

Dossier 16-39851-2011 - Enquête n° 0109/11

Demandeur : Monsieur et Madame Christian THOMAS et Nadejda TOFAN

Situation : Chaussée de Saint-Job 111

Objet : l'extension d'une maison uni-familiale et mise en conformité par rapport au PU 16-33551-1997

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39851-2011 introduite le 24/02/2011 par Monsieur et Madame Christian THOMAS et Nadejda TOFAN et visant l'extension d'une maison uni-familiale et mise en conformité par rapport au PU 16-33551-1997 sur le bien sis Chaussée de Saint-Job 111 ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°10 bis - Quartier Engeland - approuvé par arrêté du Gouvernement du 13/05/1993, auquel il déroge en matière d'implantation, gabarit et d'esthétique ;

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

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

- o Dérogations au PPAS n°10 bis :
 - o Art. 3.1.2 : zone d'implantation / hauteur de la saillie en façade avant ;
 - o Art. 3.1.3 : gabarit (3 niveaux et 10,50 mètres à partir du niveau du trottoir) ;
 - o Art. 3.1.5 : forme de la toiture ;
 - o Art. 8 : construction en zone de recul ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 09/05/2011 au 23/05/2011 ;

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- o Le projet est acceptable dans son ensemble. Mais il faut rétablir la réalité des faits, éviter la création de nuisances et régler quelques problèmes de conformité ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 20/04/2011 ;

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

- o Service Vert le 02.05.2011 ;

4 : description Situation Existante

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

- o La maison d'habitation, de type 3 façades et mitoyenne sur la gauche, est située le long de la chaussée de Saint-Job, à proximité du croisement avec la rue Groelstveld. L'immeuble est situé en recul par rapport à la voirie. Ce recul est caractérisé par une lisière arborée, entrecoupée par les accès groupés aux constructions ;
- o Le bien, faisant l'objet de la demande, est jumelé avec la construction voisine (n° 113). Il présente un gabarit R bel étage + 1 + toiture à versants. La construction voisine de gauche, jumelée, n'est pas entretenue ;
- o Les espaces de vie sont prolongés par une terrasse reposant au sol par des pilotis ;
- o Le bien a fait l'objet du permis d'urbanisme 33.551, partiellement périmé. Sous le couvert de ce permis, le garage en sous-sol a été supprimé au profit de l'aménagement d'un atelier et la zone de recul a été partiellement aménagée en zone de stationnement ;
- o Plusieurs constructions voisines ont fait l'objet d'importantes transformations, rompant l'apparente homogénéité de cette portion de rue ;
- o La zone de recul mentionnée au PPAS compte une cabane de jardin ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise, d'une part :
 - o La régularisation de la pose de panneaux solaires inclinés sur la toiture plate de l'annexe arrière ;
 - o La régularisation de la pose d'un claustra mitoyen au niveau de la terrasse du bel étage ;
 - o La régularisation d'une extension de terrasse en zone latérale ;

- o Vise la transformation et l'extension de la maison uni-familiale en :
 - o Agrandissant les espaces de vie en façade avant, par la prolongation du bow-window existant, prévu en léger débord par rapport aux surfaces vitrées. Ce bow-window prolongé s'élève jusqu'au-dessus du niveau du faîte et se retourne en façade arrière en créant une lucarne en toiture ;
 - o Aménage une chambre à coucher avec dressing et salle de bain, sous la terrasse existante. Un abri de jardin est aménagé sous l'escalier de cette terrasse Revoit l'esthétique de l'annexe arrière existante en prévoyant un enduit sur isolant. De cette même manière, le bow-window et la nouvelle lucarne (façade arrière) sont différenciés de la façade existante ;
 - o Déplace les panneaux solaires sur la toiture plate de l'extension sur le volume principal ;

6 : motivation sur la demande

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

Considérant que le projet vise la transformation et l'extension d'une habitation uni-familiale implantée fortement en retrait par rapport à la voirie ;

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

- o Dérogation à l'article 3.1.2 du PPAS : zone d'implantation, le projet propose la fermeture de l'espace sous la terrasse sur pilotis, dont une partie est inscrite en zone latérale non aedificandi ;

Considérant que cette implantation est inhérente à la présence de la terrasse ;

Que la fermeture des espaces inutilisés sous la terrasse améliore les qualités d'habitabilité de la maison en offrant une chambre à coucher supplémentaire, et un meilleur accès au jardin situé en contrebas ;

Que les espaces vides existants sont peu esthétiques et insalubres ;

Que le projet n'augmente pas l'imperméabilisation de la parcelle, ni l'ampleur du gabarit capable de la construction ;

Que le volume sous l'escalier est exploité en abri de jardin ;

Considérant que la dérogation à la zone d'implantation eut se concevoir ;

- o Dérogation à l'article 3.1.2 du PPAS : hauteur de la saillie en façade avant ;

Considérant que la saillie en façade avant s'inscrit dans le prolongement du bow-window existant ;

Que les prescriptions du PPAS limitent la hauteur des saillies à 2 niveaux ;

Que la prolongation de ce nouveau volume permet une meilleure utilisation des espaces sous combles ;

Que le volume de la saillie s'accorde à la maison voisine de gauche et au cadre bâti environnant ;

Que l'expression de cette maison d'angle s'en voit renforcée ;

Que, néanmoins, le nouveau volume non mitoyen, génère d'importantes héberges, rompant l'unité des maisons jumelées ;

Que cette expression ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Que la dérogation au PPAS ne peut s'envisager ;

Qu'il s'indique de se conformer aux prescriptions du PPAS en limitant la hauteur du bow-window à 2 niveaux à partir du niveau rez bel-étage ;

Qu'il s'indique également d'envisager un projet alternatif pour l'utilisation des locaux en toiture, plus respectueux des caractéristiques architecturales de cette maison 3 façades ;

- o Dérogation à l'article 3.1.3 du PPAS : gabarit (3 niveaux et 10,50 mètres à partir du niveau du trottoir) ;

Considérant que cette dérogation est inhérente à la prolongation du bow-window existant ;

Que la dérogation est de l'ordre de 10 cm, ce qui est minime ;

Que le projet alternatif devra limiter cette dérogation ;

- o Dérogation à l'article 3.1.5 du PPAS : forme de la toiture ;

Considérant que le projet d'extension est prévu avec une toiture plate, ce qui en augmente l'impact ;

Que néanmoins, cette option permet une meilleure utilisation des espaces d'habitation ;

Que le projet alternatif pourrait s'en inspirer ;

Qu'il s'indiquera de gérer de manière esthétique les héberges ;

Considérant que la pose des panneaux solaires inclinés sur cette toiture augmentent de manière significative le gabarit de l'extension ;

Qu'il s'indique, dès lors de les placer sur la toiture plate de l'extension existante et opter pour des panneaux à tubes horizontaux et orientaux, posés dans le plan de la toiture, sans dépasser le niveau des acrotères ;

Que, dès lors, la dérogation pourrait s'envisager ;

- o Dérogation à l'article 8 du PPAS : construction en zone de recul ;

Considérant que la zone de recul est non aedificandi ;

Que la dérogation ne peut se concevoir ;

Que le projet prévoit un abri de jardin sous l'escalier de la terrasse ;

Qu'il s'indique en conséquence de supprimer la construction en zone de recul et restituer des zones plantées de surfaces significatives, latéralement ;

Considérant qu'au regard des réclamations émises en cours de procédure, le projet a suscité les observations suivantes :

- o Régularisation par rapport au permis de 1997, le demandeur prévoit de déplacer les panneaux solaires et prévoit le maintien de l'écran séparatif entre les 2 terrasses mitoyennes ;
Considérant que cet écran séparatif ne se conforme pas aux dispositions du Code Civil ;
Considérant que le PPAS permet la construction de murs œillères sous certaines conditions ;
Qu'il s'indique de s'y conformer afin de répondre aux objectifs du respect du Code Civil en la matière ;
- o Gabarit de la saillie, le projet prévoit, au même titre que la construction de gauche (115-117), une saillie en façade avant sur plusieurs niveaux ;
Que cette option n'est pas en contradiction avec l'environnement construit ;
- o Respect du Code Civil pour la nouvelle fenêtre arrière au 2ème étage ;
Considérant que cette vue oblique est située à plus de 60 cm de l'axe mitoyen ;
Que cette fenêtre se conforme aux dispositions du Code Civil en la matière ;
- o Isolation phonique et écoulement des eaux pluviales de l'extension ;
Considérant que cela ne relève pas des compétences de l'urbanisme, les dispositions de base en matière de récolte des eaux pluviales ayant été respectées ;
- o Panneaux solaires ;
Considérant que les panneaux solaires sont peu visibles, en situation actuelle, depuis l'espace public et depuis le bien voisin de gauche ;
Que leur positionnement n'a pas d'impact sur l'ensoleillement des espaces de vie ou de la terrasse du bien voisin ;
- o Mur séparatif des terrasses ;
Afin de respecter les dispositions du Code Civil, il s'indique de procéder à la rehausse du mur mitoyen conformément aux prescriptions du PPAS sur les murs œillères ;
- o Atelier au sous-sol ;
Aucune disposition du PPAS n'interdit l'usage des pièces de sous – sol en habitation, ni n'impose le logement unifamilial ;

7 : conditions de modification de la demande telle qu'introduite

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

- o Déplacer les panneaux solaires sur la toiture de l'annexe existante et opter pour des panneaux à tubes horizontaux et orientales, posés dans le plan de la toiture, sans dépasser le niveau des acrotères ;
- o Supprimer la construction en zone de recul et restituer des zones plantées de surfaces significatives, latéralement ;
- o Prévoir la rehausse du mur séparatif des terrasses, conformément aux prescriptions du PPAS en matière de murs œillères ;
- o Présenter un projet alternatif pour l'extension aux étages ;

Que ces modifications, concernant une partie du projet :

- 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.

