichées autour du projet ;

Considérant que la nouvelle implantation préserve, malgré l'accès obligé du SIAMU en intérieur d'îlot, la plantation d'arbres à hautes tiges et notamment une rangée d'arbres à couronne entre le projet et l'immeuble de logement situé à droite du projet, dont il s'indique cependant de préciser les essences (recul de 8 mètres hors sol);

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

- o La profondeur de la construction (dérogation à l'art.4 du titre 1 du RRU) qui concerne :
 - o la construction du garage en sous-sol et demi sous-sol le long de la maison voisine de gauche et qui peut s'envisager en raison du peu d'impact volumétrique de cette dérogation du projet vis-à-vis de celle-ci ;
 - o la construction de l'immeuble dont les reculs successifs, tant en profondeur qu'en hauteur, permettent de créer des raccords harmonieux avec la maison voisine de gauche, spécialement peu profonde et anormalement basse pour le quartier, mais qu'il s'indique cependant de limiter la profondeur du troisième étage à proximité de celle-ci ;

- o La hauteur de la façade avant (dérogation à l'art.5 du titre 1 du RRU) qui ne peut s'envisager qu'en raison de la situation en coin du projet, la pente du terrain et moyennant la limitation de l'impact du volume bâti, tel que décrit ci-avant ;
- o L'application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte) concerne le respect du rapport d'incidences joint au projet et considéré complet par les instances de la région et de l'IBGE ;
- o La modification des caractéristiques urbanistiques des constructions (application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS) qui peut s'envisager en raison des particularités de lieux et notamment la situation de la parcelle en coin, la déclivité de l'avenue de la Gazelle et moyennant les conditions énoncées ci-avant de sorte à en favoriser l'intégration;
- o L'emprise du bâtiment qui occupe plus de 50% de la parcelle et le respect de la zone perméable du RRU (titre I article 13) qui doit être respecté, afin d'assurer le caractère vert de ce quartier d'habitation à prédominance résidentielle ;

7 : conditions de modification de la demande telle que modifiée:

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

- o De limiter encore la densité du projet et d'atténuer l'impact du volume bâti, notamment par :
 - o Le respect des conditions émises lors de la Commission de concertation du 29/06/2011 :
 - De supprimer au moins l'équivalent de la superficie du troisième étage, soit un minimum de 630m², en retravaillant les espaces de sorte à conserver des appartements traversant ou disposant au minimum de deux orientations ;
 - De supprimer cinq logements au minimum soit 1 de plus que dans la demande telle que modifiée;
- o De limiter l'impact du volume bâti, notamment par :
 - o la suppression de toute terrasse en saillie au troisième étage ;
 - o des reculs plus importants de ce niveau avenue de la Gazelle à partir de +/-20mètres depuis le coin des rues ;
 - o La suppression des couvertures de terrasse du deuxième étage ;
 - o La suppression des superstructures au-dessus de ce niveau, à l'exception de celles de l'angle des voiries ;
 - o La création de bacs à fleurs sur les grandes terrasses afin d'éviter les vis-à-vis avec l'immeuble voisin et de participer à la verdurisation de l'îlot et de supprimer l'accès sur les terrasses traitées en toitures vertes ;
 - o Supprimer tout accès sur la terrasse du deuxième étage en recul par rapport à la maison mitoyenne de gauche et limiter la rehausse du mur de façade de la toiture à 30centimètre maximum;
 - o La présentation d'échantillons des matériaux de façade afin d'en assurer la teinte claire ;
 - o De limiter la profondeur du troisième étage à proximité de la maison de gauche ;
- o De retravailler l'esthétique du projet de sorte à favoriser son intégration ;
- o De présenter un plan paysager et d'implantation de la parcelle à une échelle lisible, soit au minimum 1/200ième, avec :
 - o les essences des arbres existants et à planter, avec leur diamètre de plantation, de sorte à créer un rideau d'arbre à couronne en limite latérale droite (recul minimum de 8 mètres hors sol) et en fond de parcelle ;
 - o le piétonnier d'une largeur minimale de 1,50 mètre entre le projet et l'espace public au coin des voiries et sa prolongation tout le long de l'avenue de la Gazelle, en assurant son raccord à l'espace de l'abri bus ;
 - o la partie en dalle gazon accessible pour les pompiers ;
 - o la zone imperméable du sous-sol ;
 - o les aménagements paysagers des terrasses faisant partie intégrante du projet ;
- o Répondre à l'avis du Service de la Voirie en ce qui concerne :
 - o la cession de terrain selon le plan d'alignement approuvé définitivement par le Conseil Communal le 10-02-1947;
 - o la demande de niveau altimétrique ;
- o installer des dispositifs de rétention d'eau (citerne et bassin d'orage) d'une capacité de 50 l/m² d'imperméabilisation, complété d'un débourbeur, la citerne d'eau de pluie doit être distincte du bassin d'orage, celui-ci doit être placé en aval de la citerne;
- o prévoir l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellements;

Que ces modifications visent à :

- o répondre à des objections que suscitaient la demande telle qu'introduite, et notamment la densité générale du projet ainsi que son gabarit;
- o à atténuer la dérogation à la hauteur de la demande telle qu'introduite par des reculs des étages supérieurs plus importants ;
- o A intégrer le projet dans le tissu bâti environnant et améliorer la circulation piétonne le long de cette parcelle de coin ;

Considérant que ces modifications ne modifient pas l'objet de la demande en ce qu'elles conservent ses objectifs et tendent à intégrer l'immeuble dans le tissu environnant ;

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.

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 23 novembre 2011
objet 18

Dossier 16-40134-2011- Enquête n° 225/11

Demandeur : Monsieur Gregoire Philippe - Pretnet Services A.S.B.L.

