

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme  
Commission de Concertation  
séance du 25 mai 2011  
objet n°01

Dossier 16-39.518-11 - Enquête n°0091/11  
Demandeur : Monsieur VAN CUTSEM-MOREL  
Situation : Rue Edith Cavell 068  
Objet : la rénovation d'une habitation et la construction d'une annexe

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39518-10 introduite le 04.06.2010 par *M. et Mme Van Cutsem-Morel* visant la *rénovation d'une habitation et la construction d'une annexe* sur le bien sis *Rue Beeckman 027*;

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 :

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du *04/10/2010* au *18/10/2010*:

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

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- o La rehausse du mur mitoyen 27/29 nécessite de plus amples informations (ancrages, fondations, ...). Il s'agit d'un mur de jardin sans fondations, sur lequel une rehausse de +/- 2,20 mètres est proposée ;
- o Des évacuations (hotte et autres) sont actuellement placées en façade arrière et latérale gauche, suite à une erreur de l'entrepreneur lors de la 1<sup>ère</sup> phase des travaux. Ces éléments nécessitent d'être retirés. Il s'indique également de fournir de plus amples informations quant au débouché de la hotte en toiture (non mentionné à partir du 3<sup>ème</sup> étage) ;
- o Sur base des principes directeurs du titre 1 du Règlement Régional d'Urbanisme, le projet mérite d'être reconsidéré (profondeur trop importante par rapport aux gabarits existants de l'îlot, et atteinte en intérieur d'îlot trop prononcée) ;
- o Le dossier tel que présenté comporte des lacunes :
  - ° Orientation du plan erronée et impact sur les ombres portées ;
  - ° Pas de représentation des niveaux sur les coupes et élévations ;
  - ° Pas d'informations quant à la composition des parois extérieures, ni quant à la distinction des maçonneries existantes et projetées ;
  - ° Pas d'indication quant au réseau d'égouts et système d'évacuation des eaux de pluie ni aux modifications qui y seraient apportées ;
  - ° Le projet ne fait pas mention des constructions enterrées du bien voisin de droite (n°25) ;
  - ° Pas de prise en compte de la structure particulière du sous – sol et des fondations à prévoir pour les rehausses de murs mitoyens ;
  - ° La position de la clôture entre le n°25 et le n°27 est mentionnée soit à l'axe mitoyen (en plan), soit sur la parcelle du n°25 (en coupe) ;
  - ° Il n'y a pas de représentation graphique des façades des immeubles voisins afin de permettre de comprendre l'intégration du projet dans le cadre bâti environnant ;
- o La justification de l'ombre portée par l'immeuble n°29 sur les jardins des n°27 et 25 ne peut justifier de supprimer totalement l'apport de lumière naturelle restant aux n°25 et 23 ;
- o Anticiper la future extension du n°25 pour justifier la demande est prématurée ;

Vu l'avis favorable conditionnel émis par la Commission de concertation en séance du *03/11/2010* ;

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du *06/07/2010* ;

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet (126/1) a été délivré en date du *05/04/2011* ;

**4 : description Sitex**

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

- o La maison uni-familiale mitoyenne, implantée en ordre continu, présente un gabarit R+2+T ;
- o Elle est composée de 2 pièces en enfilade. La maison voisine de droite présente le même profil ;
- o Le PU 16-39959-10 a permis l'aménagement des combles, la réalisation d'une lucarne sur chacun des versants de la toiture principale ;

- o Le jardin est situé un niveau plus haut que la rue et présente une pente ascendante vers le fond de la parcelle ;
- o La maison de gauche est implantée en recul, sur "la butte" du jardin, une annexe d'un niveau est implantée en mitoyenneté. Elle présente un mur mitoyen imposant, au Sud de la demande ;

#### **5 : description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise la construction d'une annexe sur deux niveaux dont le niveau inférieur est implanté 0.7m plus bas que le niveau du rez-de-jardin, sur une profondeur de 4.45m, et couverte par une toiture plate verdurisée ;
- o Rehausse, pour se faire, le mur mitoyen de droite de +/- 3.3m ;
- o Rehausse également le mur mitoyen de gauche ;