8 : 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 01/07/2011 ;

Considérant la note explicative jointe en annexe ;

Que le bow-window initialement prévu sur plusieurs niveaux sera supprimé ;

Que l'extension des espaces de vie aux étages se fera par des lucarnes dans le même plan que les façades avant et arrière ;

Considérant néanmoins que les dimensions de ces lucarnes dérogent à la prescription 3.1.5 du PPAS, en ce que la largeur des lucarnes est limitée à 1,50 mètres ;

Considérant que, par leur forme et par les matériaux proposés, les lucarnes conservent la lisibilité des toitures et permettent une bonne habitabilité des espaces sous combles sans porter atteinte aux caractéristiques urbanistiques des constructions, et plus particulièrement la maison voisine de gauche (jumelée mais ne comptant que 2 façades) ;

Considérant néanmoins, qu'il s'indique de limiter l'impact du matériau zinc sur l'ensemble des façades, en rétrécissant les lucarnes (maintenir les dimensions des parties vitrées telles que proposées) afin d'écarter les joues des lucarnes des rives de la toiture et réduire, de manière générale, les proportions de l'encadrement ;

Que, moyennant ces modifications, la dérogation au PPAS peut se concevoir ;

Considérant que les 2 panneaux solaires seront posés sur le toit de la lucarne Sud (façade arrière), dans le même plan que celui-ci ;

Que le 3^{ème} panneau sera posé sur le versant Ouest, dans le plan de la toiture également ;

Que cette option permet une meilleure intégration de ces dispositifs techniques, et permet de répondre aux objectifs de développement durable ;

Considérant que le projet tel que modifié prévoit la rehausse d'un mur séparatif entre les terrasses mitoyennes, conformément aux prescriptions du PPAS ;

Que cette option permet de garantir l'intimité des occupants et répond au Code Civil en matière de vues ;

Considérant que la construction en zone de recul sera supprimée et profit d'un aménagement paysager ;

Considérant que ces modifications :

- o Sont accessoires en ce que les éléments volumétriques sont légèrement redéfinis et permettent au projet de s'adapter davantage au cadre bâti environnant ;
- o Visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet répond tant à l'avis favorable qu'à l'avis défavorable (bow-window sur plusieurs niveaux) émis par la Commission de Concertation en date du 08/06/2011 ;
- o Visent à atténuer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que l'impact du bow-window sur plusieurs niveaux est atténué et remplacé par des lucarnes ;
- o Ne modifient pas l'objet de la demande en ce que le programme reste admis ;

Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 126/1 – alinéa 2 du CoBAT est d'application ;

9 : conditions modification de la demande en 126/1 :

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

- o Limiter l'impact du matériau zinc sur l'ensemble des façades, en rétrécissant les lucarnes (maintenir les dimensions des parties vitrées telles que proposées) afin d'écarter les joues de celles-ci des rives de la toiture et réduire, de manière générale, les proportions de l'encadrement ;

Que ces modifications :

- o Sont accessoires en ce qu'elles précisent les dimensions des lucarnes et limitent leur impact esthétique ;
- o Visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le volume sous toiture sera exploitable bien que la rehausse du bow – window initialement prévue ait été supprimée ;
- o Visent à atténuer ou à supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite ;
- o Ne modifient pas l'objet de la demande ;

AVIS FAVORABLE moyennant de répondre aux conditions émises ci-dessus.

Gemeente Ukkel – Dienst Stedenbouw
Overlegcommissie
Zitting van 6 juli 2011
onderwerp nr. 02

Dossier 16-39863-2011 – Onderzoek nr. 147/11

Aanvrager: De heer en Mevrouw Cornelis-Mertens

Ligging: Vanderkinderestraat 425-427

Onderwerp: verbouwen van een bestaande meergezinswoning met handelspand tot eengezinswoning met handelspand

ADVIES

1. Administratieve kenmerken en procedure

Gelet op de aanvraag van een stedenbouwkundige vergunning nr. 16-39863-2011 ingediend op 03/03/2011 door *De heer en Mevrouw Julien en Andrea Cornelis-Mertens* om een *gemengd handels- en woongebouw te verbouwen met uitbreiding van de handelszaak met die van het aanpalende perceel*, op de goederen gelegen in de *Vanderkinderestraat 425-427*;

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 algemeen voorschrift 0.12 van het GBP (volledige of gedeeltelijke wijziging van het gebruik of bestemming van een woning),
- o Toepassing van algemeen voorschrift 0.9 van het GBP (beschermingsclausule),
- o Toepassing van bijzonder voorschrift 2.5.2 van het GBP (wijziging van de stedenbouwkundige kenmerken van bouwwerken),

Gelet op de resultaten van het openbaar onderzoek, gehouden van 14/06/2011 tot 28/06/2011 en de ingediende opmerkingen;

3. Verloop van de procedure

Overwegende dat de ontvangstbevestiging van het volledig dossier afgeleverd is op 08/06/2011;

Gelet op de bij het dossier gevoegde verklarende nota;

Gelet op de tijdens de zitting gegeven verduidelijkingen;

4. Beschrijving van de plaatselijke toestand

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

- o De woonwijk in gesloten bebouwing bestaat in de Vanderkinderestraat uit een zeer actieve buurthandelsas;
- o De Vanderkinderestraat telt talrijke gemengde gebouwen met handelszaken en woningen op de verdiepingen, zoals dat van de aanvraag;
- o Het perceel van de aanvraag, nr. 427, grenst aan dat op de hoek, dat toebehoort aan dezelfde aanvrager;
- o Het bestaande gebouw van nr. 427 heeft een bouwhoogte van GLV+2+dak, dat van nr. 425 heeft een bouwhoogte van GLV+2+mansardedak;
- o De verdiepingen van het gebouw nr. 427, voorwerp van de aanvraag, zijn vandaag verdeeld in 3 appartementen met 1 slaapkamer;
- o Die van het gebouw op de hoek tellen 2 appartementen met 1 kamer en 1 appartement met 3 kamers;
- o De handelszaak op de gelijkvloerse verdieping bezet het volledige perceel. De wijkkruidenier is een Proxi Delhaize geworden;
- o De oppervlaktes op de twee aanvraagformulieren maken het mogelijk de oppervlakte te beoordelen van de twee handelszaken en de woningen;
- o De handelszaak op de hoek neemt het gehele perceel in en heeft een oppervlakte van $\pm 417 \text{ m}^2$;
- o De gelijkvloerse handelszaak van nr. 427 staat al enige tijd leeg;
- o Het aangrenzende huizenblok is in het GBP ingeschreven als gemengde zone langs linten voor handelskernen en telt verscheidene kwaliteitsvolle voedingszaken (traiteur, vishandel, groentewinkel, slager, ...);

5. Beschrijving van de aanvraag zoals ingediend

Overwegende dat de aanvraag zoals ingediend:

- o Nr. 427 verbouwt en vergroot (volgens de plannen en doorsneden beoogt het project een afbraak-heropbouw);

- o Een gemengd programma behoudt van een handelszaak en woningen op de verdiepingen voor de twee gebouwen;
- o De mandelige muur tussen de twee gelijkvloerse handelszaken opent om een grote handelsoppervlakte van $\pm 515 \text{ m}^2$ te scheppen;
- o De inrichtingen op de verdiepingen van het hoekgebouw behoudt;
- o Voorstelt een groot appartement op drie verdiepingen te creëren in nr. 425, voor de aanvrager en zijn familie, waardoor 2 woningen met 1 kamer worden opgeheven;
- o Inrichtingen schept in gebouw 427, waaronder de totale wijziging van de gevels, wat lijkt op een afbraak-heropbouw, wat verduidelijkt dient te worden;

6. Motivatie m.b.t. de aanvraag

Overwegende dat de gebouwen van de aanvraag liggen in een woongebied, in een huizenblok dat grenst aan twee handelslinten;

Overwegende dat op het vlak van de woningen:

Het project de bestaande woonoppervlaktes en hun ingang los van de handelszaak behoudt;

Het bouwen van een grote woning voor een kroostrijk gezin beantwoordt aan een aanzienlijke vraag in de gemeente;

Het terras op de eerste verdieping niet kan beantwoorden aan het Burgerlijk Wetboek aangezien het bouwen van een scheidingsmuur de impact van het bouwvolume verhoogt voor de burelen;

Het aangewezen is een groene achteruitbouwstrook van ten minste 1,90 meter ten opzichte van de linker perceelgrens te creëren;

Dat de rooilijn aan de straatzijde voor de gevel absoluut gerespecteerd moet worden, teneinde de bestaande trottoirbreedte te behouden;

Overwegende dat op het vlak van de handelszaak:

Overwegende dat de handelsoppervlakte in een woongebied niet hoger mag zijn dan 150 m^2 (voorschrift 2.3) en dat ze onder bepaalde voorwaarden per gebouw en per project kan worden verhoogd tot 300 m^2 ;

Overwegende dat de bestaande handelszaak al over een oppervlakte van $\pm 429 \text{ m}^2$ beschikt, wat meer is dan de tweede oppervlaktegrens zoals voorgeschreven in het GBP;

Overwegende dat algemeen voorschrift 0.9 van het GBP op bepaalde voorwaarden een uitbreiding met 20 % toelaat, waaronder het naleven van de stedenbouwkundige eigenschappen van het huizenblok;

Overwegende dat het dossier op dit vlak onsamenhangendheden vertoont:

- o Het berghok van nr. 427 moet bestemd zijn voor de woningen (fiets-/afvallokaal),
- o De handelsoppervlakten op het formulier en in de verklarende nota lijken onderschat en niet correct,
- o De door voorschrift 2.3 vereiste socio-economische nota is niet bijgevoegd,

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:

- o De toepassing van algemeen voorschrift 0.9 van het GBP (beschermingsclausule) kan overwogen worden aangezien de handelszaak gelegen is naast een lint voor handelskern en een positieve concurrentie levert met de andere handelszaken. Het ontwerp moet het echter mogelijk maken terug te keren naar de vorige toestand.
- o De toepassing van algemeen voorschrift 0.12 van het GBP kan overwogen worden omwille van het behoud van de bestaande woonoppervlakte en de bouw van een grote woning voor een gezin.
- o Toepassing van bijzonder voorschrift 2.5.2. van het GBP (wijzigingen van de stedenbouwkundige eigenschappen van gebouwen) kan overwogen worden omwille van de aanwezigheid van de hoek;

Overwegende dat de uitbreiding van nr. 427 overeenkomt met de GSV;

Overwegende dat het bow-window van de verdieping weinig uitsteekt en daardoor het bow-window van het hoekgebouw niet beconcurrereert;

8. Wijzigingsvoorwaarden van de aanvraag

Overwegende dat de aanvraag zoals ingediend in overeenstemming moet worden gebracht met de volgende voorwaarden om te beantwoorden aan de goede ruimtelijke ordening:

- o Een socio-economische nota leveren, zoals vereist door het GBP;
- o De oppervlaktes nakijken;
- o Verduidelijk de kleur van de gevel (heldere en lichte tint);
- o Voorzie een onderbouw in blauwe hardsteen van min.40cm hoog;
- o De platte daken vergroenen, met inbegrip van die van de handelszaken, ten voordele van het uitzicht van de woningen, met inbegrip van die van de aanvraag;
- o Het Burgerlijk Wetboek respecteren op het vlak van zichten door elke verhoging van de mandelige linkermuur voor het terras op te heffen en een groene achteruitbouwstrook van ten minste

1,90 meter te voorzien langs de linkerperceelgrens, wat tevens de volume-impact van het project voor de binnenterreinen van het huizenblok zal verminderen en er het groene karakter van zal verbeteren.

