

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 2 mars 2011
objet n°01

Dossier 16-39.718-2010

Demandeur : Trees Development SA c/o M. Birkiye Sefik

Situation : Rue des Trois Arbres, 010-012

Objet : la modification de la partie piétonne de la rue et le réaménagement des accès carrossable du site des "3 arbres" à hauteur des n°s 10-12-14

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°39718 introduite le 29/11/2010, par la sa *Trees Development c/o M. Birkiye Sefik*, visant la modification de la partie piétonne de la rue et le réaménagement des accès carrossable du site des "3 arbres" à hauteur des n°s 10-12-14 sur le bien sis Rue des Trois Arbres 010-012 ;

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 particulière 4.5.1 du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques de la zone de forte mixité ;
- o application de la prescription particulière 25.1 du PRAS : modification de voirie ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 31/01/2011 au 14/02/2011, la teneur des réclamations, observations et l'argumentaire y développé :

- Le cercle d'histoire, d'archéologie et de folklore d'Uccle et environs mentionne le fait que le trajet intéressé est une partie du chemin vicinal 71 et veut avoir l'assurance que le chemin restera accessible aux piétons et aux vélos ;
- Les propriétaires de l'immeuble en face du site du « Four industriel » précisent qu'en ce qui concerne la rue des Trois Arbres, le jardin mitoyen avec la maison n° 10 de la rue de Stalle leur appartient et que l'accès au garage d'ambulance jouit d'une servitude sur la rue des Trois Arbres. Il leur semble évident qu'aucune enquête publique ne peut modifier cet état de droit. Au niveau technique, l'écoulement des eaux se ferai à l'entrée arrière du bâtiment de la Croix-Rouge, cela conduirait à l'inondation du niveau où est stocké le matériel de premier secours. Que la demande est justifiée pour une raison commerciale et non pour autre chose.

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 03/11/2010 ;

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

Vu les explications données en séance ;

4 : description Sitex

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

- o Le quartier se caractérise par :
 - o Des immeubles de grand gabarit à l'Ouest et au Nord du projet, le long de l'axe structurant de la rue de Stalle ;
 - o Un tissu très ancien et patrimonial formé notamment par le Carré Peeters (XIXième siècle), implanté au Nord du projet, de gabarit r+1 à R+2 ;
 - o Un habitat en ordre continu dans la partie sud de la rue des Trois Arbres, formé de maisons uni-familiales et de petits immeubles de rapport à deux logements, soit présentant un gabarit de R+1 ou 2+toiture ou toiture plate ;
 - o La rue des Trois arbres comportent à l'heure actuelle deux parties carrossables, séparées par une zone piétonne accessible également aux vélos, à la hauteur de la parcelle de la demande, celle-ci étant uniquement atteignable par les voitures et camions via la zone d'habitation contiguë au projet ;
 - o En pente ascendante depuis la rue de Stalle, la rue des Trois Arbres relie pour les piétons et vélos celle-ci à la chaussée d'Alseberg ;
 - o La demande s'inscrit en parallèle de la reconversion du site contigu du « Four industriel », objet du permis n°39864 également en cours de procédure ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Prévoit :
 - o Le maintien de deux parties carrossables distinctes de la rue des Trois Arbres, séparée par une zone piétonne et vélos;
 - o La cession et/ou échange de très petits bouts de parcelle appartenant au site du « Four industriel », et à la voirie communale, afin d'élargir l'espace de voirie existant et d'y assurer le passage carrossable jusqu'à leur propriété ;
 - o D'assurer ainsi la création d'un accès direct depuis la rue de Stalle pour l'activité mixte du site (voir dossier n°39684 également en cours de procédure) ;
 - o La suppression d'un mur courbe en espace de voirie, sans supprimer la zone d'accès existante prévue vers un garage occupé par la Croix Rouge ;
 - o L'aménagement paysager de ce tronçon de la rue ;

6 : motivation sur la demande :

Vu la recherche du Service de la Voirie concernant les limites de propriétés et le fait établi que la demande se situe bien en espace public et sur des petites parties de parcelle privée appartenant au demandeur ;