Situation : Rue Edith Cavell 238

Objet : le changement d'affectation d'un logement en un équipement d'intérêt collectif

(2^{ème} inscription – voir PV de la séance du 16/11/2011)

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°40079, introduite par Monsieur Gregoire Philippe - Pretnet Services A.S.B.L. visant le changement d'affectation d'un logement en un équipement d'intérêt collectif sur le bien sis Rue Edith Cavell 238 ;

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

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

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 le motif suivant :

- L'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) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 17/10/2011 au 31/10/2011 , l'absence de réclamation ou observation ;

Vu les compléments d'information donnés en séances ;

Considérant que la Commission de concertation du 16/11/2011 a reporté son avis à la présente séance ;

Considérant que suite aux remarques émises le 16/11/2011 en cours de commission, le demandeur est venu porté un plan complémentaire comportant la séparation entre le commerce et la zone d'équipement, ainsi que la précision que ce commerce, centrale de repassage, ne nécessite pas de permis d'environnement ;

Considérant également que le demandeur a précisé son activité et son statut d'équipement collectif ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 22/09/2011 ;

4 : description Sitex

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

- o Le quartier se caractérise par un habitat en ordre ouvert, semi ouvert et continu ;
- o La rue Edith Cavell comprend à cet endroit un noyau commercial de quartier, aux abords des écoles ;
- o Le bâti semi continu comprend des maisons uni-familiales mitoyennes et de petites immeubles de rapport au rez commercial ;
- o La parcelle de la demande forme le coin de la rue avec la rue du Hoef ;
- o L'immeuble, vieille maison de maître, présente un gabarit de R+2 étage et d'une toiture hybride comprenant un grand pignon côté rue Langeveld et une toiture en forme de tourelle, qui marque point ;
- o Le commerce, ancien café restaurant, occupait tous les étages depuis de nombreuses années ;
- o La seule partie extérieure de la parcelle est l'ancienne terrasse du café au coin des rue ;
- o La maison de gauche avenue du Hoef est affectée en logement ;
- o Celle de droite rue Edith Cavell a une affectation mixte de commerce et logement ;
- o Le quartier comprend plusieurs lignes de bus à proximité immédiate ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Propose un programme mixte de commerce et équipement, pouvant créer une synergie entre les deux entités :
 - o Le rez et premier (ancien Horeca) est occupé par une centrale de repassage ;
 - o Le second étage et les combles accueilleront le centre de formation et ses bureaux ;
- o Le projet s'installe dans les volumes bâtis et sans modification de façade ;
- o L'équipement porte sur la formation d'adultes, par groupe de maximum de 10 personnes ;
- o Les locaux permettent d'accueillir deux groupes à la fois et très rarement un troisième ;

6 : motivation sur la demande :

Considérant que le quartier est bien desservi par les transports en commun ;

Considérant que l'immeuble de coin s'implante dans un noyau commercial de quartier ;

Considérant que le programme mixte de commerce et équipement crée une synergie entre les deux au profit d'une meilleure formation pour les adultes et leur insertion sociale ;

Considérant que le logement au-dessus de l'ancien Horeca n'est plus occupé depuis de longues années ;

Considérant que le PRAS, via sa prescription générale 0.7, permet de créer de l'équipement dans toutes les zones ;

Considérant que le quartier compte plusieurs écoles et un large public en formation ;

Considérant dès lors que la nouvelle infrastructure peut répondre au bon aménagement des lieux ;

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

- L'application de la prescription générale 0.12. du PRAS, en ce qui concerne la modification partielle de l'utilisation d'un logement peut s'envisager en raison de l'implantation d'un équipement qui profite de la synergie avec le commerce implanté dans le même immeuble.

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 23 novembre 2011
objet n° 19

Dossier 16-40057-2011- Enquête n° 214/11

Demandeur : Monsieur Lang Patrick

Situation : Avenue Molière 270

Objet : la transformation d'un hôtel de maître

(2^{ème} inscription – voir PV de la séance du 16/11/2011)

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°40057, introduite par Monsieur Lang Patrick, visant la transformation d'un hôtel de maître sur le bien sis Avenue Molière 270;

Considérant que le PRAS situe la demande en Zones d'habitation, couverte par une ZICHEE;

Considérant que la demande déroge au RRU en matière de :

- profondeur de la construction: dérogation à l'art.4 du titre 1 du RRU ;
- dérogation à l'art.13 du titre 1 du RRU (maintien d'une surface perméable) ;

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 à l'avis de la commission de concertation pour les motifs énoncés ci-avant ;

L'avis de la Commission de concertation est également requis en raison de la ZICHEE qui couvre le bien ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 17/10/2011 au 31/10/2011, , les observations et réclamations et leur argumentaire ;

Que les réclamations ont porté essentiellement sur :

- l'usage d'un ascenseur dans le jardin, dont le mécanisme est visible depuis le voisinage et dépasse la hauteur du mur mitoyen, ainsi que sur le bruit inhérent à ce type d'appareil ;
- La densité du logement dans cet immeuble et l'inadéquation du programme dans le quartier ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 19/09/2011

Vu l'avis de VIVAQUA ;

Vu l'avis rendu par le Service Voirie ;

Vu les observations et explications données en séance ;

Considérant que la Commission a reporté son avis dans l'attente de photos de l'intérieur du bâtiment ;

4 : description Sitex

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

- o Le quartier se caractérise par un habitat en ordre continu de petits immeubles et de belles maisons de maître ;
- o L'avenue Molière comprend de belles zone de recul, ce qui permet aux arbres d'alignement de prendre de l'ampleur ;
- o Le bâti de la demande est une belle maison de maître de grande superficie ;
- o Elle est située à côté de la maison d'angle et dispose d'un jardin qui entoure le bâti du coin et se termine par un bâtiment de garage ayant accès par la rue Alphonse Renard ;
- o De gabarit Bel étage +2+étage en toiture, la maison présente une grande superficie ;
- o Les immeubles voisins avenue Molière ont des gabarits similaires ;
- o La maison qui jouxte le bâtiment de garage (celui-ci ayant un gabarit R+1+mansart) est plus récente et présente un gabarit de R+1+toiture ;
- o Le jardin est entouré de murs de clôture et comprend plusieurs arbustes ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Affecte la maison de maître en 4 logements de 2 et 3 chambres, formés de plusieurs duplex ;
- o Conserve totalement la façade avant avenue Molière ;

- o Crée une grande loggia vitrée en façade arrière, de sorte à agrandir les espaces de vie et les chambres ;
- o Crée dans le gabarit existant un demi étage en plus dans la partie arrière du Bâtiment, vu l'importance des hauteurs sous-plafond existantes ;
- o Agrandit les volumes en toiture par de grandes lucarnes en façade arrière, sur deux niveaux ;
- o Crée 6 parkings via des ascenseurs pour 3 voitures, dans la partie du garage existant et dans la partie arrière de celui-ci en zone de jardin, objet des dérogations à la profondeur de bâtisse et à l'imperméabilisation de la parcelle ;

6 : motivation sur la demande :

Considérant que le projet conserve les caractéristiques de cette maison de maître en façade rue et de son jardinet en zone de recul, ce qui assure la pérennité de la ZICHEE qui couvre le bien ;
 Considérant qu'en façade arrière, la loggia ainsi que le petit balcon s'inscrivent dans l'esthétique de la façade actuelle et de l'immeuble de coin avec lequel la maison existante forme un ensemble ;

Considérant que le programme de 4 logements dans cet immeuble engendrent cependant des modifications importantes du bâti et surtout un programme de parking dépassant les possibilités de la parcelle, et notamment :