Considérant que, sur cette première demande, la Commission de concertation à émis les conditions suivantes :

- o Corriger le plan d'implantation de la situation existante (implantation de la maison voisine de gauche) ;
- o Renoncer à l'extension de l'étage en façade arrière et maintenir le niveau de celle du rez-de-jardin (hauteur intérieure 2m60) ;
- o Préciser en coupe la rehausse des murs mitoyens et les modes de mise en œuvre ;
- o Fournir le plan des façades arrière en mentionnant les constructions voisines ;
- o Fournir un plan du réseau des égouts et de récupération des eaux de pluie ;
- o Préciser le mode d'évacuation des gaz brûlés et de la hotte (plans et façades) et se conformer aux règles en vigueur, notamment en ce qui concerne les éléments placés en mitoyenneté de gauche et à proximité de cette maison d'habitation ;
- o Conserver les divisions existantes afin de conserver au moins la personnalité de la maison existante, vu le choix du PVC peu respectueux de son esthétique ;
- o modifier les formulaires en conséquence.

#### **6 : modification de la demande en 126/1**

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 04/02/2011 ;

- o Vise la construction d'une annexe sur un niveau implanté au même niveau que le rez-de-jardin, sur une profondeur de 6m (soit 1.55m plus profond que le 1<sup>er</sup> projet), et couverte par une toiture plate verdurisée et une terrasse ;
- o Rehausse, pour se faire, le mur mitoyen de droite de +/- 0.65 à 2m (au lieu de 3.3m) ;
- o Rehausse également le mur mitoyen de gauche par une palissade ;
- o Complète les plans avec le tracé des façades voisines, les gaines techniques ;

Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 126/1 – alinéa 3 du CoBAT est d'application ;

Que la procédure a été reprise à l'enquête publique ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 25/04/2011 au 09/05/2011 ;

Vu l'absence d'observations ou de réclamations ;

Considérant que les dérogations portent sur :

- o Le Règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 4, 2°, l'extension dépassant de plus de 3m la maison voisine de droite ;

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

- o La demande de dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme ;
- o L'application de la prescription 0.6 du PRAS, les actes et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

Considérant les pièces de vie sont situées à un niveau plus élevé que celui de la rue, mais plus bas que le jardin qui monte vers le fond de la parcelle, ce qui diminue l'apport d'éclairage naturel dans les pièces de vie ;

Que leur superficie est limitée à 2 pièces en enfilade ;

Qu'elles ne répondent pas aux besoins de vie d'une habitation uni-familiale et ne participent pas au contact avec le jardin ;

Considérant que l'extension porte sur une profondeur de 6m ;

Considérant qu'en conséquence, la toiture plate doit être aménagée en toiture verte, le séjour étant lié au jardin ;

Considérant que la terrasse est plus haute que les murs de jardin, que dès lors, elle crée un effet mirador par rapport aux jardins voisins ;

Considérant que le garde corps et l'escalier accédant à la toiture plate doivent être supprimés ;

Considérant que la maison de gauche, implantée en recul et en hauteur crée une ombre portée sur les maisons de droite ;

Considérant que le projet entraîne la rehausse du mur mitoyen de droite entre +/- 0.65 en about de l'annexe à 2m de haut sur 6m de profondeur, ce qui est trop important au vu de l'étroitesse du parcellaire et de l'encaissement des jardins ;

Que l'impact sur la maison de gauche est moindre, celle-ci étant implantée au Sud et en hauteur ;

Considérant que la cheminée de la chaudière semble ne pas être suffisamment haute ;  
Considérant que pour répondre au bon aménagement des lieux, la demande doit être modifiée de la façon suivante :

- aménager la toiture plate totalement en toiture verte extensive, supprimer le garde-corps et l'escalier y accédant ;
- implanter l'extension à 0,60m plus bas afin de réduire la rehausse du mitoyen ;
- préciser en coupe la rehausse du mur mitoyen ;
- fournir une documentation technique qui justifie la hauteur de la cheminée de la chaudière.