GUNSTIG advies op voorwaarde te voldoen aan de hierboven vermelde voorwaarden.
De Overlegcommissie herinnert eraan dat de voorgevel behouden moet blijven.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 6 juillet 2011
objet n°02

Dossier 16-39863-2011 - Enquête n°147/11

Demandeur : De heer en Mevrouw CORNELIS-MERTENS

Situation : Vanderkinderestraat 425-427

Objet : verbouwen van een bestaande meergezinswoning met handelspand tot ééngezinswoning met handelspand

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39863-2011 introduite le 03/03/2011 par (la) *De heer en Mevrouw Cornelis-Mertens Julien & Andrea* et visant à la transformation d'un immeuble mixte de commerce et logement avec extension du commerce avec celui existant sur la parcelle voisine, sur les biens sis Vanderkinderestraat 425-427;

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 la prescription générale 0.12. du PRAS (modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement),
- o application de la prescription générale 0.9. du PRAS (clause de sauvegarde),
- 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 14/06/2011 au 28/06/2011 et les observations introduites ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 08/06/2011 ;

Vu la note explicative jointe au dossier ;

Vu les explications données en séance ;

4 : description Sitex

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

- o Le quartier d'habitation en ordre continu comprend dans la rue Vanderkindere une artère commerciale de quartier très active ;
- o La rue Vanderkindere comprend de nombreux immeubles mixte de commerce et logements aux étages, tel ceux de la demande ;
- o La parcelle de la demande n° 427 jouxte celle du coin, appartenant au même demandeur ;
- o Le bâti existant du n° 427 présente un gabarit de R+2+toiture, celui du n° 425 un gabarit de R+2+toiture Mansard ;
- o Les étages de l'immeuble du n°427, objet de la demande, sont aujourd'hui en 3 appartements 1 chambre ;
- o Ceux de l'immeuble de coin comprennent 2 appartements 1 chambre et 1 appartement 3 chambres ;
- o Le commerce du rez-de-chaussée de l'angle occupe la totalité de la parcelle . l'épicerie de quartier est devenu un Proxi Delhaize ;
- o Les superficies dans les deux formulaires de demande permettent d'évaluer la superficie dévolue au deux commerces et aux logements ;
- o Le commerce du coin couvre l'ensemble de la parcelle et a une superficie de +/- 417 m²,
- o Le rez commercial du 427 est vide depuis quelques temps ;
- o L'îlot voisin est inscrit en zone mixte et en liseré de noyau commercial au PRAS et comprend plusieurs commerces alimentaires de qualité (traiteur, poissonnier, légumier, boucher, ...),

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Transforme et agrandit le n°427 (selon les plans et coupes le projet vise une démolition-reconstruction) ;
- o Conserve un programme mixte de commerce et logements aux étages pour les deux immeubles ;

- o Ouvrent le mur mitoyen entre les commerces au rez-de-chaussée pour créer une seule grande surface commerciale de +/- 515 m²;
- o Conserve les aménagements des étages pour l'immeuble de coin ;
- o Propose de créer un grand appartement triplex dans le n°425 pour le demandeur et sa famille, ce qui supprime 2 logements 1 chambre ;
- o Crée des aménagements de l'immeuble 427, dont la modification totale des façades, qui s'apparentent à une démolition reconstruction, ce qu'il s'indique de préciser ;

6 : motivation sur la demande

Considérant que les immeubles de la demande se situent en zone d'habitation, dans un îlot voisin à deux liserés commerciaux ;

Considérant qu'en ce qui concerne le logement :

Que le projet conserve les superficies de logement existantes et leurs accès séparés du commerce ;

Que la création d'un grand logement pouvant accueillir une famille nombreuse répond aux demandes importantes dans la commune ;

Que la terrasse du premier étage ne peut répondre au code civil par la construction d'un mur œillère qui augmente l'impact du volume bâti pour les voisins ;

Qu'il s'indique de créer un recul planté de 1,90 mètre minimum par rapport à la limite parcellaire gauche ;

Qu'il est impératif de respecter l'alignement à rue pour la façade, afin de conserver les largeurs de trottoir existante ;

Considérant qu'en ce qui concerne le commerce :

Considérant que la superficie de commerce en zone d'habitation ne peut excéder 150m² (prescription 2.3) et qu'elle peut être portée à 300m² par immeuble et par projet, à certaines conditions ;

Considérant que le commerce existant a déjà une superficie de +/- 429 m², ce qui dépasse le second seuil de superficie prescrit par le PRAS ;

Considérant que la prescription générale 0.9 du PRAS permet l'extension de 20% à certaines conditions dont celles de respecter les caractéristiques urbanistiques de l'îlot ;

Considérant que le dossier comporte à ce propos des incohérences :

- o Le débarras du 427 doit être affecté aux logements (local vélos/poubelles),
- o Les superficies des commerces mentionnées dans les formulaires et la note explicative ne semble pas exactes et sous estimés),
- o La note socio-économique requise par la prescription 2.3 n'a pas été jointe,

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

- o L'application de la prescription générale 0.9. du PRAS (clause de sauvegarde) qui peut s'envisager étant donné que le commerce se situe à côté d'un liseré de noyau commercial et crée une concurrence positive par rapport aux autres commerces. Que cependant, le projet doit cependant permettre la réversibilité.
- o L'application de la prescription générale 0.12. du PRAS peut s'envisager en raison du maintien des superficies existantes de logement et de la création d'un grand logement pour une famille.
- o L'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) qui peut s'envisager en raison de la présence du coin.

Considérant que l'extension du 427 est conforme au RRU ;

Considérant que le bow-window du 1^{er} étage est peu profond ce qui évite de concurrencer le bow-window de l'immeuble d'angle ;

8 : conditions de modification de la demande

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

- o Fournir une note socio-économique requise par le PRAS ;
- o Vérifier les superficies ;
- o Préciser la teinte de la façade (teinte claire et lumineuse) ;
- o Prévoir un sous-bassement en pierre bleue de minimum 40cm de haut ;
- o Verdurer les toitures plates, y compris celles des commerces, au profit de la vue des logements, y compris celui de la demande ;
- o Respecter le code civil en matière de vue en supprimant toute rehausse du mur mitoyen gauche pour la terrasse et créer un recul planté de 1,90 mètre minimum le long de la limite parcellaire gauche, ce qui limitera également l'impact volumétrique du projet pour l'intérieur de l'îlot et en améliore le caractère verduré.

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

La Commission de concertation rappelle que la façade avant doit être conservée.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 6 juillet 2011
Objet n°03

Dossier 16-39921-2011 - Enquête n° 0145/11

Demandeur : Monsieur et Madame Martin Mühleck et Karolina Jasinska

Situation : Rue Beeckman 28

Objet : la construction d'une petite annexe à une maison mitoyenne existante en intérieur d'îlot

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39921-2011 introduite le 08/04/2011 par Monsieur et Madame Martin Mühleck et Karolina Jasinska et visant la construction d'une petite annexe à une maison mitoyenne existante en intérieur d'îlot sur le bien sis Rue Beeckman 28 ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PDL 519 (délivré le 17/05/2011), le lot concernant la demande étant exclu des prescriptions ;

2 : Mesures particulières de publicité et 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 :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- 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 06/06/2011 au 20/06/2011 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 31/05/2011 ;

4 : description Situation Existante

Considérant que le quartier présente un habitat en ordre continu, à l'exception de quelques parcelles plus anciennes où les maisons présentent une implantation atypique, telle que celle de la demande ;

Considérant que l'ensemble du terrain du permis de lotir 519, dans lequel s'inscrit la demande, a fait l'objet du permis d'urbanisme n°38.720 délivré le 09/06/2009 et en vigueur, en vue de :

- Rénover, avec extension, la maison à trois façades existante en mitoyenneté à gauche du site, implantée à l'alignement, et qui dispose d'un jardinet privatif ;
- **Rénover avec extension l'ancien « petit château » typique des constructions implantées en mitoyenneté et en intérieur d'îlot (également à gauche du site, derrière dans la prolongation de la maison à rue), qui dispose également d'un jardin et objet de la présente demande ;**

Construire sur le côté droit de la parcelle deux maisons à l'alignement dont :

celle à droite du site est mitoyenne au n°30,

la deuxième, implantée au centre de la parcelle, est une maison à trois façades

Que les volumes de ces maisons réalisent la prolongation et le gabarit du volume principal de la maison n°30 pré-citée, soit R+2 et toiture,

Que les jardins privatifs de ces maisons s'implantent à l'arrière de ces habitations ;

Que le permis conserve 22 boxes de garage implantés en fond de parcelle et le long des limites parcellaires,

Que cette implantation de garages sous forme d'un U et autour de deux arbres formant rond-point en milieu de parcelle est accessible via une servitude entre les maisons implantées à rue ;

Que l'objet du permis de lotir N°519 divise le terrain qui a fait l'objet du PU 38.720 comme suit :

- lot 1 : les 22boxes de garage
- lot 2 : accès et aire de manœuvre communs à ces 22 boxes et accès au lot 3
- **lot 3 : maison rénovée (PU 38.720) n°28A dénommée « petit château » et objet de la présente demande**
- lot 4 : maison rénovée (PU 38.720) n°28
- lot 5 : lot à bâtir
- lot 6 : lot à bâtir

Considérant qu'en ce qui concerne les particularités des lieux :

- les 22 boxes de garage implantés en U le long des limites mitoyennes (lot 1) ont été restaurés et leur allée d'accès et aire de manœuvre (lot 2) respectent un espace planté comprenant deux arbres au milieu de cette dernière;
- La maison existante à l'alignement n°28 (lot 4) à gauche du site a fait l'objet de transformations et d'extension et dispose de son jardin privatif latéral;
- La maison dite « petit château » (lot 3) implantée derrière celle-ci, également sur la mitoyenneté gauche a aussi été agrandie, rénovée et possède également son jardin privatif);
- Le permis n'est pas mis en œuvre pour les deux maisons à construire à l'alignement à droite du terrain (lot 5 et lot 6).
- Le permis d'urbanisme impose de conserver les arbres significatifs du site, ce qui a été respecté et assure un couvert végétal d'arbres et arbustes sur le site ;
- La maison de la demande, dénommée « petit château », présente une typologie de trois façade et dispose d'un jardinet en façade latérale droite de la maison ainsi qu'entre celle-ci et les premiers boxes de garage ;

5 : description demande telle qu'introduite

- Conserve l'ensemble des volumes et du programme du permis 38720 ;
- Prévoit un agrandissement des pièces de jour entre la façade arrière de la maison et le mur du premier box de garage, propriété du demandeur ;

6 : motivation sur la demande

Considérant que le volume projeté s'inscrit contre le mur mitoyen existant de gauche de la parcelle et n'en nécessite qu'une très faible hauteur (+/-0,35mètre);

Considérant que la maison de la demande dispose de son jardin principal en façade latérale droite ;

Considérant que le projet prévoit une toiture verdurisée de l'ouvrage, de sorte à l'inscrire dans l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que les grandes baies vitrées du projet améliore le contact du logement avec son jardin et crée un contraste avec le bâti existant, assurant la lisibilité de celui-ci;

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

- La dérogation à la profondeur de la construction (art.4 du titre 1 du RRU) qui peut s'envisager en raison de l'implantation atypique de la maison existante, la présence du mur mitoyen et des boxes de garage ;
- L'application de la prescription générale 0.6. du PRAS en ce qui concerne les actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots, qui peut s'envisager, vu le peu d'impact du projet et la verdurisation de sa toiture.