- La création d'un ascenseur prévu en zone de jardin qui engendre des vues sur voitures et des mécanismes depuis les logements environnants, et qui porte atteinte à la quiétude de l'intérieur de l'îlot;
- La création de grandes lucarnes en façades arrières qui portent atteinte à la lisibilité de la toiture ;
- L'ajout d'un niveau dans la partie arrière du bâtiment s'inscrit dans les volumes existants, mais nécessitent d'importantes modifications en façade arrière ;

Considérant que la rénovation des garages existants avec la pose d'un ascenseur permet de créer du parking pour 3 logements, ce qui correspond mieux à la typologie de l'immeuble existant et à l'intégration du projet dans son environnement;

Considérant que le quartier est bien desservi par les transports en commun et comprend outre un grand centre commercial, des infrastructures scolaires et culturelles ;

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

- La dérogation à profondeur de la construction du RRU (art.4 du titre 1) qui concerne l'implantation du garage avec ascenseur en intérieur d'îlot ne peut s'envisager en raison des murs des nuisances tant visuelles que sonores et afin d'assurer la quiétude de cet intérieur d'îlot ;
- La dérogation à l'art.13 du titre 1 du RRU, soit le maintien d'une surface minimum perméable, ne peut s'envisager pour ce type d'ouvrage;
- L'application de la prescription générale 0.6. du PRAS, soit les actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots qui ne peut s'envisager pour les raisons énoncées ci-avant ;

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 :

- Supprimer toute intervention en fond de parcelle pour l'implantation d'un ascenseur et de trois emplacements de parcage;
- Modifier les aménagements intérieur de l'ensemble de l'immeuble en adaptant les lucarnes de la toiture en façade arrière de sorte à conserver la lisibilité de celle-ci ;
- Adapter le programme de logements en conséquence en réduisant celui-ci à 3 unités ;
- Présenter un plan d'aménagement du jardin comportant des arbustes à fleurs, de sorte à améliorer l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que ces modifications sont accessoires en ce qu'elles :

- o Visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite et notamment les nuisances sonores et visuelles induite par l'ascenseur à voitures et son atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- o Visent à supprimer des dérogations de la demande tel qu'introduite et notamment celle de la profondeur de bâtisse au RRU et de la zone perméable de la parcelle;
- o Visent également à limiter la modification des caractéristiques urbanistiques et à intégrer le projet dans son environnement ;
- o Ne modifient pas l'objet de la demande en ce qu'elle conserve un emplacement de parcage par logement ;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 23 novembre 2011
objet n°20

Dossier PL-524-2011- Enquête n° 213/11

Demandeur : Madame Colart Claude SAKIVIT S.A.

Situation: Avenue du Manoir de 49 à 51 / Avenue Kamerdelle

Objet : permis de lotir pour trois lots (division de deux parcelles)

(2^{ème} inscription – voir PV de la séance du 16/11/2011)

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis de lotir n°524, introduite par Madame Colart Claude - SAKIVIT S.A. visant la division de deux parcelles existantes en 3 lots, dont l'un actuellement bâti au coin des avenues du Manoir et Kamerdelle, sur le bien sis Avenue du Manoir de 49 à 51 / Avenue Kamerdelle;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation et pour partie en ZICHEE, ainsi qu'en zone de protection de la maison GENICOT classée;

Considérant que la demande déroge au RRU en matière de hauteur - constructions isolées(art.8 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 :

- L'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) ;
- L'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- La dérogation à l'art.8 du titre 1 du RRU (hauteur - constructions isolées) ;

Considérant que la demande a été également soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- L'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 17/10/2011 au 31/10/2011, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent essentiellement sur les éléments suivants :

- Le projet du lot 1 pourrait être plus grand que celui présenté en permis d'urbanisme l'an dernier sur ce terrain : il prévoit un immeuble qui ne s'inscrit pas dans les villas du quartier ;
- Une partie du projet de construction jouxte le chemin du Crabbegat qui souffre depuis des années d'érosion de ses talus. A ce jour, aucune solution n'a encore été trouvée pour consolider les talus ;
- La zone constructible admise pour le lot 1 et les dimensions admises pour l'immeuble correspondant sont de nature à nuire gravement au site du Crabbegat ;
- La demande ne tient pas compte des remarques émises par la Commission, ce projet est encore plus disproportionné par rapport aux villas uni-familiales voisines ;
- Le projet trop important ne tient pas compte de protection du Crabbegat, de l'harmonie avec les villas voisines, toutes uni-familiales et R+2, de la villa du n°22 Kamerdelle, classée et de gabarit R+2 ;
- Le projet est incompatible avec l'ensemble résidentiel de villas du quartier. Le projet ne tient pas compte des catastrophes qui viennent de se produire devant les maisons du site classé du Crabbegat ;
- Le caractère complet de la demande de permis de lotir, au contenu et l'intelligibilité des prescriptions littérales, à la procédure ;

3 : déroulement de la procédure

Vu les renseignements donnés en séance ;

Considérant que la présente demande de permis de lotir fait suite à une demande de permis d'urbanisme n°39416 sur le Lot1, agrandi du dernier lot non constructible du permis de loir n°15 et dont la procédure a été mise en suspension après l'avis rendu par la Commission de concertation ;

Considérant que les prescriptions pour le Lot 1 de la présente demande reprennent les conditions émises lors de cette procédure et notamment en ce qui concerne les zones de bâtisse et les volumes envisagés ;

Vu l'avis consultatif favorable sous réserve de la CRMS ;

Considérant que ses remarques portent sur :

En ce qui concerne le LOT 1 ;

- Des prescriptions assurant la sauvegarde du Crabbegat ;
- De restituer la crête du talus et d'y préconiser des haies sauvages ou des bosquets ;
- De compléter toute demande d'urbanisme d'une étude approfondie de stabilité ;
- De proposer un permis unique pour ce lot ;

En ce qui concerne les LOT 2 et 3 :

- De supprimer la possibilité de démolir la maison existante sans nouveau projet sur cette parcelle ;

Vu l'avis des Services Vert et Voirie;

4 : Mesures particulières de publicité

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

- du PRAS : 0.5 : propriété plantée de plus de 3000m² ;
 - 0.6 : Actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlot ;
 - 2.5 : caractéristiques urbanistiques de la zone d'habitation ;
- de la demande de dérogation au RRU en terme de hauteur de bâtisse des constructions isolées (titre I article 8) ;
- de la zone de protection de la maison 22 avenue Kamerdelle, située au coin des rues du Manoir et Kamerdelle ;
- du terrain qui se situe en fond de parcelle en bordure de la zone classée du chemin du Crabbegat, ce dernier ne disposant pas de zone de protection ;

Considérant que la Commission de concertation du 16/11/2011 a reporté son avis à cette présente séance ;