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme  
Commission de Concertation  
séance du 25 mai 2011  
objet n°02

Dossier 16-39823-2011 - Enquête n°88/11  
Demandeur : Monsieur VAN ONGEVILLE - KEYKO S.P.R.L.  
Situation : Rue des Fidèles 11  
Objet : la modification de l'affectation d'une ancienne brasserie en maison uni-familiale

AVIS

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme 39.823, introduite le 03/02/2011 par Monsieur Van Ongeville Aurian Keyko S.P.R.L. , visant la modification de l'affectation d'une ancienne brasserie en maison uni-familiale sur le bien sis Rue des Fidèles 11;

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

- o Considérant que la demande déroge au RRU en matière de profondeur de la construction (dérogation à l'art.4 du titre 1) ;

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

Vu les documents donnés en séance concernant l'accord des voisins ;

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

- o dérogation à l'art.4 du titre 1 du RRU (profondeur de la construction) ;
- o application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- o application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 25/04/2011 au 09/05/2011 et la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- l'aspect et la vision qu'offre le bâtiment sur toute la longueur du bâtiment par le côté EST et sur le pignon côté NORD ;

Demandent :

- Qu'aucune fenêtre ne soit ouvrante , que le remplacement des châssis soit en l'harmonie avec le mur actuel en briquettes rouges côté façade EST ;
- Qu'une finition soignée comme un revêtement bois soit faite pour le dernier étage ;
- Que les nouvelles terrasses soient pourvues de plantations avec végétation persistante comme bambous par exemple ;
- Que les façades extérieures des pignons du dernier étage ont une finition harmonieuse et soignée ;
- Que pendant la durée des travaux, les week-ends soient tranquilles et qu'un calendrier circule pour les prévenir des nuisances les plus importantes (ex. phase de démolition ou autres...) ;

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 03/02/2011 ;

Vu les notes explicatives quant aux objectifs du projet et la mise en valeur de l'ensemble de la parcelle ;

**4 : description Sitex**

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

- o La parcelle comprenait d'une part un immeuble mitoyen à front de parcelle et d'autre part un bâtiment semi-industriel) implanté en intérieur d'îlot (ancienne brasserie ayant fait l'objet du permis n° 3765 délivré en 1928;
- o L'immeuble à front de parcelle a fait l'objet d'un permis en vigueur n° 39541 délivré le 31/08/2010, pour sa division en deux appartements : il fait partie d'un front bâti de gabarit similaire, soit R+2+toiture;
- o Il comporte deux entrées au rez-de-chaussée, l'une piétonne donne accès aux 2 logements implantés dans l'immeuble à rue, et l'autre, grande porte cochère, donne accès aux ateliers de l'ancienne brasserie , implantée en fond de parcelle;
- o Une petite cour intérieure sépare les deux bâtiments et comprend en limite de parcelle gauche, une annexe de liaison de l'atelier à l'avant, comprenant un accès de secours aux ateliers ;
- o Le bâtiment en intérieur d'îlot présente un gabarit de R+1+toiture à 2 versants de part et d'autre de la partie centrale, qui présente elle un gabarit de R+2 ;
- o Les parcelles voisines en intérieur d'îlot présentent :

- Un jardin sur celle de gauche ;
- Un ensemble de bâtiments hybrides sur celle de droite ;
- Les ateliers comportent de nombreuses fenêtres dont des baies aux vitrages translucide vers les propriétés voisines ;