AVIS FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 6 juillet 2011
Objet n°04

Dossier 16-39933-2011 - Enquête n° 0144/11

Demandeur : Madame Dorothee DE PAUW

Situation : Rue Copernic 83

Objet : la régularisation d'un chien assis et d'une cabane et la construction d'une piscine

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39933-11 introduite le 13.04.2011 par Madame De Pauw Dorothee visant la régularisation d'un chien assis et d'une cabane et la construction d'une piscine sur le bien sis Rue Copernic 83;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°AGRBC 50 du 27.05.1999 (immeuble remarquable),

o auquel il déroge en matière de gabarit : application de l'art. 155 §2 du COBAT,

Considérant qu'un procès-verbal d'infraction a été dressé pour la construction d'une cabane dans un arbre à 4m de haut et la construction d'une large lucarne en toiture en façade principale ;

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 dérogation à un PPAS en matière de gabarit – article 12.1

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

o art 15.2.2. – immeuble remarquable

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 06.06.2011 au 20.06.2011:

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

Considérant que les réclamations ont porté sur :

o l'impact des travaux réalisés en infraction sur la parcelle voisine, le bruit de la piscine et des jeux dans la cabane, les vues sur la parcelle voisine depuis la cabane et les chiens assis,

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré ;

4 : Description Situation Existante

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

o La villa remarquable est implantée en mitoyenneté le long de la limite de droite, laissant un vaste jardin orienté Sud, elle se développe en longueur le long de ce mur mitoyen,

o Une large lucarne a été construite sur le versant latérale de la villa, entre deux pignons,

o Le jardin comprend des arbres importants dont un grand cerisier où a été construit la cabane à une hauteur de +/- 4m de haut,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

o La régularisation de la construction de la large lucarne et de la cabane de jardin,

o La création d'une piscine en zone de jardin,

6 : Motivation sur la demande

Considérant que la piscine est implantée à 5m des limites de la parcelle ;

Considérant que la large lucarne est insérée entre deux lucarnes pignons ;

Que la grande largeur et la grande hauteur de cette lucarne en font un volume nettement inesthétique et dénature le caractère remarquable de la maison ;

Que la lucarne ne répond pas au prescrit du PPAS pour lequel :

"les immeubles remarquables anciens et modernes doivent être préservés en raison de leurs qualités architecturales ou en raison du rôle qu'ils jouent dans l'histoire de la commune, de l'architecture, du folklore de la place qu'ils tiennent dans l'équilibre urbain.

Pour ces édifices, la modification de la situation existante de fait, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de sauvegarder le patrimoine culturel et historique" ;

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

- o par rapport à la dérogation au gabarit, la cabane dans l'arbre à une hauteur de +/- 4m, déroge en hauteur (cabane de jardin d'une hauteur de maximum 2m),

Considérant que la cabane est construite autour du tronc d'un grand cerisier ;

Qu'elle est située à plus de 10m des limites de la parcelle ;

Considérant que le jardin se développe largement au Sud de la maison ;

Considérant que la piscine est implantée à 5m de la limite de la parcelle, ce qui est conforme au PPAS ;

Que les abords de la parcelle sont largement plantés.

7 : conditions de modification de la demande

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

- o démonter la lucarne existante ;

Que ces modifications :

- o sont accessoires en ce qu'elles portent essentiellement sur les aménagements et vise à améliorer l'esthétique de la construction et du paysage ;
- o visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact des travaux réalisés sans permis sont trop important.

Avis **FAVORABLE** pour la piscine et la cabane.

Avis **DEFAVORABLE** pour la lucarne qui doit être démontée.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 6 juillet 2011
objet n°05

Dossier 16-39937-2011 - Enquête n° 0143/11
Demandeur : Monsieur Charles RANSART - COPHARBEL S.A.
Situation : Rue Engeland 366
Objet : la construction d'une pharmacie annexe à un logement

AVIS

Vu les particularités des lieux, les enjeux urbanistiques du projet et le principe de son implantation, la Commission de Concertation décide de reporter son avis afin de procéder à une analyse plus approfondie de la demande.

AVIS REPORTE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation

séance du 6 juillet 2011

objet n°06

Dossier 16-39865-2011 - Enquête n°142/11

Demandeur : Monsieur SB X-Treme S.A.

Situation : Avenue Oscar Van Goidtsnoven de 35 à 37

Objet : la rénovation d'un immeuble et la construction de 2 nouveaux étages (de 4 à 7 logements)

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39865-11 introduite le 07.03.2011 par (la) Monsieur Simonis Gerald SB X-Treme S.A. et visant la rénovation d'un immeuble et la construction de 2 nouveaux étages sur le bien sis Avenue Oscar Van Goidtsnoven de 35 à 37 ;

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

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 :

PRAS :

- ° 0.6. Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot,
- ° 0.9. Clause de sauvegarde,
- ° 2.2. + de 250 m² d'activité productive ou de bureau,
- ° 2.5.2° Modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant,
- ° 21. Modification visible depuis les espaces publics sauf PPAS/Règl./Patrimoine,
- ° RRU – Titre I, Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne,
- ° RRU – Titre I, Art. 5 Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne,
- ° RRU – Titre I, Art. 13 Maintien d'une surface perméable.

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 06.06.2011 au 20.06.2011 :

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

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- o l'importance des dérogations, l'impact important pour le quartier,
- o demande de placer une 'vraie' toiture verte et des emplacements pour les vélos,

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 30.05.2011 ;

4 : description Sitex

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

- o L'îlot est densément bâti, essentiellement en son centre par diverses entreprises,
- o Sur le front de la chaussée d'Alsemberg, cet îlot est en liseré de noyau commercial,
- o Le bien est composé d'un bâtiment à front de rue de gabarit R+2, mais initialement prévu pour 5 niveaux (1949), les étages sont divisés en 2 logements par niveaux. Les terrasses arrières ont été fermées pour agrandir les cuisines,
- o La parcelle est totalement couverte par 2 niveaux construits en intérieur d'îlot par un "garage industriel" (PU 13.643) avec à front de rue un show-room,
- o Ces deux niveaux en intérieur d'îlot sont couverts par une toiture Shed,
- o La parcelle à front de voirie est large de 13.5 m, et s'élargit sur la parcelle de droite en intérieur d'îlot,
- o Le bâtiment de droite est anormalement bas, le bâtiment de gauche et les suivants sont de gabarits R+3+T,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- o à rehausser l'immeuble situé à front de rue de 2 niveaux d'appartements dont le dernier est en recul en façade avant, et aménager 2 appartements de 2 chambres par niveau et 1 appartement de 3 chambre au 4° étage,
- o à affecter le garage en intérieur d'îlot en bureau et parking au sous-sol (16 emplacements),
- o à maintenir le rez côté rue en commerce,
- o le remplacement de la toiture Shed par une toiture plate verdurisée et verrière,

6 : motivation sur la demande

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

- PRAS 0.6. le projet améliore l'intérieur d'îlot en prévoyant une toiture plate verdurisée,
- PRAS 0.9. le projet peut maintenir une surface commerciale en intérieur d'îlot, ou créer un équipement d'intérêt collectif,
- PRAS 2.2. et 2.5.1°, le bureau ne peut être admis en intérieur d'îlot,
- PRAS 2.5.2° modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant,
- PRAS 21. modification visible depuis les espaces publics.
- RRU – Titre I, Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne. Le projet prévoit la rehausse en maintenant la profondeur existante, qui dépasse celle des voisins. La construction de terrasses en façade arrière, dépassant la profondeur des constructions voisines,
- RRU – Titre I, Art. 5 Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne, les constructions de droite étant plus basse. Le projet vise à créer un gabarit similaire généralement existant sur ce front bâti.
- RRU – Titre I, Art. 13 Maintien d'une surface perméable. La parcelle est totalement bâtie.

Considérant que le projet propose 6 appartements de 2 chambres et un appartement de 3 chambres ;

Considérant que le projet de rehausse de l'immeuble vise à s'approcher du gabarit des immeubles situés à gauche, dont les hauteurs sous-corniche sont homogènes (R+3+T) ;

Que le projet vise un gabarit R+3+étage en recul, ce qui crée une typologie différente des immeubles voisins ;

Qu'il crée une importante héberge du côté droit, les immeubles de droite étant moins hauts ;

Que le projet conserve, pour le 3^{ème} étage, le gabarit en profondeur des appartements, pour permettre l'aménagement d'appartement de 2 chambres ;

Que cette profondeur déroge cependant au RRU en dépassant de plus de 3m la profondeur ;

Que pour l'étage en recul, le projet réduit la profondeur de la construction pour s'adapter au profil du mur mitoyen de gauche, mais conserve une importante héberge pour le pignon de droite ;

Considérant que la dérogation à la profondeur est accentuée par le placement de nouvelles terrasses à tous les étages des appartements, ce qui crée un important effet mirador ;

Que les balcons des chambres secondaires ne respectent pas le code civil ;

Considérant que la composition de la façade préserve le caractère verticale du quartier ;

Considérant que les façades sont généralement en briques ;

Considérant que les matériaux de façade doivent plus s'y accorder pour respecter la typologie de la rue ;

Considérant que vu l'emprise totale de la parcelle, la toiture plate en intérieur d'îlot doit être verdurisée dans le respect du RRU ;

Considérant que le garage automobile dépasse les normes de superficie du PRAS ;

Que la prescription 0.9 du PRAS permet le maintien d'une activité productive en intérieur d'îlot ;

Mais ne permet pas le changement d'affectation ;

Que le PRAS ne permet pas de bureau en intérieur d'îlot des zones d'habitation ;

Qu'un changement d'affectation ne peut être envisager que par l'application de la prescription générale 0.7 du PRAS (équipement d'intérêt collectif) ;

Considérant que la zone de manœuvre du parking est très large et les emplacements profonds, ce qui risque de causer du stationnement sauvage ;

Qu'il y a lieu de réduire la largeur de la zone de manœuvre à 6m ;

7 : conditions de modification de la demande

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

- maintenir l'affectation d'activité productive en intérieur d'îlot ou proposer un équipement d'intérêt collectif (PRAS 0.9 et 2.5.1°),
- réduire la dérogation à l'implantation de la rehausse de l'immeuble en réduisant la profondeur du 4^{ème} étage à 12.90m,
- réduire la hauteur de l'héberge du mur mitoyenne de droite en prévoyant un recul latéral de 2m ;
- prévoir une cheminée d'aération du parking ;
- proposer des matériaux de façade s'accordant au quartier ;
- renoncer aux terrasses à l'arrière des chambres principales ;
- rendre conforme au Code civil les balcons des chambres secondaires (0.6m de l'axe mitoyen) ;
- réduire la zone de manœuvre du parking à 6m de large, placer les caves à l'arrière des emplacements destinés aux appartements et prévoir une plus grande cave pour l'activité productive sous l'immeuble principal ;

o prévoir une toiture verte de 60cm d'épaisseur, conforme au RRU ;

Que ces modifications ne sont pas accessoires, et modifient la nature de la demande et sont en conséquence telles que l'article 191 – alinéa 3 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise au stade de l'enquête publique.

AVIS FAVORABLE aux conditions émises ci-avant.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 6 juillet 2011
objet n°07

Dossier 16-39990-2011 -

Demandeur : ADMINISTRATION COMMUNALE D'UCCLE

Situation : Rue Keyenbempt 66

Objet : l'abattage de 12 arbres composant une ancienne charmille.