Considérant que le maintien d'une activité économique sur le site de l'ancien « Four industriel » garantit un meilleur équilibre pour la ville de l'ensemble de ses fonctions et répond au bon aménagement dans cette zone de forte mixité ;

Considérant que l'accès direct depuis la rue de Stalle pour ces activités est au profit de la quiétude du quartier d'habitation environnant, ce qui répond également au bon aménagement des lieux ;

Considérant que la proposition d'aménagement participe à la verdurisation de ce tronçon de voirie publique ;

Considérant cependant que le projet ne comprend pas de coupe longitudinale et transversale au droit de l'accès du garage de la Croix Rouge, ce qu'il y a lieu de compléter ;

Considérant également que la récolte des eaux doit être assurée, via des grilles ou tout autre système qui permettent le passage des vélos ;

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

- o Le projet d'urbanisme s'inscrit dans l'évolution du tissu bâti urbain et de la reconversion de ses anciens sites industriels ;
- o Le projet tel qu'introduit propose un aménagement paysager du site qui assure les liaisons existantes et un caractère plus verdurisé de l'ensemble du site, au profit de chacun de ses riverains et utilisateurs ;
- o la demande de permis n°38623 de la Croix Rouge, pour régulariser la situation in fractionnelle en ce qui concerne les abords de la voirie publique, reste toujours à ce jour non complétée ;
- o La modification des caractéristiques urbanistiques de la zone de forte mixité porte sur de toutes petites parties de cette zone et que le projet participe de plus à la verdurisation du site, ce qui répond au bon aménagement des lieux (article 4.5.1 du PRAS) ;
- o La modification de voirie maintient les accès existants, assure une meilleure répartition du trafic et participe à son caractère paysager, ce qui est au profit des espaces public, de leurs usagers et des vues vers et depuis tous les immeubles riverains (article 25.1 du PRAS) ;

7 : conditions de modification de la demande :

Considérant que la demande telle qu'introduite, pour répondre au bon aménagement des lieux, doit se conformer à la condition suivante :

- o Répondre à l'avis de la voirie et notamment le fait de l'existence d'un alignement décrété par arrêté Royal du 28/04/1955 ;
- o Présenter une coupe longitudinale et transversale du projet de voirie au droit de l'entrée du garage de la Croix Rouge, avec les niveaux de celle-ci ;
- o Assurer la récolte des eaux du projet par des grilles ou tout autre système qui permettent le passage des vélos ;
- o Harmoniser les plantations du projet en fonction de l'aménagement paysager du site de l'ancien « Four industriel »

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

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 2 mars 2011
objet n°02

Dossier 16-39684-2010 - Enquête n°0023/11
Demandeur : TREES DEVELOPMENT s.a. c/o Birkiye Sefik
Situation : Rue des Trois Arbres 010, 012
Objet : la transformation d'un ancien Four Industriel Belge

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°39684 introduite le 03/11/2010 par la sa TREES DEVELOPMENT c/o Birkiye Sefik , visant la transformation d'un ancien Four Industriel Belge sur le bien sis Rue des Trois Arbres 010, 012 ;

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

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

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

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 31/01/2011 au 14/02/2011, la teneur des réclamations, observations et l'argumentaire y développé :

- o Une voisine souhaite s'assurer que la nouvelle construction s'harmonisera avec les maisons avoisinantes et que le projet ne dénote pas, tel celui à front de la rue de Stalle ;
- o le projet nécessite l'abattage de 9 peupliers de taille remarquable.. Dès lors, nous souhaiterions que ceux soient remplacés par des arbres hautes tiges. Elle espère que l'embellissement prévu ne soit pas trompeur ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 03/11/2010 ;

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

Vu l' avis rendu Vivaqua ;

Vu les explications données en séance ;