**5 : description demande telle qu'introduite en ce qui concerne le bâtiment en intérieur d'îlot de la parcelle ;**

- Conserve les données du permis de l'immeuble à front de parcelle, y compris la verdurisation de l'intérieur de l'îlot entre les deux bâtiments ;
- Modifie l'affectation des ateliers de la brasserie en logement avec bureau attaché au logement au rez-de-chaussée ;
- Conserve globalement en partie avant le volume existant en intérieur de l'îlot, dont il supprime cependant toute une partie à l'arrière de la parcelle :
  - Pour libérer une petite cour au rez-de-chaussée, au profit d'un jardin devant les chambres d'enfants ;
  - Pour créer une large terrasse au premier étage avec les pièces de jour de l'habitation ;
  - Pour créer également une terrasse au second étage et sur laquelle donne la chambre parents ;
- Maintient les ouvertures en façade avant, de sorte à conserver le caractère industriel de cet immeuble ;
- Modifie totalement la façade arrière et aveugle des ateliers, au profit de volumes en terrasses verdurisées ;
- Crée un petit volume d'accès dans la cour entre les deux immeubles, afin d'améliorer l'entrée au logement et bureaux, de conserver un deuxième accès demandé par les pompiers, via les sous-sol du bâtiment à rue et de supprimer un escalier reliant le premier étage , ne répondant pas au code civil en matière de vue;
- Supprime plusieurs jours dans les mitoyens et crée par un jeu de plateaux dans le bâtiment une entrée de lumière zénithale via la création d'un puit de lumière dans le centre existant de la toiture surélevée et profitant de ses ouvertures ;
- Supprime une partie du mur en fond de parcelle et le remplace par une haie, le jardin contigu étant celui d'un magasin chaussée d'Alseberg ;

**6 : motivation sur la demande :**

Considérant que le projet tend à verduriser l'intérieur de l'îlot par la pose de bacs à plantes et la création d'une cour en pleine terre ;

Considérant que le changement d'affectation des ateliers de la brasserie en logement peut s'envisager dans cette zone de logement au PRAS, en intérieur d'îlot ;

Considérant que le projet crée une zone de bureau dans cet immeuble afin d'assurer le maintien d'une certaine mixité dans le tissu urbain, ce qui limite les problèmes de mobilité et participe aux objectifs du développement durable ;

Considérant que le projet maintient les volumes avant de cet atelier, mais diminue substantiellement le volume construit en fond de parcelle au profit de terrasses, ce qui limite l'impact de ce volume construit ;

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

- Le projet doit se conformer au Code Civil ou répondre à un accord enregistré avec les voisins en ce qui concerne les ouvertures dans les murs mitoyens et les vues droites et obliques ;
- La finition des façades doit assurer leur cohérence et un caractère fini et attrayant, la couleur grise foncée ayant pour effet de renforcer l'important volume construit de l'annexe, il s'indique d'opter pour une autre teinte ou un autre matériau ;

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

- la limitation des volumes bâtis en intérieur d'îlot et la verdurisation de celui-ci répond au bon aménagement des lieux et aux objectifs du PRAS (prescription générale 0.6), tout en améliorant les vues et l'ensoleillement vers et depuis les propriétés voisines ;
- la dérogation à l'art.4 du titre 1 du RRU en ce qui concerne la profondeur de la construction est diminuée par rapport à la situation existante, au profit de l'amélioration des intérieurs d'îlot ;
- l'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS en ce qui concerne les modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions peut s'envisager, la diminution du volume au profit de toitures terrasses verdurisées et en escalier présentant une nette amélioration pour le tissu bâti environnant ;

## **8 : 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 répondre au code civil ou présenter un accord à enregistrer en ce qui concerne les ouvertures dans les mitoyens et les vues droites et obliques ;
- o Opter pour une teinte claire ou un autre matériau pour la finition de la superstructure de toiture existante et peu esthétique ;
- o Présenter un plan du rez avant comportant l'emplacement de parking et l'accès piéton bien délimité et obtenir un avis du SIAMU sur le projet ;
- o Réduire la superficie de la terrasse du dernier étage en limitant sa profondeur à 2m et sa largeur à celle de la baie de fenêtre de sorte à éloigner les bacs des murs extérieurs et limiter l'impact volumétrique du projet ;