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39990-2011 introduite le 02/03/2011 par l'Administration Communale d'Uccle et visant à abattre 12 arbres composant une ancienne charmille et à replanter une haie sur le bien sis Rue Keyenbempt 66;

Considérant que le PRAS situe la demande en Zones vertes;

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

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

- o application de l'art. 207 §1.14 du COBAT (bien à l'inventaire)
- o application de l'art. 207 §1.14 du COBAT (bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans), en raison du classement du moulin du Nekkersgat ;

Considérant que la commission de concertation, réunie en séance du 01/06/2011, a reporté son avis ;

3 : déroulement de la procédure

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

Vu la note explicative et la genèse du projet ;

Vu l'avis conforme émis par la CRMS en date du 23/06/2011 ;

4 : description Sitex

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

- o Le moulin du Nekkersgat s'implante dans une zone verte ;
- o Situé en contrebas, vu sa proximité avec le ruisseau du Geleytskeek, il est séparé du reste de la zone par un talus, ancienne culture en gradins et actuellement occupés par une série d'arbres ;
- o Certains de ces arbres, suite à la chute de l'un deux, ont fait l'objet d'une analyse sanitaire, sécuritaire et patrimoniale

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise l'abattage de 7 arbres (charmes), suite à l'analyse préalable du couvert végétal à proximité du bien classé et la replantation d'une haie de charmes tout le long du ;

6 : motivation sur la demande :

Considérant que l'abattage est justifié en raison de l'analyse sanitaire et sécuritaire des lieux ;

Considérant que la replantation d'une haie de charmes assure une meilleure transition du site avec la zone verte , afin d'améliorer les vues depuis celle-ci vers ce bien patrimonial ;

Considérant que le projet participe à la pérennité des lieux et en améliore le côté patrimonial ;

Considérant cependant que la CRMS souhaite que la « replantation soit faite à l'identique, légèrement déplacée, dans l'alignement actuel et avec une inter-distance adéquate pour permettre la reconduction de la charmille en haie ».

AVIS FAVORABLE

7 : condition à mettre dans le permis

Respecter l'avis de la CRMS et assurer que « la replantation soit faite à l'identique, légèrement déplacée, dans l'alignement actuel et avec une inter-distance adéquate pour permettre la reconduction de la charmille en haie ».

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 6 juillet 2011
Objet n° 08

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

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39835-11 introduite le 10/02/2011 par Monsieur CANTELLA Giancarlo - PLASTIC SURG CONSULT S.P.R.L. et visant 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 sur le bien sis Avenue des Hospices 184 ;

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

Considérant que la demande déroge à l'article 11 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul ;

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 11 du titre 1 du RRU (aménagement de la zone de recul) ;
- o application de la prescription particulière 1.5.2° 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) ;

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

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

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

- o Service Vert le 11/04/2011 ;
 - o Service Technique de la Voirie le 11/05/2011 ;
- Vu l'avis rendu par la CRMS en sa séance du 22/06/2011 ;

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

- o La maison d'habitation, située au cœur de la parcelle est implantée le long de l'avenue des Hospices, face à l'embranchement avec l'avenue des Tilleuls ;
- o Le terrain présente une forte déclivité depuis la rue ;
- o La construction, pour majeure partie, érigée par l'architecte Constantin Brodzki, est très représentative de sa période de construction à la fin des années 1950. Le bien est implanté en « L » avec une aile de faible gabarit à toiture plate s'avancant vers l'entrée du site. L'articulation des 2 ailes constitue un volume sur 2 niveaux ;
- o Le site, vaste parcelle, est densément planté ;
- o La zone de recul et l'accès au terrain, sont matérialisés par des arbres à haute tige plantés
- o Les constructions voisines sont éloignées du bien faisant l'objet de la demande ;

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise l'extension de la maison par l'ajout d'un niveau sur l'aile situés à l'avant – plan ;
- o Aménage un cabinet médical avec entrée séparée ;
- o Propose une extension de la chambre à coucher, située à l'arrière, englobant la cheminée ;
- o Aménage 2 emplacements de stationnement et une zone de manœuvre en lieu et place du garage, à l'entrée du site ;
- o Prévoit le placement d'un portail d'entrée en retrait par rapport à l'alignement ;

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

Considérant le caractère remarquable de la construction ;

Considérant la visite effectuée sur place par l'AATL-DU, la DMS et le Service de l'Urbanisme, en date du 22/03/2011 ;

Considérant que certaines annexes en avant-plan ne sont pas l'œuvre de l'architecte Constantin Brodzki ;

Considérant que la maison est bien intégrée dans le site, notamment par une grande perméabilité spatiale et visuelle entre l'intérieur et l'extérieur ;

Considérant cependant que la maison fait défaut quant aux normes minimales d'habitabilité pour les chambres d'enfants, situées en grande partie au sous-sol ;

Considérant que la toiture plate de l'aile à l'avant-plan est peu esthétique ;
Que l'approche de la maison, via cet aspect mérite d'être redéfini ;
Considérant que le projet d'extension sur cette annexe constitue une alternative équilibrée ;
Considérant néanmoins, qu'il y a lieu de démarquer l'extension de la construction existante en opérant des retraits latéraux ou une différenciation de matériaux, ou encore en soignant la démarcation des 2 étages ;
Considérant qu'il s'indique également de préserver l'intégration du bandeau vitré au sommet du volume émergeant, ceci afin de préserver la hiérarchie des espaces, des pleins et des vides ;
Qu'il s'indique, en ce sens, de supprimer le coin TV-bureau afin de dégager un espace libre entre la nouvelle extension et le volume charnière ;
Qu'il s'indique également d'abaisser le niveau du couloir jusque sous le niveau du bandeau vitré ;
Considérant que l'extension vitrée de la chambre à coucher est de nature à altérer les qualités de la façade arrière ;
Que l'esprit de composition des espaces, basée sur le rapport intérieur / extérieur est affaibli ;
Que la chambre à coucher possède des dimensions confortables ;
Qu'il s'indique, en conséquence, de limiter cette extension, en la maintenant en retrait par rapport à la face latérale de la cheminée, ce qui permettra d'établir la toiture de cette extension en retrait par rapport au plan de la façade ;
Considérant, vu les qualités architecturales du bien et les qualités paysagères du site, qu'il y a lieu de prévoir une toiture verte extensive sur l'ensemble du bâtiment, et de renoncer à la terrasse sur toiture ;
Considérant que le projet prévoit également le remplacement des châssis d'origine ;
Que les profils actuels, même fins, dénatureront la composition des façades ;
Qu'il s'indique d'opter pour une restauration de ceux – ci, en accord avec la DMS ;
Considérant que le projet prévoit la création d'un pool house en lien avec la piscine existante ;
Que ce volume est prévu enterré et ne sera pas visible depuis la maison ;
Que cette option s'intègre au caractère paysager de la parcelle ;
Considérant que le projet prévoit l'implantation d'un cabinet médical, fonction complémentaire et compatible avec l'habitation ;
Considérant que le projet prévoit la construction d'un car-port à l'entrée de la parcelle, en lieu et place d'un garage inesthétique et autorisé à titre provisoire en 1965 ;
Considérant que la maison dispose d'un garage pour 2 emplacements ;
Qu'il n'y a pas lieu de favoriser la densification automobile sur cette parcelle ;
Que la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, non sollicitée, ne peut se concevoir ;
Que, néanmoins, vu la configuration des voiries à cet endroit, il y a lieu de prévoir une zone de protection afin de préserver la sécurité des piétons ;
Qu'il s'indique, en conséquence de supprimer le garage provisoire, renoncer aux 2 emplacements de stationnement, aménager une zone d'attente réduite pour les véhicules afin de pouvoir s'engager dans la circulation, et densifier les écrans végétaux à l'arrière de cette zone ;
Considérant que, moyennant quelques modifications mineures, la prescription 1.5.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 peut s'envisager ;
Considérant également, que le projet améliore, moyennant certaines modifications, les qualités de l'intérieur de l'îlot ;
Que le caractère paysager de la parcelle est préservé ;
Considérant que la demande telle qu'introduite doit se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :

- o Démarquer l'extension, de la construction existante (aile avant – plan), en opérant des retraits latéraux ou une différenciation de matériaux, ou encore en soignant la démarcation des 2 étages ;
- o Préserver l'intégration du bandeau vitré au sommet du volume émergeant, ceci afin de préserver la hiérarchie des espaces, des pleins et des vides en supprimant le coin TV-bureau afin de dégager un espace libre entre la nouvelle extension et le volume charnière et en abaissant le niveau du couloir jusque sous le niveau du bandeau vitré ;
- o Limiter l'extension de la chambre à coucher en la maintenant en retrait par rapport à la face latérale de la cheminée, ce qui permettra d'établir la toiture de cette extension en retrait par rapport au plan de la façade ;
- o Prévoir une toiture verte extensive sur l'ensemble du bâtiment et renoncer à la terrasse sur toiture ;
- o Opter pour une restauration des châssis d'origine, en accord avec la DMS ;
- o Supprimer le garage provisoire, renoncer aux 2 emplacements de stationnement, aménager une zone d'attente réduite pour les véhicules afin de pouvoir s'engager dans la circulation, et densifier les écrans végétaux à l'arrière de cette zone ;

Que ces modifications :

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

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 6 juillet 2011
objet n°09

Dossier 16-39846-2011 - Enquête n° 0140/11

Demandeur : Monsieur Duplat Benoit - BBW S.A.

Situation : Avenue Blücher 178 a/c

Objet : l'extension de deux petits volumes sur maison uni-familiale et la mise en conformité de la piscine extérieure

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39845-11 introduite le 21.02.2011 par Monsieur Duplat Benoit BBW S.A. visant l'extension de deux petits volumes sur maison unifamiliale et la mise en conformité de la piscine extérieure sur le bien sis Avenue Blücher 178 a/c;

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 (10.06.1993) ;

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

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

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

- o dérogation en matière d'implantation (taux d'emprise, non respect de la zone de bâtisse

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 06.06.2011 au 20.06.2011 ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 25.06.2011 ;

4 : Description Situation Existante

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

- o La villa 4 façades est implantée en terrain de fond,
- o Elle présente un gabarit R et R+1, s'étendant principalement au rez de chaussée,
- o Une piscine a été construite, objet de la mise en conformité,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o La mise en conformité de la piscine,
- o La reconstruction et l'agrandissement de la cuisine,
- o L'extension du séjour (entre la chambre des parents et la salle à manger),

6 : Motivation sur la demande

Considérant que l'emprise au sol de la maison existante et de la piscine déroge en implantation (emprise au sol maximale admissible est déjà dépassée et atteint 18.6%) ;

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

- o la piscine est implantée à 5m de la limite du terrain, alors que le prescrit du PPAS prévoit 10m pour les implantations situées à plus de 40m de l'alignement. La dimension de la parcelle ne permet pas le respect du prescrit. Cependant, l'intimité est assurée par le relief du terrain et la présence d'une importante haie,
- o l'agrandissement du salon et de la cuisine augmente l'emprise au sol à près de 22.5%, ce qui constitue une dérogation importante au PPAS (max 16.6% et 14.28 au delà de 40m). l'agrandissement de la cuisine déroge à l'implantation étant située en partie en dehors de la zone de bâtisse à 10m de la limite du terrain,

Considérant que dès lors l'extension de la villa est trop importante étant donné la présence de la piscine et la densité existante sur la parcelle ;

Que la multiplication des terrasses limite l'aménagement planter de la parcelle ;

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 planter 3 arbres à haute tige,
- o réduire la dérogation à l'implantation en renonçant à l'extension du salon ;
- o réduire l'ampleur des terrasses d'au moins 15m² ;

Que ces modifications :

- o Sont accessoires en ce qu'elle limite seulement l'aménagement des terrasses et réduit l'extension de la cuisine,
- o Visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la parcelle est trop dense,
- o Visent à atténuer une dérogation de la demande telle qu'introduite,

Ne modifient pas l'objet de la demande en ce que le programme n'est pas modifié.