4 : description Sitex

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

- o Le quartier se caractérise par :
 - o Des immeubles de grand gabarit à l'Ouest et au Nord du projet, le long de l'axe structurant de la rue de Stalle ;
 - o Un tissus très ancien et patrimonial formé notamment par le Carré Peeters (XIXième siècle), implanté au Nord du projet , de gabarit r+1 à R+2 ;
 - o Un habitat en ordre continu dans la partie sud de la rue des Trois Arbres, formé de maisons uni-familiales et de petits immeubles de rapport à deux logements, soit présentant un gabarit de R+1 ou 2+toiture ou toiture plate ;
- o La rue des Trois arbres comportent à l'heure actuelle deux parties carrossables, séparée par une zone piétonne à la hauteur de la parcelle de la demande, celle-ci étant uniquement atteignable par les voitures et camions via la zone d'habitation contiguë au projet : un nouveau projet de cette voirie est à l'étude simultanément à la demande, permis n°39718 ;
- o La parcelle de la demande présente une très grande profondeur et plusieurs bâtiment sur le site :
 - o à front de parcelle :
 - Un bâtiment en brique à usage de bureaux, mitoyen en partie droite avec le front continu de la rue des Trois Arbres, de gabarit R+3+toit plat ;
 - Un hangar en tôle peu esthétique sur le centre gauche de la parcelle ;
 - Une petite maison uni-familiale ancienne atypique et témoin du passé en limite parcellaire gauche, très proche du caractère du Carré Peeters contigu et de gabarit R+toiture ;

- o En intérieur d'îlot :
 - Le bâtiment central de la parcelle comprenant les ateliers, très haut pour assurer le passage des ponts roulants ;
 - Un ensemble de hangar hybrides, peu esthétiques et reliant ce bâtiment aux limites de la parcelles, ne disposant pas toujours de permis d'urbanisme ;
- o La parcelle ne dispose à l'heure actuelle pour tout couvert végétal que le jardinet de la petite maison et une rangée de vieux peupliers en fin de vie ;
- o Le terrain descend quelque peu parallèlement à la rue ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Prévoit une reconversion totale du site, en prévoyant :
 - o Le maintien de la petite et ancienne maison existante, avec son programme de maison uni-familiale et son jardinet ;
 - o Le maintien des deux bâtiments principaux, l'un à front de parcelle et l'autre en intérieur d'îlot, avec un programme d'activités mixte en front de parcelle et de logement en intérieur d'îlot ;
 - o La démolition de tous les volumes et hangar annexes à ces immeubles, au profit d'espace extérieurs et d'un jardin ;
 - o Un réaménagement global de la parcelle, avec la création d'un parking paysager pour les visiteurs et l'activité mixte de l'immeuble à front de parcelle ;
 - o La cession d'un petit bout de parcelle afin d'assurer la création d'un accès direct depuis la rue de Stalle pour l'activité mixte du site (voir dossier voirie n°39718 également en cours de procédure) ;
 - o La création d'espaces de jardins ;
- o Conserve le gabarit de ces deux immeubles très haut dans le paysage de la rue ;
- o Conserve les ouvertures du bâtiment à front de rue, améliore son isolation et sa finition à rue par la pose d'un crépis blanc cassé ;
- o Propose une transformation lourde et profonde de l'immeuble en intérieur d'îlot en y créant un gabarit de R+2 dans le volume global existant :
 - o Crée de nouvelles ouvertures en fonction du programme de logement ;
 - o Adjoint des espaces extérieurs de terrasses au volume de base ;
 - o Etend et surélève le volume technique existant en toiture afin de créer des séjours d'été très vastes en toiture, avec espaces de rangement, qui profitent de très grande terrasses ;
 - o Surélève et approfondit le bâtiment en intérieur d'îlot ;
 - o Opte pour un parti architectural classique aux grandes baies au rythme répétitif, scandé par les espaces de terrasses ;
 - o Prévoit l'isolation et une finition extérieur en crépis, de sorte à créer une harmonie avec le bâtiment à front de parcelle ;

6 : motivation sur la demande :

Considérant que le projet conserve le bâtiment à rue en activités économiques, soit environ 4580m², ce qui garantit un meilleur équilibre dans la ville de l'ensemble de ses fonctions et répond au bon aménagement dans cette zone de forte mixité ;