Que ces modifications :

- o Sont accessoires en ce qu'elles visent à répondre à des objections que suscitaient la demande telle qu'introduite et qu'elles visent à une meilleure intégration du projet dans le bâti environnant et ne modifient pas l'objet de la demande ;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande 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 imposent.
- 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 25 mai 2011  
objet n°03

Dossier 16-39.819-2011 - Enquête n°0087/11

Demandeur : Monsieur VANDORSELAER Thibault, représentant Président Building sa  
Situation : Rue Edith Cavell 068

Objet : l'extension de l'étage mansarde d'une uni-familiale au-dessus du rez-de-chaussée existant

AVIS

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39819-11 introduite par Monsieur Vandoselaer Thibaut Président Building sa visant l'extension de l'étage mansarde d'une unifamiliale au-dessus du rez-de-chaussée existant sur le bien sis Rue Edith Cavell 068;

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 application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 25.04.2011 au 09.05.2011 :

- o l'absence de réclamation ou observation ;

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 05.04.2011 ;

**4 : description Sitex**

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

- o La maison est implantée en intérieur d'îlot, en mitoyenneté des parcelles des immeubles de l'avenue Churchill, au Sud de la parcelle ;
- o Le jardin est situé au Nord de la maison ;
- o Elle est accessible par une servitude de passage depuis la rue Edith Cavell ;
- o Elle présente un gabarit R+T mansart ;
- o Le rez-de-chaussée se prolonge par un jardin d'hiver sur la mitoyenneté des fonds de jardins des parcelles de la rue Général Lotz ;

**5 : description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise l'extension de la toiture jusqu'à proximité de la mitoyenneté, afin d'aménager une salle de bains ;

**6 : motivation sur la demande :**

Considérant que le projet permet d'améliorer les services de la maison ;

Que l'extension de la toiture se poursuit avec le même profil de toiture Mansart, en créant un chéneau entre le mur mitoyen et le versant du Mansart, ce qui permet de récolter les eaux de pluies sur la parcelle ;

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

- o application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Considérant que l'atteinte à l'intérieur de l'îlot est faible au vu de la localisation de l'extension, en fond de parcelle ;

Que dès lors, le projet répond au bon aménagement des lieux.

**Avis favorable**

Gemeente Ukkel – Dienst Stedenbouw  
Overlegcommissie  
Zitting van 25 mei 2011  
onderwerp nr. 04

Dossier 16-39910-2011 – Onderzoek nr. 0086/11

Aanvrager: De Heren A. ELSIER en CORNELIS OCMW Ukkel

Ligging: Joseph Bensstraat 82

Onderwerp: Verbouwing van een rusthuis tot een kinderdagverblijf voor 38 kinderen in een complex dat ook een onthaaltehuis voor kinderen bevat

### ADVIES

#### **1. Administratieve kenmerken en procedure**

Gelet op de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning nr. 39910, bij het gewest ingediend op 22/02/2011 door de heren Elsier en Cornelis A. & S. OCMW Ukkel, met als doel de bestemmingswijziging van een tehuis voor bejaarden tot een kinderdagverblijf voor 38 kinderen, op het goed gelegen in de Joseph Bensstraat 82;

Overwegende dat het GBP de aanvraag situeert in een woongebied;

#### **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:

- o Toepassing van art. 147 van het BWRO aanvraag onderworpen aan effectenverslag (bouwen van sport-, cultuur-, vrijetijds-, school- en sociale uitrusting waarvan meer dan 200 m<sup>2</sup> toegankelijk is voor de gebruikers van die uitrusting);
- o toepassing van bijzonder voorschrift 2.5.2 van het GBP (wijzigingen van de stedenbouwkundige kenmerken van bouwwerken),

Gelet op de resultaten van het openbaar onderzoek, gehouden van 25/04/2011 tot 09/05/2011 en de afwezigheid van opmerkingen;