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 6 juillet 2011
Objet n°10

Dossier 16-39771-2010 - Enquête n° 0146/11

Demandeur : Monsieur Angelo PEPE - Immobilière Schaller S.A.

Situation : Chaussée de Waterloo 1172

Objet : la transformation d'un immeuble de rapport avec modification de la destination (rez commercial, logements aux étages et atelier en intérieur d'îlot en commerce au rez et en intérieur d'îlot et logements aux étages.

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°39771, introduite par Monsieur PEPE Angelo Immobilière Schaller S.A. visant la transformation d'un immeuble de rapport avec modification de la destination (rez commercial, logements aux étages et atelier en intérieur d'îlot en commerce au rez et en intérieur d'îlot et logements aux étages. sur le bien sis Chaussée de Waterloo 1172;

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

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

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- ° application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- ° RCU ; extension de certains commerces

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs énoncés ci-avant ainsi qu'en raison de l'application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 14/06/2011 au 06/07/2011, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les nombreuses réclamations ont porté sur :

- o Les nuisances inhérentes à l'ouverture d'un HORECA , d'un point de vue sonores , olfactives (fumée des fumeurs sur le trottoir et dans les jardins)et mobilité ;
- o La demande de ne pas autoriser un établissement HORECA , le quartier en comptant déjà de nombreux établissements avec tous leurs inconvénients;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 07/06/2011 ;

Vu l'avis rendu par Vivaqua ;

4: Description Situation Existante

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

- o Le lieu dit « Vivier d'Oie » comprend un noyau commercial de quartier qui se développe le long de la chaussée ainsi que sur la place du même nom, où se situe quelques parkings ;
- o Croisement de routes régionales et arrêt du futur RER, ce carrefour intermodal est un grand lieu de passage et donc attractifs pour les commerces ;
- o Le bâti en ordre continu comprend de nombreux immeubles de mixtes de commerce et logements aux étages, de gabarits variant entre 5+1 +toiture et R+5 ;
- o L'immeuble existant à front de rue, de gabarit R+2+toiture avec des niveaux hauts de plafond est comprise entre deux immeubles de taille différentes, celui de gauche a une corniche plus basse et celui de droite un gabarit plus élevé de R+3+toiture ;
- o La parcelle est presque entièrement couverte par des annexes hybrides et peu esthétiques, à toitures à plusieurs versants ou plates ;
- o La parcelle s'élargit en intérieur d'îlot où elle comprend une petite cour et un atelier en fond de parcelle ;
- o Le rez-de-chaussée est entièrement en affectation mixte et les étages affectés en logement, soit 1 par niveau ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Conserve un programme mixte de commerce au rez et 3 logements aux étages ;
- o Rénove le bâtiment principal, approfondit celui-ci à la profondeur de l'immeuble de gauche, restructure ses 3 logements, leur crée des terrasses, conformes au code civil et agrandit l'étage en toiture par deux lucarnes (en façade avant et arrière), conformes au RRU ;
- o Restructure l'ensemble du volume bâti en intérieur d'îlot afin de lui assurer une meilleure cohérence, soit :
 - o Une première partie en toiture plate, couverte par la terrasse du premier étage et une partie inaccessible traitée en toiture verte extensive ;
 - o Une seconde partie en toiture à 2 versants, sur toute la largeur de la parcelle ;
 - o Une troisième partie plus haute à toiture à très faible pente et s'ouvrant sur une petite cour ;
 - o Un atelier occupant toute la largeur du fond de parcelle et en fond de celle-ci ;
- o Les parcelles voisines sont également densément bâties en intérieur d'îlot ;

6 : Motivation sur la demande

Considérant que le programme de la demande conserve l'activité de commerce au rez-de-chaussée, au profit du développement de ce noyau commercial de quartier ;

Considérant que la restructuration des logements et leur agrandissement sont conformes au RRU;

Considérant que les logements, avec leurs nouveaux aménagements, participent au confort de ceux-ci ;

Considérant que le projet assainit l'intérieur de l'îlot, agrandit la petite cour et la verdurise ;

Considérant que l'extension de l'Horeca en intérieur d'îlot profite des volumes bâtis existants et s'inscrit entre d'autres commerces ;

Considérant que cependant, à l'occasion de la rénovation importante du site, la toiture à versant du restaurant doit être remplacée par une toiture plate verte afin de réduire le gabarit en intérieur d'îlot ;

Considérant que la cuisine en fond de parcelle doit être totalement insonorisée et comprendre toutes les installations techniques (ventilation,...) intégrées à l'architecture du projet, ce qu'il s'indique de rajouter sur les plans ;

Considérant également que la grande lucarne créée dans l'atelier en fond de parcelle augmente inutilement l'impact du volume bâti en intérieur d'îlot, ce qu'il s'indique de supprimer ;

Considérant que le jardin ne peut accueillir des tables de restaurant ;

Que l'intérieur d'îlot doit conserver la quiétude de la zone d'habitation à prédominance résidentielle ;

Qu'en conséquence, la porte fenêtrée du restaurant donnant sur le jardin doit être remplacée par une fenêtre et allège ;

Considérant que le percement de la toiture avant pour l'aménagement d'une terrasse porte atteinte à la lisibilité des versants de toitures et rompt la continuité de celle-ci ;

Considérant qu'un matériau alternatif doit être proposé pour la façade arrière (zinc) afin d'avoir un impact visuel moins imposant ;

Considérant que la devanture du commerce doit être maintenue à l'avant afin de conserver l'alignement ;

Que la pose d'un enduit sur la façade ne se justifie pas et que les châssis doivent conserver leur division d'origine ;

Considérant que la gestion des poubelles du restaurant doit être améliorée ;

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

- ° L'immeuble a une affectation mixte de commerce HORECA et logement, établie par le permis n° 30530 délivré en 1988 ;
- ° L'extension porte sur l'aménagement de la cuisine en fond de parcelle, ce qui ne peut s'envisager que moyennant les conditions émises ci-après ;
- ° L'utilisation d'un HORECA est soumise aux conditions d'exploitation qui doivent respecter les normes en vigueur en ce qui concerne les nuisances tant sonores qu'olfactives ;
- ° Les actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots qui peuvent s'envisager en raison de l'assainissement et de la verdurisation de celui-ci et moyennant les conditions énoncées ci-avant

(application de la prescription générale 0.6. du PRAS) et notamment la suppression des lucarnes en intérieur d'îlot ;

- L'extension de l'Horeca (RCU) qui peut s'envisager en raison des particularités des lieux et notamment l'existence de beaux volumes bâtis que le projet restructure, l'implantation du projet à un nœud intermodal et l'amélioration de l'intérieur de l'îlot ;

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

- La modification de la façade avant par l'ajout d'une lucarne et la suppression de la devanture du commerce qui ne peut s'envisager en raison de la qualité de la façade (application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT) ;

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 :

- Exclure l'usage du jardin pour le restaurant ;
- Remplacer en conséquence la porte fenêtre donnant sur le jardin par une fenêtre et allège ;
- Remplacer la toiture à versant du restaurant par une toiture plate verdurisée ;
- Suppression de la terrasse en toiture en façade avant ;
- Supprimer la lucarne de la toiture du local du personnel ;
- Opter pour un matériau alternatif au zinc pour l'extension ;
- Conserver la façade en briques et des châssis en bois respectant les divisions existantes ;
- Maintenir la devanture et la double porte à l'alignement ;
- Prévoir un salon fumoir ;
- Prévoir un local poubelles au rez ;
- Insonoriser tous les locaux du restaurant, la cuisine et comprendre toutes les installations techniques (ventilations, cheminées, ...) intégrées à l'architecture du projet, et les indiquer sur les plans ;
- Revoir les aménagements en conséquence, ainsi que les formulaires de demande ;

Considérant que ces modifications :

- Sont accessoires en ce qu'elles visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite et notamment l'augmentation de la densification sur la parcelle ;
- Ne modifient pas l'objet de la demande en ce qu'elle maintient une occupation mixte du site.

AVIS FAVORABLE à condition de répondre aux modifications énoncées ci-avant.

Condition à inscrire dans le permis

L'utilisation de l'établissement doit être compatible avec les logements environnants et qu'un usage de discothèque ou de bar/café/concert ne peut y être envisagé, vu l'exiguïté des parcelles et la proximité des logements environnants.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 6 juillet 2011
objet n°11

Dossier 16-39746-2010 - Enquête n° 0141/11
Demandeur : Monsieur et Madame BLAIRON
Situation : Rue Basse 130a
Objet : la construction d'une habitation unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-39746-2010, introduite le 14/12/2010 par Monsieur et Madame Blairon-van Marcke de Lummen Jean-Marie & Jacqueline, visant la construction d'une habitation uni-familiale sur le bien sis Rue Basse 130a;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation et en zone de protection du cimetière du Dieweg;

2 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré ;

Vu la note explicative ;

Vu les résultats de la première enquête publique qui s'est tenue du 28/03/2011 au 11/04/2011, la teneur des nombreuses réclamations, observations et l'argumentaire y ont été développés ;

Vu l'avis DEFAVORABLE émis en Commission de concertation du 24/04/2011 ;

Vu l'avis de la CRMS reçu en date du 09/05/2011 ;

Vu les plans modifiés introduits en vertu de l'article 126/1 du Cobat en date du 13/05/2011 ;

Vu l'accusé de réception de dossier complet pour la demande modifiée en date du 26/05/2011 ;

Vu l'avis du Service de la Voirie et sa demande d'un plan de bornage en bonne et due forme en ce qui concerne les limites de la parcelle et ce afin d'assurer la bonne implantation de l'ouvrage ;

Vu la note explicative complémentaire à la demande telle que modifiée ;

Vu les explications données au cours des séances de concertation ;

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

Considérant que la demande modifiée selon l'article 126/1 a été également soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la Commission de concertation en application de :

- la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- 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 la deuxième enquête publique qui s'est tenue du 08/06/2011 au 20/06/2011, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développés ;

Considérant que les réclamations sur la demande modifiée ont porté sur :

- o Cette construction, même d'un gabarit réduit au rez-de-chaussée, est située à l'arrière des jardins des maisons à front de rue et représente un désagrément pour la vue de celles-ci vers le cimetière.
- o Le déplacement de la maison vers le Nord ne va pas en atténuer la vue...d'autant qu'elle se dote d'une toiture;
- o Le dossier modifié supprime les garages attribués aux logements de l'immeuble 103 implanté à front de voirie, ce qui va augmenter la pression sur le parking;
- o Qu'en est-il des précautions à prendre pour l'enlèvement des anciennes toitures en amiantes ;
- o Lors de l'enquête précédente, il avait été demandé de créer un écran végétal au fond des jardins des logements implantés à front de rue et voici que l'on nous offre une palissade de bois...alors qu'en est-il des charmilles demandées ?