Considérant que l'accès direct depuis la rue de Stalle pour ces activités est au profit de la quiétude du quartier d'habitation environnant et que la demande introduite en parallèle pour la modification de la voirie, permis n° 39718, assure sa réalisation ;

Considérant que la reconversion du bâtiment de l'intérieur de l'îlot en 12 logements (environ 2000m²) s'accompagne de nombreuses démolitions au profit d'un jardin et de la verdurisation de cet intérieur d'îlot ;

Considérant que la densité de 11 à 12 logements dans le volume bâti existant du bâtiment principal peut s'envisager, au regard des aménagements spacieux projetés ;

Considérant que le parti architectural, avec la pose d'un enduit de teinte claire, confère un aspect plus homogène à l'ensemble du site et en améliore la finition ;

Considérant que le projet de modification partielle de la partie de voirie en communication avec la rue de Stalle (dossier n° 39718 en cours de procédure), permet d'éviter le transit de l'activité mixte par la zone d'habitation contiguë au projet, ce qui est au profit de la tranquillité de celle-ci ;

Considérant que le projet prévoit un garage (ou car-port) par logement et 8 emplacements de parcage pour l'activité mixte, ce qui limite le report de parking dans les rues avoisinantes déjà saturées ;

Considérant que le projet s'inscrit dans un quartier très bien desservi par les transports en commun, et proche de différents équipements collectifs ;

Considérant que l'offre en logements est variée (2 à 4 chambres) et s'adresse à des familles, ce qui répond à un besoin dans la Commune ;

Considérant cependant que malgré les nombreuses démolitions sur le site, le volume conservé par le projet en intérieur d'îlot reste trop important en regard à sa conversion en logement et qu'il s'indique de :

- o limiter sa profondeur de bâtisse en supprimant une travée centrale du bâtiment, de sorte à en garder la pyramide des volumes dégradés en bout de parcelle et reconvertir cet espace en jardin, au profit de l'amélioration de cet intérieur d'îlot ;
- o de supprimer toute rehausse en hauteur des acrotères ;
- o de situer les terrasses en toiture au centre du bâtiment, accessibles en about des « séjour d'été », de sorte à conserver une meilleure intimité des maisons environnantes ;

Considérant que les aménagements extérieurs projetés verdurisent l'intérieur de l'îlot et reconvertissent énormément de zones bâties ou asphaltées en zone de jardins mais qu'il s'indique de les améliorer en :

- o limitant l'intervention de la zone pour les pompiers à deux rangées de dalle gazon au droit des roues et d'une partie de l'aire de manœuvre ;
- o d'implanter un rideau d'arbres à hautes tiges du côté du carré Stevens, des écrans d'arbres palissés en limites Est et Sud de la parcelle ;
- o d'améliorer la convivialité de l'espace jardin collectif et d'assurer une aire privative à chaque logement du rez-de-chaussée ;
- o Considérant qu'en séance de commission de concertation, le demandeur a présenté une modification de la zone parking au profit d'un rangement pour les vélos ;

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

- o Le projet prévoit l'abattage de 9 peupliers qui doivent être remplacés par un rideau d'arbres à hautes tiges, dont l'essence est à préciser ;
- o Le parti architectural qui opte pour un crépis de teinte claire pour l'ensemble du site, participe à la cohérence du projet et l'harmonie entre ses volumes, et permet la pose d'un isolant, au profit des objectifs de développement durable de ce type de reconversion ;
- o les actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS: 0.6) qui peuvent s'envisager moyennant les diminutions de volume mentionnées ci-avant et en raison d'une verdurisation plus importante de cet intérieur d'îlot , notamment par la création de plus de zone de jardins;
- o la dérogation à la profondeur de bâtisse (RRU: titre I article 4) qui ne peut s'envisager qu'avec une diminution de son ampleur et en fonction de la moindre emprise générale du projet sur le site par rapport à la situation existante ;