#### **3. Verloop van de procedure**

Overwegende dat de ontvangstbevestiging van het volledig dossier afgeleverd is op 21/03/2011;

Gelet op het effectenverslag, aanvaard door de effectencel op 20/04/2011;

#### **4. Beschrijving van de plaatselijke toestand**

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

- o De woonwijk waarin de aanvraag ligt wordt gekenmerkt door gevarieerde woonvormen, gaande van mandelige huizen met wisselende bouwhoogte tot grote gebouwen in een ruime landschapsomgeving;
- o Het perceel van de aanvraag ligt tussen de Joseph Bensstraat en de A. Asselbergsstraat en omvat verschillende gebouwen aan de straatzijde en op de binnenterreinen van het huizenblok, waar met name een weeshuis en kantoren zijn ondergebracht;
- o Het linkergebouw aan de straatzijde heeft gediend als onthaalgebouw voor oudere mensen en staat momenteel leeg;
- o De gebouwen vormen een geheel op het perceel, door hun gelijkaardige bouwhoogte van GLV+1+dak, door hun architecturale stijl en door de gebruikte materialen;
- o Het perceel vertoont een dubbele helling, één parallel met de Bensstraat en de Asselbergsstraat, maar ook een zachte helling van de Bensstraat naar de Asselbergsstraat waar het terrein een erg steil talud van 1 tot 2 niveaus vertoont;
- o Het is als park ingericht buiten de toegangszones en de speelplaatsen, en het terrein omvat verschillende hoogstammige bomen;

#### **5. Beschrijving van de aanvraag zoals ingediend**

Overwegende dat de aanvraag zoals ingediend:

- o De herinrichting betreft van een gebouw aan straatzijde om er een kinderdagverblijf in onder te brengen;
- o Het bebouwd volume behoudt, met uitzondering van de ingang die op een hedendaagse manier wordt herwerkt om er een sas aan toe te voegen en voor een betere zichtbaarheid te zorgen vanaf de openbare ruimte;

- De verschillende leeftijdsgroepen onderbrengt op de gelijkvloerse verdieping en op de eerste verdieping, en de zolder voorbehoudt voor een later in te richten speelruimte;
- Profiteert van naar het zuiden gerichte buitenruimtes voor de kinderen, wat hun comfort verhoogt;
- Een wijziging voorziet van de oprit van het terrein, om een “kiss and ride”-zone aan te leggen voor het kinderdagverblijf, buiten de openbare ruimte;
- Het gehele gebouw langs de buitenzijde isoleert, in het kader van de bestemmingswijziging van het gebouw;

## **6. Motivatie m.b.t. de aanvraag**

Overwegende dat het ontwerp van openbaar belang zijn plaats heeft in een geheel van gebouwen waarin verschillende diensten aan de bevolking zijn ondergebracht, alsook huisvesting en kantoren van het OCMW van Ukkel;

Overwegende dat de verbouwing van het onthaalgebouw voor oudere mensen tot een kinderdagverblijf beantwoordt aan een stijgende vraag in de gemeente;

Overwegende dat de inrichting zowel binnen als buiten over mooie ruimtes beschikt, ten bate van de gebruikers;

Overwegende dat het wijzigingsontwerp van de ingang een betere overgang verzekert tussen buiten en binnen, en dat het past in het kader van duurzame ontwikkeling;

Overwegende dat de architecturale stijl van deze ingang in de vorm van een uithangbord een verhoogde zichtbaarheid vanaf de openbare ruimte verzekert van het kinderdagverblijf;

Overwegende dat de isolatie van het gebouw aan de buitenzijde de kenmerken ervan behoudt en in de toekomst ook overwogen kan worden voor de andere gebouwen van het complex, wat bijdraagt tot het behoudt van de homogeniteit en de coherentie ervan;

Overwegende dat de aanleg van een “kiss and ride”-zone voor het kinderdagverblijf de vlotte verkeersdoorstroming in de openbare ruimte ten goede komt;