4 : Description Situation Existante

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

- o Le quartier se caractérise par un habitat en ordre continu et semi-ouvert formé de maisons unifamiliales et de petits immeubles de rapport, aux gabarits variant de R+1 à R+3 ;
- o La rue fortement en pente, comprend en outre plusieurs accès vers les terrains de fond très importants dans cet intérieur d'îlot de grande taille ;
- o Le terrain de la demande est situé en intérieur d'îlot et comprend un ensemble de 7 box de garage peu esthétiques et dont les photos montrent le peu d'usage ;
- o Il est situé derrière les fonds de jardin des maisons implantées à front de la rue Basse et dispose d'un accès cochère au travers de l'immeuble implanté à front de rue (n°130);

- o La parcelle au Sud du projet, également en intérieur d'îlot, comprend un ensemble de maisons mitoyennes, de gabarit R+1+toiture ;
- o Le fond de parcelle est le mur du Cimetière classé du Dieweg, avec ses abords arborés ;
- o Le couvert végétal du terrain est peu renseigné au plan, ce qu'il s'indique de compléter ;
- o Le terrain au Nord du projet comprend un ensemble de garages et atelier, de gabarit R et R+1 ;

5 : Description demande telle que modifiée

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Supprime les garages existants (5) et propose la construction d'une petite villa de plain-pied, implantée en S dans le terrain, « dos » au fond des parcelles des maisons implantées à front de rue ;
- o Conserve deux emplacements dans un garage intégré à la villa, implantés en prolongement de l'accès existant sous l'immeuble n°103 implanté à front de rue ;
- o Opte pour un parti architectural à toiture à versant afin d'intégrer des panneaux solaires ;
- o Crée un aménagement de jardins paysager avec plantation d'arbres et arbustes ;
- o Démolit une piscine existante (non renseignée et visible sur la photo aérienne) et en prévoit une autre plus restreinte aux abords de la maison de 20m² et sans terrasse ;

6 : Motivation sur la demande :

Considérant que le programme d'une maison uni-familiale s'intègre dans cette zone d'habitation aux beaux jardins ;

Considérant que le projet s'implante dans un très grand intérieur d'îlot, qui comprend déjà d'autres maisons existantes, notamment sur la parcelle voisine de gauche ;

Considérant que le projet ne prévoit qu'un gabarit rez-de-chaussée, ce qui permet de l'intégrer à la verdure, d'autant que le relief est descendant depuis la rue vers le terrain de la demande) ;

Considérant que suite aux remarques émises lors de la Commission de concertation du 24/04/2011, le projet :

- o Supprime les garages peu esthétiques et peu occupés par les habitants de l'immeuble implantés à front de rue (les emplacements étant essentiellement occupés par le demandeur), ce qui améliore la perméabilité et l'esthétique de cet intérieur d'îlot ;
- o S'implante du côté droit de la parcelle, de sorte à conserver l'accès vers les 2 nouveaux garages intégrés à l'habitation et libérer une plus grande surface de jardin d'un seul tenant ;
- o Réduit de ce fait fortement l'emprise générale du projet, ce qui permet de conserver le caractère vert de cet intérieur d'îlot, aux abords du cimetière d'Uccle ;
- o Présente un plan paysager de la parcelle, avec ses essences, mais conserve une palissade de bois au fond des jardins des logements implantés à front de rue, ce qui ne peut s'envisager et qu'il s'indique de remplacer par des haies vives de charmilles ;
- o Crée une zone de recul de 4 mètres entre la construction et les fonds de jardin, avec écran arbustif, de sorte à limiter l'impact volumétrique du projet et assurer l'intimité entre parcelle ;
- o Prévoit une finition des murs extérieurs en enduit gris clairs et améliore l'esthétique de l'ensemble du projet ;
- o S'inscrit dans les objectifs du développement durable, tant par ses isolations que par la pose intégrée de panneaux solaires en toiture ;
- o Limite l'impact volumétrique de la toiture en lui donnant la pente minimum requise pour la pose de tuile , ce qui peut répondre au bon aménagement des lieux dans le bâti environnant ;
- o Intègre au projet une citerne d'eau de pluie couplée à un bassin d'orage, conformément au prescrit du RRU ;

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

- o Le projet crée un écran de verdure avec les fonds de jardin des maisons à front de la rue Basse et qu'il y a lieu supprimer les palissade de bois peu esthétiques ;

Considérant qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation requis par la procédure (et suite aux mesures particulières de publicité), le projet suscite les observations suivantes :

- o Les actes et travaux en intérieur d'îlot (prescription 0.6 du PRAS), qui peuvent s'envisager en raison des particularités des lieux et notamment la taille de cet intérieur d'îlot, la présence d'autres maisons et ensemble de maisons sur les terrains avoisinants, et moyennant les conditions émises ci-avant afin de garantir le maintien du caractère vert du lieu. Que cependant le volume de la toiture peut être réduit en prévoyant une toiture plate sur les garages ;
- o Les actes et travaux modifiant les perspectives sur le bien classé du cimetière du Dieweg ou à partir de celui-ci (application de l'art. 237 du COBAT), qui peuvent s'envisager , vu le peu d'impact volumétrique du projet, qui sera peu ou pas visible depuis le site classé en raison des écrans d'arbres existants et maintenus ;

Considérant que la demande, pour répondre au bon aménagements des lieux, devra répondre aux conditions suivantes:

- o Prévoir une toiture plate sur les garages ;
- o Supprimer les panneaux de bois en limite de parcelle et les remplacer par une haie de charmilles ;

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

- Visent à répondre aux remarques émises en cours de procédure et notamment la limitation de l'atteinte à l'intérieur de l'îlot ainsi que le maintien du caractère vert de cet intérieur d'îlot (par la densité et l'emprise du projet);
- Ne modifient pas l'objet de la demande telle que modifiée (en vertu de l'article 126/1);

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 imposent.
- de modifier les formulaires en conséquence.

AVIS FAVORABLE sur la demande telle que modifiée et aux conditions énoncées ci-avant.

Conditions à inscrire dans le permis :

Assurer la vidange de la piscine par camion citerne

L'AATL-DMS s'abstient.

Dossier 16-39807-2011 - Enquête n° 0138/11

Demandeur : Madame Ingrid BONNET - Au Petit Village S.A.

Situation : Chaussée de Waterloo de 1445 à 1447

Objet : la construction d'un immeuble de logement et son extension en toiture (modification du permis d'urbanisme n° 37019)

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39807-2011 introduite le 25/01/2011 par Madame Bonnet Ingrid Au Petit Village S.A. et visant la construction d'un immeuble de logement et son extension en toiture (modification du permis d'urbanisme n° 37019) sur le bien sis Chaussée de Waterloo de 1445 à 1447 ;

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

Considérant que la demande déroge au RRU en matière de profondeur de la construction et hauteur de toiture (art.4 et 6 du titre 1) ;

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

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

- o dérogation à l'art.4 du titre 1 du RRU (profondeur de la construction)
- o dérogation à l'art.6 du titre 1 du RRU (toiture - hauteur)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 06/06/2011 au 20/06/2011 ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré ;

Vu l'avis de VIVAQUA ;

4 : Description Situation Existante

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

- o Le quartier se caractérise par un habitat en ordre ouvert composé de belles villas dans la verdure ;
- o La chaussée et axe structurant jouxtent ce quartier et un front bâti discontinu d'immeubles mixtes de commerces et logements, de gabarit variant de R+1 à R+2+toiture ;
- o La parcelle de la demande se situe proche de l'angle avec l'avenue des Eglantiers et forme un L avec une partie comprenant :
 - o Une villa implantée avenue des Eglantiers ;
 - o Une parcelle non bâtie entre mitoyen chaussée de Waterloo ;
 - o Les parcelles voisines comprennent chacune un immeuble mixte de commerce et logement, de gabarit R+1+Toiture à gauche et R+2+toiture à droite et formant immeuble de coin ;
- o Le jardin de la villa se situe sur le côté gauche de celle-ci et derrière la maison ;
- o Le terrain présente une légère déclivité ascendante vers l'intérieur de l'îlot ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Conserve la villa existante sur la partie du terrain avenue des Eglantiers ;
- o Propose de construire un immeuble mixte de commerce et logement dans la partie du terrain en dent creuse chaussée de Waterloo ;
- o Prévoit deux superficies commerciales au rez-de-chaussée et l'accès séparé des 5 appartements aux étages ;
- o Crée un gabarit de R+2+recul ;
- o Prolonge le sous-sol profondément en intérieur d'îlot ;
- o Opte pour un parti architectural contemporain aux larges baies ;

6 : Motivation sur la demande

Considérant que le projet s'inscrit en limite d'un noyau commercial de quartier et que la création de commerces participe à son animation ;

Considérant que les logements deux chambres au premier et deuxième étage s'inscrivent dans le tissu bâti environnant ;

Considérant que le projet crée un beau duplex trois chambres entre le troisième étage et l'étage en recul ;

Considérant que l'étage en toiture est limité et se situe plus proche de l'angle de la rue et de l'immeuble du coin de gabarit plus important ;

Considérant que le parti architectural, avec ses reculs successifs, crée des jeux de façade qui animent celle-ci et participent à l'intégration du projet, malgré les dérogations présentées ;

Considérant cependant que les plans ne présentent pas de grandes cotes, ce qu'il s'indique de compléter ;

Considérant que les plans ne mentionnent pas les matériaux de finition des importantes héberges du projet et qu'il s'indique de conserver le même matériau qu'en façade ;

Considérant également que l'immeuble fait suite au permis n° 37019, délivré le 20/12/2005, et qui présentait un gabarit de R+3, une superficie bâtie de 447m² et une densité de 1,30 ;

Considérant que la superficie bâtie du projet ne peut être supérieure à celle octroyée, celle-ci étant un maximum admissible dans ce type de tissu ;

Considérant que le projet actuel propose une superficie bâtie augmentée de 88m² et qu'il s'indique d'adapter la parcelle du projet en conséquence, en cas de division de celle-ci ;

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

- o La dérogation à l'art.4 du titre 1 du RRU, profondeur de la construction, qui concerne :
 - Le sous-sol qui ne peut s'envisager qu'en respectant le RRU en cas de division de parcelle, afin de conserver une zone de pleine terre relative au projet de construction dont il s'indique de présenter les essences et l'implantation d'un écran d'arbres à hautes tiges, assurant l'intimité entre parcelles; Que la dérogation peut s'envisager en raison de la forte pression du parking dans ce noyau commercial et que le nombre de parking est en relation avec la programme envisagé (9 emplacements);
 - Les profondeurs des étages affectés en appartements et qui peut s'envisager en raison des gabarits peu profonds des immeubles voisins et des reculs successifs du projet ;
- o La dérogation à l'art.6 du titre 1 du RRU, hauteur de l'étage en recul, qui peut s'envisager en raison du recul présenter par rapport à l'immeuble de gauche de moindre gabarit et également en raison de la proximité de l'angle des rues ;

7 : Conditions de modification de la demande

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

- o Présenter un plan d'aménagement qui prévoit la plantation d'un écran d'arbres à hautes tiges avec essences des arbres dans la partie du jardin en pleine terre et à l'arrière des sous-sols, de sorte à garantir l'intimité entre parcelle ;
- o Indiquer au plan la division éventuelle de la parcelle qui respecte les éléments énoncés ci-avant et notamment le RRU et la densité de 1,30 ;
- o Compléter les plans des grandes cotes du projet ;
- o Prévoir une finition des héberges identique à celle des façades ;
- o Prévoir des toitures vertes pour les toitures plates non accessibles ;
- o Indiquer en plan et en capacité la citerne d'eau de pluie et le bassin d'orage, conformément au RRU, article 16 titre I ;

Que ces modifications sont accessoires en ce qu'elles visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite et ne modifient pas l'objet de la demande.