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

- limiter les rehausses des acrotères à 40cm ;
- disposer les accès aux terrasses en toiture au milieu du bâtiment, de sorte à positionner celles-ci au centre de la toiture du côté des abouts et respecter l'intimité des maisons voisines du Carré Peeters (respecter pour ces dernières 4 mètres de recul minimum du côté du carré Peeters) ;
- supprimer une des travées complète existante de l'immeuble en intérieur de l'îlot afin d'en limiter la profondeur de bâtisse, conserver la pyramide des volumes d'about du projet tel qu'introduit et retravailler l'aménagement du projet en conséquence au profit d'un jardin de pleine terre ;
- Présenter un plan paysager de la parcelle, en précisant les essences envisagées, comprenant :
 - o La création d'un jardin collectif de dalles gazon pour les passages éventuels des pompiers qui maintiennent un aspect de jardin de pleine terre ;
 - o La plantation d'un rideau d'arbres à hautes tiges de hauteur similaire à celui existant en limite nord-Ouest du projet ;
 - o La plantation d'arbres palissés le long du mur Sud et Est de la parcelle ;
 - o Un aménagement paysager entre le piétonnier et les parkings à front de parcelle qui comprennent également des arbres palissés à hautes tiges et assurent un caractère plus verdurisé à l'entrée du site ;
 - o L'ajout du parking vélos ;
 - o Répondre à l'avis du Service de la voirie ;

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

- o à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne la verdurisation de cet intérieur d'îlot ;
- o à atténuer la dérogation à la profondeur de bâtisse de la demande telle qu'introduite par la limitation du volume bâti en fond de parcelle ;

et ne modifient pas l'objet de la demande en ce qu'elle en conserve le programme général ;

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 celui du Fonctionnaire délégué ;
- de modifier les formulaires en conséquence.

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 2 mars 2011
objet n°03

Dossier 16-39676-2010 - Enquête n°0018/11
Demandeur : BF Construct sprl c/o M. Fulgaro
Situation : Rue de Linkebeek 032
Objet : l'extension du sous-sol parking (modification du permis d'urbanisme n° 37422)

AVIS

1 : repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39676-10 introduite le 26.10.2010 par la sprl BF Construct c/o M. Fulgaro visant l'extension du sous-sol parking (modification du permis d'urbanisme n° 37422) sur le bien sis Rue de Linkebeek 032 ;

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°46bis (AGRBC du 17.10.1996), auquel il déroge ;

Considérant que la demande se situe sur les 3 lots à construire du permis de lotir (PdL) n°493 du 22.12.2005, non périmé pour les lots sur lesquels porte la demande, et auquel elle déroge ;

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 le motif suivant :

- o Demande de dérogation en matière d'implantation, l'extension du parking sortant de la zone d'implantation ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 20.12.2010 ;

4 : description Sitex

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

- o En intérieur d'îlot existe une maison (n°34) avec deux murs mitoyens en attente, dont un du côté de la demande ;
- o Le Plan Particulier d'Affectation du Sol situe les maisons existantes à front de rue (26 à 32) en « zone de rénovation résidentielle et tertiaire à caractère vert » et prévoit des nouvelles constructions de part et d'autre de la maison n°34, à desservir par une extension de la voirie ;
- o Le Permis de Lotir n° 493 permet 3 lots à bâtir à gauche de la maison n° 34 et le prolongement de la voirie publique ;
- o Le terrain loti est actuellement un grand et beau jardin qui s'étend en largeur de la mitoyenneté à gauche (avec la maison voisine de droite (n°34) jusque derrière la maison n°26 et en en profondeur jusqu'au mur de clôture du cimetière de Saint-Gilles ;
- o Le relief se marque principalement par une pente ascendante depuis la rue vers ce mur, pour une dénivelée totale de l'ordre de 10 mètres ;
- o Les arbres présents sur le terrain sont ceux du jardin (conifères et bouleaux) répartis dans la surface du jardin ;
- o Les constructions existantes sur les terrains à front de rue (hors PdL) constituent un tissu ancien de la rue dans un groupement de 5 maisons mitoyennes ;
- o Le PU 37422 permet la construction d'un immeuble de 6 appartements s'étendant sur les 3 lots avec 7 emplacements de parking au rez-de-chaussée, enterré en façade arrière ;
- o Ce permis est prorogé jusqu'au 12 mars 2011 ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Porte sur la modification d'un immeuble à 6 appartements, conforme au permis de lotir (PdL), la demande est identique au PU en vigueur mis à part le rez-de-chaussée ;
- o Étend le rez-de-chaussée sous le jardin afin d'agrandir le parking sans augmenter le nombre d'emplacements ;
- o Aménage une terrasse le long de la façade arrière et latérale de gauche ;