5 : description Sitex

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

- La parcelle forme l'angle des avenues du Manoir et Kamerdelle ;
- Elle présente son long côté le long de l'avenue Kamerdelle et s'approfondit au fur et à mesure que l'on s'éloigne de l'avenue du Manoir ;
- Elle est orientée Sud-Est en limite parcellaire gauche le long de l'avenue Kamerdelle et Nord-Ouest du côté du coin de la rue et de la parcelle avec la rue du Manoir où s'implante la villa existante ;
- La maison à l'angle des avenues présente un pignon en attente rue du manoir, de gabarit R+1+mansard ;
- Le relief du terrain devient de plus en plus en pente ascendante le long de l'avenue Kamerdelle, forme dans sa partie haute un talus montant et abrupt côté rue, d'une hauteur de plus de 2 niveaux ;
- La parcelle présente par contre en fond de parcelle et du côté de la mitoyenneté gauche, un grand talus descendant vers l'intérieur de l'îlot et le chemin du Crabbegat, formant une cuvette vis-à-vis de celui-ci ;
- La zone du chemin classé du Crabbegat forme la limite de fond de parcelle de la propriété ;
- Le terrain comprend actuellement :
 - un jardin attenant à la villa implantée à front de l'avenue du Manoir ;
 - un terrain non bâti le long de la mitoyenneté droite de la maison existante au coin des avenues ;
 - un bois non entretenu le long de l'avenue Kamerdelle et en mitoyenneté gauche de la parcelle;
- Le terrain à gauche de la parcelle avenue Kamerdelle forme le dernier lot non constructible du PDL n°15 contigu au permis de lotir de la présente demande(07/01/1963);
- La parcelle suivante de ce permis de lotir est occupée par une villa de gabarit R+2, à toiture plate, qui s'implante également dans le talus longeant le chemin du Crabbegat et n'émerge du dessus de celui-ci que d'un seul niveau;

- o La villa de droite de la parcelle avenue du Manoir forme l'about d'un ensemble de maisons de gabarit R+2+toiture ;
- o Les maisons jumelées situées en face de la partie gauche du terrain avenue Kamerdelle, présentent des petits gabarits de R+1+toiture à versants pour le quartier : elles se situent dans le PPAS N°1 qui permet des gabarits de R+2+toiture ;
- o La maison GENICOT et classée, 22 avenue Kamerdelle, présente un gabarit de R+2 et toiture plate ;
- o En face du terrain et de l'autre côté du chemin du Crabbegat, s'élève la « Villa Slosse », de gabarit R+1+toiture (faîte à plus de 21 mètres par rapport au niveau du chemin et à plus de 14 mètres au-dessus des talus du terrain de la demande) ;

6 : description demande telle qu'introduite

Considérant que le projet de lotissement tel qu'introduit :

- Crée trois lots des deux parcelles existantes, soit :
 - o Un premier lot (LOT1) le long de l'avenue Kamerdelle comprenant le talus et toute la profondeur des deux parcelles jusqu'au chemin du Crabbegat ;
 - o Un deuxième lot (LOT2) au coin des avenues et comprenant la villa existante faisant le pendant de la maison classée, avec son jardin aménagé ;
 - o Un troisième lot (LOT 3) à droite de la parcelle avenue du Manoir, bordé par le pignon en attente de la villa de coin et faisant face à la maison trois façades d'about des maisons implantées avenue du Manoir ;
- Crée des prescriptions pour chaque lot, dont le lot 2 est exclu;
- Prévoit sur le LOT 1 :
 - o Un nouvel immeuble pyramidale et inscrit dans le talus boisé et non entretenu du fond de parcelle ;
 - o Un programme de trois logements maximum, ce qu'il s'indique de préciser;
 - o Lui attribue une parcelle proportionnelle au projet pour lequel il propose un gabarit de R+2+Etage en recul à front de rue, en fonction de la dénivellation très importante du terrain ;
 - o Un parti architectural avec une emprise pyramidale, de sorte à animer le volume bâti ;
- Prévoit pour le LOT 2 :
- Prévoit un remblai dans la cuvette existante du fond de parcelle, afin de limiter les vues depuis le chemin du Crabbegat vers le projet ;
- Opte pour un parti architectural contemporain aux jeux de volumes différenciés en fonction de l'implantation dans le terrain, avec des reculs successifs dès le deuxième étage ;
- Propose un aménagement paysager de tout le terrain, avec plantations de rideaux d'arbres, tant à rue qu'en fond de parcelle ;

7 : motivation sur la demande :

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

Considérant que la demande de permis de lotir jouxte le permis de lotir en vigueur n° 15 (07/01/1963), dont le dernier lot est non constructible et permet de créer une zone tampon entre toute future construction et la maison voisine la plus proche ;

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

Considérant qu'un permis de lotir décrit le bâti maximum possible sur la parcelle ;

Considérant qu'en ce qui concerne le LOT 1 :

- Le programme prévoit trois logements groupés, ce qui respecte une densité de 0,55 similaire à celle des PPAS plus récents dans le quartier ;
- Considérant également que cette construction disposerait de la parcelle contiguë à gauche du terrain et non constructible en complément de son jardin, ce qui réduit la densité réelle de ce lot ;
- Le futur gabarit prône une construction aux étages en dégradé dans la pente de l'avenue et celle du terrain, de gabarit similaire aux prescriptions du PPAS N°1 reprenant l'îlot en face du projet ;
- Vu le relief du terrain, grande butte, le gabarit potentiel prévoit un étage en recul à l'instar d'une toiture à 45°, qui profitera du jardin au-dessus du talus et en fond de parcelle ;

Considérant que ce programme de logement groupé permet de limiter les entrées de garage séparées par une entrée d'emplacement de parcage dans un garage commun, au profit de la verdurisation de la zone de recul et de l'aspect verdoyant de l'espace public ;

Considérant également qu'un petit immeuble conserve plus de recul que des maisons unifamiliales, ce qui assure mieux la pérennité du talus ;

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

Considérant que les importants déblais dans le terrain induits par la future construction, conservent le relief existant en zone latérale et aux abords du chemin du Crabbegat ;

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

Considérant cependant que certaines incohérences apparaissent dans le dossier et doivent être supprimées dans le texte et adaptées dans les plans ;

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

Considérant que les prescriptions impliquent que toute demande de permis d'urbanisme sera accompagnée d'un plan paysager, avec le couvert végétal à maintenir et ses nouvelles plantations, de sorte à conserver l'aspect verdurisé de la parcelle ;

Considérant que la dérogation porte sur la hauteur de bâtisse projetée pour le gabarit du LOT 1 (constructions isolées du RRU – titre I article 8) et que celle-ci peut se justifier en raison :