Overwegende dat de voorziene inrichting beantwoordt aan de goede ruimtelijke ordening;

Overwegende dat, wat de motieven inzake speciale regelen van openbaarmaking en wat het advies van de Overlegcommissie betreft, het ontwerp de volgende opmerkingen heeft opgewekt:

- Toepassing van art. 147 van het BWRO de aanvraag is onderworpen aan een effectenverslag (bouwen van sport-, cultuur-, vrijetijds-, school- en sociale uitrusting waarvan meer dan 200 m<sup>2</sup> toegankelijk is voor de gebruikers van die uitrusting) en heeft een gunstig advies gekregen van de “effectencel” van het gewest;
- Toepassing van bijzonder voorschrift 2.5.2 van het GBP (wijziging van de stedenbouwkundige eigenschappen van gebouwen), wat in overweging kan worden genomen voor de wijziging van de ingang omwille van de geringe volume-impact van de aanvraag en omwille van de integratie van de wijziging in de architectuur van het ontwerp;

## **7. Wijzigingsvoorwaarden van de aanvraag**

Overwegende evenwel dat kader VII van de aanvraag enkel het gebouw betreft voor het kinderdagverblijf en de bruikbare ruimten;

Overwegende evenwel dat het ontwerp het onderwerp uitmaakt van enkele opmerkingen, wat betreft de toegang voor personen met beperkte mobiliteit.

Overwegende dat deze wijziging bijkomstig is en dat ze alleen beoogt een antwoord te bieden op een bezwaar dat de aanvraag zoals ingediend opwekte en dat ze het dossier vervolledigt;

Overwegende dat het bijgevolg aangewezen is:

- De documenten van de aanvraag aan te vullen met de hierboven aangehaalde punten, na uitdrukkelijk verzoek per aangetekend schrijven van het College van burgemeester en schepenen;
- zich houden aan de GSV – Titel III wat betreft de toegang voor personen met beperkte mobiliteit
- 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;
- De formulieren overeenkomstig te wijzigen.

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme  
Commission de Concertation  
séance du 25 mai 2011  
objet n°04

Dossier 16-39910-2011 - Enquête n°0086/11

Demandeur : De Heren A. ELSIER en CORNELIS - OCMW Ukkel

Situation : Joseph Bensstraat 82

Objet : Transformation d'une maison de repos en crèche pour 38 enfants, comprise dans un complexe abritant également une maison d'accueil pour enfants

AVIS

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°39910 introduite le 22/02/2011 à la région par *Mijne Heren Elsier et Cornelis A. & S. - OCMW Ukkel*, et visant le changement d'affectation de maison pour personnes âgées en crèche pour 38 enfants sur le bien sis *Joseph Bensstraat 82*;

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

- o application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m2 sont accessibles aux utilisations de ces équipements)
- o application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 25/04/2011 au 09/05/2011 et l'absence d'observations:

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 21/03/2011 ;

Vu le rapport d'incidences , accepté par la cellule d'incidence en date du 20/04/2011 ;

**4 : description Sitex**

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

- o Le quartier d'habitation dans lequel s'implante la demande se caractérise par un habitat varié, soit de la maison mitoyenne de gabarit variables, à l'immeuble de grande taille implanté dans un large espace paysager ;
- o La parcelle de la demande est traversante entre la rue Joseph Bens et la rue Asselbergs et comprend plusieurs bâtiments implantés à rue et en intérieur d'îlot, abritant notamment un orphelinat, des bureaux ;
- o Le bâtiment de gauche à rue a servi d'accueil pour personnes plus âgées et est actuellement vide ;
- o Les bâtiments forment un ensemble sur la parcelle, par leur gabarit similaire de R+1+toiture, leur aspect architectural et leur matériau ;
- o La parcelle présente une double déclivité, soit parallèlement à la rue Bens et la rue Asselberg, mais également en pente douce depuis la rue Bens vers la rue Asselbergs où le terrain présente un talus très abrupt variant de 1 à 2 niveaux ;
- o Aménagé en parc en dehors des zones d'accès et des cours de récréation, le terrain comprend de nombreux arbres à hautes tiges ;