AVIS FAVORABLE à condition de répondre aux observations émises ci-avant

8 : Conditions à mettre dans le permis

En cas de division de la parcelle, respecter le RRU et la zone de pleine terre prescrite à l'article 4 et 13 du Titre I, équilibrée avec le projet, ainsi qu'une densité maximum de 1,30 pour la parcelle attribuée au projet.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 6 juillet 2011
objet n° 13

Dossier permis d'urbanisme 16-39765-2010 - Enquête n° 0139/11

Dossier permis d'environnement 8.770 – Enquête n° 0139/11

Demandeur : Monsieur et Madame Jacques LEFEVRE et Catherine VINCENT (Artist valley sa) – BPI sa

Situation : Rue Egide Van Ophem de 24 à 38

Objet : la construction d'un ensemble de 22 appartements, commerce, bureau, et 27 parkings sur le lot B4 du permis de lotir n° 471bis

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39765-2010 introduite le 27/12/2010 par Monsieur et Madame Jacques LEFEVRE et Catherine VINCENT - BPI S.A. et visant la construction d'un ensemble de 22 appartements, commerce, bureau, et 27 parkings sur le lot B4 du permis de lotir n° 471bis sur le bien sis Rue Egide Van Ophem de 24 à 38;

Vu la demande de permis d'environnement 8.770 introduite pour le même bien ;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n° B4 du Permis de Lotir n°471bis du 23/05/2006, non périmé pour le lot sur lequel porte la demande, auquel elle se conforme ;

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. 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)

o Permis d'environnement : 1A ou 1B ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 06/06/2011 au 20/06/2011 ;

Considérant que les réclamations ont porté sur :

o Des fouilles archéologiques seraient effectués au préalable. Les travaux antérieurs ont montré que du côté occidental de la place, des constructions en pierre apparaissaient encore à grande profondeur. Il serait utile que des possibilités de rabattage soient prévues de ce côté ;

o Le problème de la gestion de l'eau ;

o Le problème de surfaces industrielles et économiques ;

o La zone de forte mixité ;

o La minéralisation à 75% de la parcelle formant le lot B4 ;

o L'excavation de terres sans doute polluées ;

o La demande de PE (cadre VIII n'a pas été rempli).

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier de permis d'urbanisme complet a été délivré en date du 15/03/2011 ;

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier de permis d'environnement complet a été délivré en date du 23/03/2011 ;

Vu le rapport d'incidences, déclaré complet en date du 09/06/2011 ;

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

o Service Technique de la Voirie ;

o Service de l'Environnement ;

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

o Vivaqua

4 : Description Situation Existante

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

o Le site borde la voie de chemin de fer et est situé à proximité de la gare d'Uccle Calevoet, dans un quartier en plein essor ;

o Le lot B4 du permis de lotir se situe le long de l'avenue Ilya Prigogine réalisée dans le cadre de l'aménagement global du permis de lotir 471bis, et, pour partie, le long d'une voirie débouchant sur la rue François Vervloet ;

- o Il est adossé aux lots M1 à M6 et ponctue, au-delà d'un passage piétonnier qui traverse le site dans le sens Nord-Sud, et qui ponctue l'urbanisation du lotissement à proximité de la zone verte ;
- o Il est entouré de bâtiments de gabarit similaire (lot B1, B2 et B3), d'une maison de repos en construction sur la droite (accès depuis rue Egide Van Ophem) et d'un parcellaire plus étroit, créant une cadence dans le tissu bâti le long de la rue François Vervloet. Le lot B5, faisant face au projet n'est pas bâti ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise la construction d'un ensemble de 22 logements, près de 600 m² de commerce, environ 300 m² de bureaux et autres fonctions telles que 27 emplacements de stationnement couverts ;
- o Que le projet comprend, de manière plus détaillée :
 - o Un sous-sol comprenant 27 emplacements de voitures (soit 1 emplacement par logement et 5 emplacements pour les commerces et bureaux), 22 caves et locaux techniques ;
 - o Au rez-de-chaussée, des commerces divisibles et flexibles ;
 - o Au 1^{er} étage, une surface de bureaux divisibles ;
 - o 22 logements de surfaces variables, de 2 à 3 chambres ;

6 : Motivation sur la demande

Considérant que le projet s'inscrit dans le cadre du Permis de Lotir 471 bis, en vigueur, et pour lequel des dérogations aux règlements urbanistiques ont été octroyées ;

Considérant que l'îlot a pour vocation, la conservation d'une part de mixité sur le site (immeubles à appartements, maisons uni-familiales, maison de repos, bureaux et commerces de proximité) ;

Considérant que la parcelle concernée par le projet était exploitée, jusqu'en 1993, par la société de fabrication d'encre *Sun Chemical* ;

Que, depuis lors, la majorité des corps de bâtiments industriels et les voiries de ce site ont été démolies ;

Que, progressivement, le site a pris l'aspect d'un terrain vague ;

Considérant que plusieurs ensembles de constructions sont en cours, dans le cadre du permis de lotir ;

Considérant que le lotissement s'axe sur plusieurs grandes volontés, à savoir, le renforcement de l'affectation de forte mixité sur la zone concernée, le maintien de percées visuelles vers la zone verte en amont, l'intégration au tissu environnant et la création d'un parcours piéton sur l'ensemble du site (au départ de l'école et au niveau d'une placette démarre un parcours piétonnier rejoignant la 2^{ème} grande partie du permis de lotir – lots B1, B2 et B4) ;

Considérant qu'au-delà de la placette pré décrite, la voirie devient plus paysagère, prolonge un sentier existant en provenance du bois et fait partie d'une « liaison verte » qui assure la transition entre la zone verte en amont et la zone urbaine de la rue Van Ophem ;

Considérant que la réalisation du projet tel que présenté permettra l'installation de commerces de proximité qui font défaut dans le quartier ;

Que ces commerces seront d'autant plus nécessaires avec la création des futurs développement résidentiels ou autre ;

Considérant que le lot B4 est situé dans la zone centrale du site, le long de l'avenue Ilya Prigogine ;

Que le projet prévoit une mixité de logements, commerces et bureaux ;

Que la volumétrie du bâtiment se conforme aux prescriptions du permis de lotir en vigueur ;

Que le projet présente un gabarit inférieur au gabarit maximum prévu par le permis de lotir 471 bis ;

Que le projet prévoit un volume d'articulation avec le lot B2 ;

Que la projet s'inscrit comme transition entre les gabarits du lot B2 (immeubles de logements) et la maison de repos en cours de construction le long de la rue Egide Van Ophem ;

Considérant que les logements, pour la plupart traversants, bénéficient de terrasses animant les façades et d'un jardin commun aménagé de manière paysagère (transition entre les immeubles et les lots M1 à M6) ;

Considérant que le projet prévoit la plantation d'un arbre sur le lot à l'entrée de la rampe des parkings ;

Considérant que le projet s'inscrit dans les objectifs du Permis de Lotir ;

Considérant que, de par ses implantations, sa mixité de fonctions et l'offre en stationnement, le projet s'intègre à la zone de forte mixité du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 ;

Considérant que l'esthétique et le gabarit du projet (R+3+étage en recul) du projet s'inscrit dans la continuité des phases précédentes ou en cours de réalisation ;

Considérant qu'en ce qui concerne la pollution du sol, une campagne d'assainissement a été réalisée ;

Que préalablement à chaque future excavation, des échantillons seront prélevés et analysés en accord avec Bruxelles Environnement (demande de permis d'environnement spécifique en cas de pollution avérée).

AVIS FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 6 juillet 2011
objet n°14

Dossier 16-39970-2011 - Enquête n°128/11

Demandeur : Monsieur HYDROBRU / VIVAQUA

Situation : Place de Saint-Job

Objet : la réalisation d'un bassin d'orage de 4000m³ sous la place, en complément à celui existant

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39970-2011 introduite le 07/03/2011 par Monsieur Broers Olivier - HYDROBRU / VIVAQUA et visant la réalisation d'un bassin d'orage de 4000m³ sous la place, en complément à celui existant sur le bien sis Place de Saint-Job;

Considérant que le PRAS situe la demande en réseau de voirie, et espace structurant ;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°55 (AR du08.02.1989)

o 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 :

o application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun),

o application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (barrages et autres installations destinés à retenir les eaux ou à les stocker de manière durable (projets non visés à l'annexe a)),

o art. III.3 du PPAS 55 (Quartier Saint Job-Benaets): actes et travaux dans la zone de voirie du PPAS ,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 23/05/2011 au 21/06/2011 :

o l'absence de réclamation ou observation,

Considérant que la commission de concertation, réunie en séance du 06/07/2011, a reporté son avis ;

Vu l'avis émis par la Commission de concertation en séance du 06/07/2011 ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 07/03/2011 ;

4 : description Sitex

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

o un bassin d'orage est situé sous la partie centrale de la place de Saint-Job,

o la vallée de Saint-Job a fait l'objet d'inondations du à la surcharge du réseau d'égout,

o l'ancien château de Carloo dont les origines remontent au moins au XIII^e siècle se situe sous la place,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

o vise la construction d'un bassin d'orage de +/- 4000 m³ sous la partie centrale de la place, à côté du bassin existant,

6 : motivation sur la demande :

Considérant que la demande n'a aucun impact sur l'aménagement de la place qui sera refait après les travaux, sauf en ce qui concerne la présence de l'édicule électrique ;

Considérant que l'édicule électrique doit être mieux intégré au paysage de la Place ;

Considérant que les travaux permettent de répondre aux problèmes de saturation des égouts en cas d'orage ;

Considérant la situation des parcelles concernées à proximité immédiate du site archéologique de l'ancien château Carloo ;

Qu'en application de l'article 245 du COBAT, il convient de permettre à la cellule archéologie de la DMS d'organiser un suivi archéologique des terrassements qui seraient réalisés dans le cadre de la réalisation du bassin (planning à convenir au 02/204 2435) ;

7 : conditions de modification de la demande

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

- o proposer un édicule en partie enterré, par exemple apparent sur 40 cm de haut, couvert de pierre bleue pouvant servir de bancs ;

que cette/ces modifications :

- o Est accessoire en ce qu'elle vise à améliorer l'intégration du projet.
- o Vise à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'édicule est trop visible.
- o Ne modifie pas l'objet de la demande.

AVIS FAVORABLE