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

Considérant que le permis de lotir en fin de procédure doit permettre, par ses prescriptions complétées, d'assurer le bon aménagement de ce lot, sans nécessiter de permis unique pour répondre au bon aménagement des lieux ;

Considérant également que toute demande ultérieure de permis d'urbanisme, sera soumise à l'avis de la Commission de concertation et à la CRMS, vu la zone de protection de la maison classée « GENICOT » ainsi que la proximité du site classé du Crabbegat, ce qu'il s'indique de préciser dans les prescriptions ;

Considérant que les moyens d'assurer la stabilité du talus ne font pas partie du dossier de permis d'urbanisme et sont intégralement liés à la mise en œuvre de l'ouvrage ;

Considérant que les travaux qui seront entrepris pour le LOT 1, ne peuvent en aucun cas porter atteinte à l'intégralité du talus bordant le site classé et que les prescriptions doivent préciser cette obligation ;

Considérant également que les prescriptions doivent préciser que les plantations et les constructions doivent s'envisager dans le respect de l'aspect du « chemin creux du Crabbegat », tant pour la végétation, le respect des crêtes de talus existantes que pour les vues vers et depuis celui-ci ;

Considérant que tout projet d'urbanisme présentera dans son plan paysager les moyens de retenue des eaux de la parcelle, ce qu'il s'indique de décrire dans les prescriptions ;

Considérant qu'en ce qui concerne le LOT 2 :

- o La villa existante conserve son jardin actuelle et est exclue des prescriptions, ce qu'il s'indique de préciser dans les prescriptions particulières ;
- o La prescription 6.2 offre cependant la possibilité de démolir la villa « sans qu'une nouvelle construction s'y implante, ce qui ne peut s'envisager ;

Considérant qu'en ce qui concerne le LOT 3 :

- o La parcelle voisine et mitoyenne à celle du LOT 2 présente un pignon en attente que le permis de lotir ;
- o Les prescriptions ne précisent pas le nombre de logements sur cette parcelle et qu'il s'indique d'y conserver une maison uni-familiale, ce qu'il s'indique de préciser ;
- o Le prescrit propose une construction avec reculs successifs au profit d'un jeu de volume ;
- o L'implantation du rez-de-chaussée doit respecter un recul latéral dans tous les cas et pas seulement en cas de reconstruction... ;

Considérant que les prescriptions du permis de lotir ne comprennent pas un tableau clair avec chaque lot, sa superficie, sa densité par niveau, le nombre maximum de logement, l'emprise maximum, de sorte à clarifier les possibilités respectives des lots (soit 3 logements maximum pour le LOT1 et une maison uni-familiale pour le LOT 3);

Considérant également que la profondeur totale de bâtisse depuis l'alignement, engendre trop de déblais dans le talus et qu'il s'indique de la limiter à 26,50 mètres depuis l'alignement, de sorte à également mieux intégrer l'ouvrage dans les vues depuis le Crabbegat ;

Considérant également que vu l'orientation Sud en limite parcellaire gauche, la largeur de la zone de bâtisse doit être limitée de 1 mètres de ce côté au profit du respect de son talus en bordure de la limite parcellaire ;

Considérant en conséquence que les superficies maximum par niveau doivent être adaptées ;

Considérant également que les prescriptions doivent mieux préciser certains éléments, pour en faciliter la lecture et améliorer le descriptif en relation avec les plans :

- les reculs minimum en façade, notamment en ce qui concerne l'étage en toiture qui doit s'inscrire dans un volume pris à 45°angle depuis la hauteur maximum de la façade avant , ce qui permet de conserver un volume similaire au PPAS n°1 qui fait face à la demande;
- respecter la coupe introduite et les 10 mètres de façade maximum par rapport au point d'alignement à la limite gauche du terrain ;
- Indiquer les densités et le nombre de logements maximum dans le descriptif de chaque lot;
- les garages ne peuvent porter atteinte à la zone de recul latérale et doivent en conséquence s'inscrire dans la zone de bâtisse ;
- Aucune construction ne peut se faire en zone de recul, y compris toute citerne ou bassin d'orage, conformément au RRU, ce qu'il s'indique de décrire ;
- les citernes d'eau de pluie et les bassins d'orage doivent être décrits selon le prescrit du RRU ;

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

- du PRAS :
 - 0.5 : propriété plantée de plus de 3000m² qui conservera son caractère vert tant pour la zone de recul que pour le jardin, après travaux d'exécution du plan paysager qui accompagnera toute demande de bâtisse ;
 - 0.6. : Actes et travaux qui porteront atteinte aux intérieurs d'îlot (LOT 1) et qui peuvent s'envisager en raison de la forme de la parcelle et de son relief, pour permettre l'accès au jardin du dessus du talus : qu'en réalité le LOT 1 s'intègre dans le tissu bâti de l'avenue Kamerdelle et ne se situe pas en intérieur d'îlot;
 - ainsi qu'en raison de la zone de protection de la maison GENICOT, implantée 22 rue Kamerdelle, par rapport auquel la future construction présentera une hauteur à rue similaire, et des étages en recul dans le talus du terrain, ce qui pourra répondre au bon aménagement des lieux ;

8 : conditions de modification de la demande en 191 :

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

- Etablir un tableau clair avec chaque lot, sa superficie, sa densité par niveau, le nombre maximum de logement, l'emprise maximum, de sorte à clarifier les possibilités respectives des lots (soit 3 logements maximum pour le LOT1 et une maison uni-familiale pour le LOT 3);
- Limiter la profondeur totale de bâtisse depuis l'alignement à 26,50 mètres depuis l'alignement, de sorte à également mieux intégrer l'ouvrage dans les vues depuis le Crabbegat ;
- Réduire la largeur de la zone bâtisse de 1 mètre afin d'agrandir la zone de recul latérale gauche au profit du respect de son talus en bordure de la limite parcellaire;
- Adapter en conséquences les superficies maximum par niveau et la densité du LOT1 ;
- Préciser dans les prescriptions que toute demande ultérieure de permis d'urbanisme sera soumise à l'avis de la Commission de concertation et à la CRMS, vu la zone de protection de la maison classée « GENICOT»;
- Préciser l'obligation que les travaux qui seront entrepris pour le LOT 1, ne peuvent en aucun cas porter atteinte à l'intégralité du talus bordant le site classé et que les prescriptions doivent préciser cette obligation ;