**5 : description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Concerne le réaménagement d'un des bâtiment à rue afin d'y implanter une crèche ;
- o Conserve le volume bâti, à l'exception de l'entrée, retravaillée de manière contemporaine pour introduire un sas et assurer une meilleure visibilité de l'établissement depuis l'espace public ;
- o Implante les différents groupes d'âges dans le rez et l'étage, réservant le grenier à un usage ultérieur d'espace de jeux ;

- Profite d'espaces extérieurs côté Sud pour les enfants, au profit du confort de ceux-ci ;
- Prévoit une modification de l'entrée carrossable au site, afin de créer un « dépose minute » pour la crèche, en dehors de l'espace public ;
- Isole par l'extérieur l'entièreté du bâtiment, dans le cadre de la réaffectation du bâtiment ;

#### **6 : motivation sur la demande :**

Considérant que le projet d'intérêt collectif s'implante dans un ensemble de bâtiment abritant divers services à la population, hébergement et bureaux du CPAS d'Uccle ;

Considérant que la reconversion du bâtiment d'accueil pour personnes âgées en crèche correspond à un besoin croissant dans la commune ;

Considérant que l'établissement comprend de beaux espaces tant intérieurs qu'extérieurs, au profit des usagers ;

Considérant que le projet de modification de l'entrée assure une meilleure transition entre l'extérieur et l'intérieur, s'inscrit dans le cadre du développement durable ;

Considérant que le parti architectural de cet entrée sous forme d'enseigne assure une meilleure visibilité de la crèche depuis l'espace publique ;

Considérant que l'isolation du bâtiment par l'extérieur conserve les caractéristiques de celui-ci et peut s'envisager dans le futur pour tous les autres bâtiments du complexe, ce qui en conserve le caractère d'homogénéité et de cohérence ;

Considérant que la création du « dépose-minute » pour la crèche est au profit de la fluidité du trafic dans l'espace public ;

Considérant que l'aménagement prévu répond au bon aménagement des lieux ;

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

- L'application de l'art. 147 du COBAT: la demande a été soumise à rapport d'incidence (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m<sup>2</sup> sont accessibles aux utilisations de ces équipements) et a reçu un avis favorable de la Cellule « incidences » de la région ;
- L'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) qui peut s'envisager pour la modification de l'entrée en raison du peu d'impact volumétrique de la demande et de la lisibilité de l'affectation intégrée à l'architecture du projet ;

#### **7 : conditions de modification de la demande:**

Considérant cependant que le cadre VII de la demande ne comprend que le bâtiment concernant la crèche et les surfaces utilisées ;

Considérant également que le projet fait l'objet de quelques remarques en ce qui concerne l'accès aux PMR ;

Considérant que cette modification est accessoire en ce qu'elle vise à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite et qu'elle complète le dossier ;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de compléter les documents qui constituent la demande la demande sur les aspects décrits ci-dessus après demande expresse du Collège des Bourgmestre et Echevins par courrier recommandé ;
- se conformer au RRU – Titre VIII en ce qui concerne l'accès aux PMR ;
- d'indicer et dater la modification, en y renseignant la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui l'impose.
- 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 25 mai 2011  
objet n° 05

Dossier 16-39835-2011 - Enquête n° 0089/11

Demandeur : PLASTIC SURG CONSULT S.P.R.L. c/o M. Giancarlo CANTELLA

Situation : Avenue des Hospices 184

Objet : la rénovation et l'extension d'une villa uni-familiale avec création d'un cabinet médical, ainsi que l'aménagement d'un pool house et 2 emplacements de stationnement extérieurs

**AVIS**

La Commission de concertation décide de reporter son avis dans l'attente de l'avis de la CRMS.