- Supprimer certaines incohérences dans les prescriptions et notamment :
 - o 4.2 et 4.3 : pour le LOT 1, la distance de toute constructions, souterraines ou hors sol, doit respecter 5 mètres des limites parcellaires latérales et s'inscrire dans la zone de bâtisse ;
 - o 6.1 pour le LOT3 : recul latéral minimum de 3 mètres ;
- Supprimer la prescription particulière 6.2 qui permet de démolir la construction existante au coin des avenues « sans qu'une nouvelle construction ne s'y implante » ;
- Compléter le dossier par un tableau clair avec chaque lot, sa superficie, sa densité par niveau, le nombre maximum de logement, l'emprise maximum, de sorte à clarifier les possibilités respectives des lots ;
- Limiter la profondeur de bâtisse à 20,50mètres de profondeur depuis la zone de recul de 6 mètres ;
- Compléter la prescription 3.130.2 concernant les plantations :
 - o Préciser que la parcelle jouxte le bien classé du Crabbegat et qu'il y a lieu d'en conserver l'esprit de « chemin creux», de marquer la crête du terrain du LOT 1 par des bosquets ou des haies sauvages ;
 - o qu'outre le maintien des arbres mentionnés et leur protection, de replanter au moins six arbres de haute-tige de minimum 20 de circonférence et d'essence indigène, ainsi que des massifs arbustifs afin de stabiliser le talus en forte pente ;
- Préciser les prescriptions de sorte à en faciliter la lecture :
 - o Les reculs minimum en façade, notamment en ce qui concerne l'étage en toiture qui doit s'inscrire dans un volume pris à 45° angle depuis la hauteur maximum de la façade avant, ce qui permet de conserver un volume similaire au PPAS n°1 qui fait face à la demande;
 - o Respecter la coupe introduite et les 10 mètres de façade maximum par rapport au point d'alignement à la limite gauche du terrain ;
 - o Aucune construction ne peut se faire en zone de recul, conformément au RRU, ce qu'il s'indique de décrire ;
 - o Les citernes d'eau de pluie et les bassins d'orage doivent être décrits selon le prescrit du RRU et intégrer dans la zone de bâtisse: tout projet d'urbanisme présentera dans son plan paysager les moyens de retenue des terres et des eaux de la parcelle ;
 - o Préciser que toute demande ultérieure de permis d'urbanisme sera soumise à l'avis de la Commission de concertation ainsi qu'à celui de la CRMS en raison de la zone de protection de la maison classé « GENICOT », ainsi que la proximité du site classé du Crabbegat ;

Considérant que ces modifications sont accessoires en ce qu'elles :

- o Visent à répondre à des objections que suscitaient la demande telle qu'introduite en ce qu'elles suppriment et/ou complètent et précisent les prescriptions et plan du dossier ;
- o Visent à garantir la pérennité du « chemin creux » ;
- o Ne modifient pas l'objet de la demande en ce qu'elles maintiennent et précisent les possibilités de bâtisse des 3 lots ;

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.

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 23 novembre 2011
objet n° 21

Dossier 16-40090-2011- Enquête n° 219/11

Demandeur : Beaufort House S.A.

Situation : Rue Groeselenberg 57

Objet : la reconversion de la clinique des 2 Alice

(2^{ème} inscription – voir PV de la séance du 16/11/2011)

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40090-2011 introduite le 15/07/2011 par la S.A. Beaufort House c/o et visant la reconversion de la clinique des 2 Alice sur le bien sis Rue Groeselenberg 57;

Considérant que le PRAS situe la demande en Zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public;

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 la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots),
- o application de la prescription particulière 8.2. du PRAS (affectation possible en logements et en commerces de taille généralement faible qui constituent le complément usuel et l'accessoire de ces zones),
- o application de la prescription particulière 8.3. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant),
- o RRU : Art. 8 Hauteur d'une construction isolée : rehausse ailes B et C,
- o application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte),
- 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),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 17.10.2011 au 31.10.2011:

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

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- o le projet ne s'intègre pas dans le quartier, l'habitat est généralement composé de maisons ou de multi-familiales de maximum 6 niveaux,
- o le réseau routier est déjà saturé, le projet devrait comprendre moins d'étage, moins de parking en conséquence,
- o le projet ne prévoit pas assez d'équipements,
- o il faut 50% d'espace perméable,
- o le bassin d'orage n'est pas suffisant au vu de l'occupation au sol,
- o Le charroi de chantier par la rue Groeselenberg est impossible,
- o Maintenir un passage piéton et cycliste vers l'avenue Circulaire,
- o Le projet n'améliore pas l'intérieur de l'îlot, il porte préjudice aux habitants de manière irréversible, en augmentant l'emprise au sol, en modifiant le relief du terrain, en réduisant la perméabilité du sol, en augmentant le trafic,
- o Le nombre de stationnement pour les visiteurs est trop faible,
- o Le nombre de parking pour les logements est insuffisant (1.3 par logement),
- o La reconversion de l'immeuble se comprend mais pas le projet qui rehausse encore l'immeuble, impact visuel excessif,
- o Le projet serait plus raisonnable si le nombre de logements était diminué,

- o Le projet ne tient pas compte du PPAS en cours,
- o L'extension de l'aile C fait ombre sur le "caillou blanc",
- o Le demandeur dessine une servitude inexistante,
- o La limite de propriété ne semble pas exacte,
- o le projet ne respecte pas l'avis de la CC : en avançant l'aile A de 12m, élargit l'aile C de 4m sur toute sa longueur, implante le sous-sol jusqu'à la limite extrême de la parcelle en certains endroits,
- o l'aile C est rehaussée d'un niveau de 395m²,
- o la rehausse de l'aile B est augmentée de 586 et 694 m²,
- o ne pas accorder la rehausse des ailes B et C,
- o ne pas autoriser l'avancée de l'aile A,
- o le projet ne prévoit pas le placement des 2 frontons classés,

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 22.08.2011;

Vu le rapport d'incidences et l'accusé de réception de la cellule incidences de l'AATL;

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

- o Service Technique de la Voirie

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

- o Vivaqua

4 : description Sitex

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

- o La clinique des Deux Alice a été construite entre 1971 et 1974, et l'ancienne clinique a été démolie en 1975 ;
- o Deux parkings à l'air libre ont été aménagés, 195 emplacements sont exploités actuellement, dont 27 places sur le site, les autres sont situés en dehors de la parcelle de la clinique ;
- o Le déménagement de la clinique est prévu pour fin 2011 vers le site de l'hôpital Sainte-Elisabeth ;
- o Selon la demande, les indices de densité actuels du bâtiment sont de 3.811m² d'emprise au sol (taux d'emprise de 33%), de 15.444m² de superficie de planchers pour un rapport P/S de 1.35 ;
- o Le 1^{er} niveau est partiellement enterré du côté des façades postérieures, notamment par la rampe d'accès à l'entrée et non enterré du côté de la cour Sud ;
- o Le bâtiment est accessible par une servitude de passage en pente ascendante le long de la façade arrière ;
- o L'îlot comprend d'autres grands équipements tels que le CERVA, l'Athénée de Uccle I, une crèche, une maison de repos avec soins, ainsi que l'école des infirmières ;
- o De très beaux arbres sont situés entre la clinique et la rue du Groeselenberg ;
- o Un PPAS est à l'étude sur l'îlot ;

5 : description demande telle qu'introduite

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

Par rapport aux motifs d'enquête :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots),
- application de la prescription particulière 8.2. du PRAS (affectation possible en logements et en commerces de taille généralement faible qui constituent le complément usuel et l'accessoire de ces zones),
- application de la prescription particulière 8.3. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant),
- application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte),
- 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 le déménagement programmé de la clinique pose la question du futur du site et entraîne la nécessité de reconverter le bâtiment;

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o démolit des bâtiments annexes situés au pied de l'immeuble et supprime la cage d'escalier au Sud de l'aile C (démolition de 7574 m²), ce qui dégager les constructions des jardins de la rue Groeselenberg en y créant du jardin,
- o pour un total de 14.444m², porte sur la rénovation lourde de l'immeuble principal (reste 7870m²) et son extension (+ 6574 m²) par :
 - la réduction de la largeur de l'aile de A de +/- 1m,
 - l'épaississement de l'aile C de 3.86 m vers l'Est,
 - l'ajout d'un étage en recul sur l'aile C (R+7),
 - l'ajout d'un étage R+4 en recul et d'un R+5 partiel sur l'aile B,
 - épaissit l'aile B de 1.05m par le remplacement et l'isolation des façades,
 - l'ajout d'un étage en recul au bâtiment D;
- o reconvertit l'immeuble en 127 logements réparti en :
 - 23 studios,
 - 3 appartements de 1 chambre,
 - 79 appartements de 2 chambres,
 - 18 appartements de 3 chambres,
 - 4 appartements de 4 chambres,
 - un équipement de 283 m² (et un appartement) dans le bâtiment D,
- o la taille moyenne des logements est de 112 m²,
- o modifie partiellement le relief du sol pour dégager les façades du niveau partiellement enterré,
- o aménage des jardins privés pour les appartements du rez,
- o aménage un accès piétonnier (et de secours) le long de l'aile C,
- o construit 2 niveaux de sous-sol de 158 emplacements de parkings, en dehors de l'emprise du bâtiment existant (dont 100 boxes) et 127 emplacements pour vélos répartis dans 3 locaux,
- o aménage 16 emplacements extérieurs,
- o prévoit un bassin d'orage de 220m³ (soit 50l/m² de toiture), et une citerne de 60m³ pour l'arrosage, le nettoyage des communs et les chasses d'eau,
- o propose l'abattage de deux résineux situés trop près du bâti et la plantation de 40 arbres et arbustes d'essences régionales,

Qu'en ce qui concerne la reconversion :

Que le projet maintient les 3 ailes principales de l'immeuble et démolit les constructions annexes;

Que l'aile A doit subir une rénovation lourde;

Considérant que le projet vise à aménager 127 appartements de tailles variées dont 23 studios (18%);

Que le nombre de studios est trop important dans l'équilibre la mixité des tailles d'appartements;

Que les appartements du rez-de-chaussée bénéficient d'un jardin privé;

Que le nombre d'appartements traversant doit être augmenté, offrant un bon apport solaire;

Considérant que le PRAS permet l'installation de logements en zone d'équipement d'intérêt collectif (PRAS 8.2), en affectation secondaire;

Que la zone d'équipements du PRAS comprend l'Athénée Uccle I, l'école des infirmières, une crèche et une maison de repos;

Que la zone d'équipement a une superficie de +/- 9.4 ha, la parcelle de la demande porte sur 1.13 ha;

Que dès lors, la zone d'équipement reste principalement affectée aux équipements;

Considérant que le projet vise à reconvertir le bâtiment principalement en logement, et maintenant 283 m² d'équipement;

Considérant qu'un PPAS est en cours d'élaboration pour l'îlot en cause mais que cette procédure n'exempte pas de l'obligation d'instruire toute demande de permis d'urbanisme introduite et ce dans le respect des réglementations urbanistiques en vigueur;

Qu'en ce qui concerne le gabarit :

Considérant que le projet rehausse :

- o l'aile C d'un étage en recul,
- o l'aile B d'un étage R+4 en recul (+586m²) et partiellement d'un étage R+5 en recul (+694m²),
- o le bâtiment D d'un étage en recul pour y aménager un appartement de 2 chambres,

Considérant que la rehausse du bâtiment D par un étage en recul correspond aux gabarits de maisons avoisinantes (distantes de minimum 35m);

Considérant que le gabarit de l'aile A est maintenu à R+3;

Qu'en about de l'aile A des terrasses orientées au Nord font face aux maisons de la rue Groeselenberg, ce qu'il y a lieu d'éviter;

Considérant que la rehausse de l'aile B, permet une meilleure liaison volumétrique avec l'aile C;

Considérant que la rehausse de l'aile C déroge au règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 8;

Qu'au niveau 7 de l'aile C, un volume technique est existant;

Que le projet prolonge ce volume pour aménager 2 appartements en recul sur une partie de la toiture ;

Que la composition des étages en recul sur les ailes B et C s'intégrant l'un à l'autre crée un couronnement de l'immeuble dont l'esthétique est totalement revue par la reconversion ;

Considérant que les grandes terrasses en about de l'aile C créent un effet mirador important sur le terrain voisin vu la proximité de la limite de la parcelle, qu'il y a lieu de réduire l'importance de ces terrasses;

Considérant que la modification du relief du sol dégage le 1^{er} niveau partiellement enterré;

Que le relief du terrain existant n'est pas d'origine mais a été transformé pour faciliter les entrées du public au niveau +1;

Qu'en ce qui concerne l'implantation :

Considérant que le terrain, de configuration irrégulière, est relativement petit par rapport à la taille de l'immeuble, et est circonscrit par la servitude de passage qui lui donne accès;

Que les démolitions de bâtiments secondaires permet d'aménager des zones de jardin autour du bâtiment et ainsi d'écartier les constructions des jardins voisins;

Considérant que la longueur de l'aile C est réduite de 2.3m en plus de la suppression de la cage d'escalier d'about;

Qu'elle est épaissie de +/- 4 à 5m vers l'Est afin d'offrir des appartements de 2 à 4 chambres;

Qu'à l'occasion de la demande, le projet doit améliorer son intégration dans le bâti, notamment au regard de la proximité des maisons du Groeselenberg;

Qu'un recul de l'aile A permettrait de créer un plus grand espace de jardin à planter entre les constructions;

Que cette aile doit subir une rénovation lourde, voire une démolition, selon l'explication du demandeur;

Que sa longueur doit être réduite, la façade nord doit être située entre les travées 15 et 16;

Que le projet rehausse et épaissit des ailes par ailleurs, que l'équilibre du projet est ainsi préservé;

Considérant que le bâtiment D est dégagé des constructions;

Qu'en ce qui concerne l'architecture :

Considérant que l'aspect des façades est contemporain, en pierre blanche;

Que la nouvelle volumétrie tente de briser l'aspect monolithique de la construction hospitalières des années '70;

Considérant que rénovation de l'immeuble améliore son esthétique, le rendant moins austère, pour s'accorder davantage aux caractéristiques des lieux;

Qu'en ce qui concerne le parking :

Considérant que la construction de 2 niveaux de sous-sol permet de conserver une bonne partie de surface de pleine terre (37%);

Que la dalle du parking entre les ailes B et C est couverte de 0.6 à 0.8 m de terre;

Considérant que le projet prévoit 158 emplacements en sous-sol (soit 1.3 emplacements par logement) et 16 emplacements extérieurs pour les visiteurs ;

Que l'accès arrière est uniquement utile au service de secours, aux déménagements et aux piétons;

Que la largeur de cet accès (4.5m) est dès lors trop importante;

Qu'il y a lieu de la réduire à une largeur de 2m complétée d'une bande de gazon renforcé;

Considérant que le projet prévoit 16 emplacements pour les visiteurs;

Que l'aménagement n'empêche pas le stationnement sauvage, l'aire imperméable étant surdimensionnée au pied de l'immeuble;

Qu'en ce qui concerne la mobilité :

Considérant que le projet prévoit une entrée principale carrossable entre les ailes A et B pour le parking en sous-sol et 16 emplacements à l'air libre;

Que la circulation est dès lors limitée en intérieur d'îlot;

Considérant que par rapport au quartier, l'exploitation de la clinique génère 1.044 mouvements de véhicules par jour (2008) répartis sur les plages horaires de fonctionnement de l'équipement;
Que selon le rapport d'incidences, le projet va réduire les mouvements à 592 par jour et n'aggrave pas la circulation aux heures de pointe;

Que la reconversion de la clinique en logement engendrera globalement moins de déplacements;
Que le flux engendré par le parking sera nettement inférieur à celui des parkings existants de la clinique;

Qu'en ce qui concerne la verdurisation du site :

Considérant que les démolitions partielles réduisent l'emprise au sol (de 3811 à 2494 m²);

Que la surface du sous-sol passe de 1482 à 3016m² (2494 pour le bâtiment et 522 pour le parking);

Considérant que l'aménagement des abords à l'avant de l'immeuble conserve des mouvements de relief;

Considérant que la dalle de couverture des parkings est recouverte de 80cm de terre, ce qui permet la plantation;

Que le taux d'imperméabilisation est de 62%;

Considérant que le projet améliore cependant l'intérieur de l'îlot en démolissant les bâtiments annexes pour créer des zones de jardin et en plantant des arbres;

Que la zone de jardin peut être encore agrandir par la réduction de l'aile A;

Que la voirie interne est surdimensionnée;

Qu'en ce qui concerne la gestion des eaux de pluies :

Considérant qu'une citerne de rétention de 220m³ est prévue avec citerne de 60m³;

Qu'une l'eau de pluie est à l'usage de l'arrosage, nettoyage des communs et des sanitaires;

Considérant que cependant, la citerne d'eau de pluie doit être distincte du bassin d'orage, celui-ci doit être placé en aval de la citerne;

Que la citerne doit être dimensionnée à 33l/m² de toiture, conformément au RRU, le bassin d'orage doit avoir une capacité identique;

Considérant que le projet prévoit d'importantes surfaces non bâties imperméables (voirie interne 1710m²), il y a lieu de recueillir les eaux de ruissellements dans un bassin d'orage de 33l/m², complété d'un débourbeur et d'un séparateur hydrocarbure;

Qu'en ce qui concerne la gestion des déchets :

Considérant que le projet prévoit le stockage des poubelles en deux locaux, les conteneurs devront être placés à l'extérieur du bâtiment par une société spécialisée en vue d'être accessibles par Bruxelles-propreté;

Considérant que la demande ne porte pas sur le déplacement des deux frontons, ceux-ci étant classés, doivent faire l'objet d'un permis unique;

Considérant que la traversée de l'îlot pour les piétons et des cyclistes de l'îlot ne concerne pas la présente demande, le demandeur n'étant pas propriétaire de la voirie ni des terrains aboutissant à l'avenue Circulaire et sera régie par le PPAS;

Considérant que le chantier et son charrois sera régit par un permis de chantier spécifique;

6 : conditions de modification de la demande

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

Pour l'aile A :

- o réduire la longueur de l'aile A, la façade Nord doit être située entre les travées 15 et 16;
- o renoncer aux terrasses Nord de l'aile A, les déplacer éventuellement sur la façade Ouest, afin de ne pas créer d'effet mirador vers les maisons du Groeselenberg,

Pour l'aile C :

- o réduire les terrasses en about de l'aile, à +/- 1,2m de profondeur, afin de réduire l'effet mirador vers les parcelles environnantes ;
- o réunir les studios entre les axes 9-10 pour créer un appartement 1 ou 2 chambres traversant à chaque niveau,

Pour l'aménagement des abords :

- o modifier l'aménagement arrière par un accès piéton complété par des bandes de gazon renforcé pour les accès ponctuels de véhicules et intégré dans la zone de jardin;
- o corriger l'aménagement minéralisé au pied de l'immeuble pour empêcher le stationnement sauvage et augmenter la superficie de jardin;
- o réduire l'accès carrossable aux emplacements visiteurs à 6m de large au profit de l'agrandissement de la bute plantée ;

- o présenter un plan d'aménagement en précisant l'essence et la dimension des arbres à planter, des arbres de haute tige doivent être plantés dans les zones de plaines terres ;
- o installer des dispositifs de rétention d'eau (citerne et bassin d'orage) d'une capacité de 50 l/m² d'imperméabilisation, complété d'un débourbeur, la citerne d'eau de pluie doit être distincte du bassin d'orage, celui-ci doit être placé en aval de la citerne;
- o prévoir l'infiltration des eaux de pluie et de ruissellements;

Que ces modifications :

- o Sont accessoires en ce que les modifications à apporter visent des aménagements mineurs par rapport à l'ensemble du projet,
- o Visent à répondre à des objections que suscitaient la demande telle qu'introduite,
- o Ne modifient pas l'objet de la demande portant principalement sur la reconversion de la clinique en logements,

Qu'en conséquence, ces modifications sont telles que l'article 191 – alinéa 2 du CoBAT est d'application et que le permis pourrait être délivré dès réception des modifications.

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