6 : motivation sur la demande :

Considérant que le projet propose une esthétique contemporaine dans le respect du gabarit du Permis de lotir ;

Que la demande est identique au PU 37422 (rassemble les 3 lots pour la construction d'un immeuble de gabarit R+2+Toit en recul de 6 appartements (2 de 2 chambres, 2 de 3 chambres et 2 de 4 chambres)) ;

Considérant que le niveau du garage n'est pas comptabilisé dans le calcul de superficie ;

Qu'il doit être comptabilisé au prorata des façades hors-sol si la hauteur libre sous plafond est au delà de la norme édictée dans le mode de calcul ;

Considérant que l'extension du parking porte sur 3.5 m de profondeur et 12.7m de large ;

Que le sous-sol est recouvert par les terrasses du 1^{er} étage, intégrées dans l'aménagement d'un jardin d'une profondeur de plus de 20 mètres ;

Que dès lors la dérogation est mineure et sera imperceptible dans le paysage des lieux ;

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 Respecter le permis de lotir en terme de superficie, en rectifiant la hauteur sous plafond du garage souterrain, modifier la façade et coupe en conséquence ;
- o Modifier la demande, dans le cadre de l'article 126/1 du CoBAT afin d'étendre la demande à l'ensemble de l'immeuble, vu l'imminence de la péremption du permis 37.422 ;

Que cette modification :

- o Est accessoire en ce qu'elle porte uniquement sur la hauteur sous-plafond du parking ;
- o Vise à supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce qu'elle vise à respecter la superficie maximale admissible ;
- o Ne modifie pas l'objet de la demande en ce qu'elle ne modifie pas la distribution du sous-sol, ni le nombre d'emplacements de la demande ;

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

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 2 mars 2011
objet n°04

Dossier 16-39.696-2010 - Enquête n°0019/11

Demandeur : M. CIGRI

Situation : Chaussée d'Alseberg 1029a

Objet : la transformation du rez-de-chaussée - ancienne chocolaterie réaménagé en tea-room/sandwicherie

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39.696-10 introduite le 10.11.2010 par *M. Cigri Noël* visant la transformation du rez-de-chaussée - ancienne chocolaterie réaménagé en tea-room/sandwicherie sur le bien sis *Chaussée d'Alseberg 1029a* ;

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

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

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

- o dérogation à l'art.33 2° du titre 6 du RRU (enseignes et les publicités associées à l'enseigne en harmonie avec l'ensemble de la construction sur laquelle elles sont apposées) ;
- o application du règlement communal (ouverture d'un HORECA) ;

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

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

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- o un réclamant est contre l'installation de la sandwicherie vu le caractère résidentiel du quartier et de la rue Guillaume Héringckx, qu'il y a déjà dans les environs 2 restaurants et d'autres petits commerces ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 20.12.2010 ;

4 : description Sitex

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

- o Le commerce est situé à l'angle de l'avenue Guillaume Héringckx et la chaussée d'Alseberg ;
- o L'immeuble présente un bow-window tournant autour des 2 façades ;
- o La devanture du commerce comprend des éléments en briques émaillées, typique de l'architecture des années 50 (sous-bassement couvrant le rez) ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise le changement d'utilisation d'un commerce avec atelier de fabrication en un tea-room/sandwicherie ;
- o Vise le placement de 3 enseignes :
 - une posée sur le pourtour du bow-window ;
 - une au-dessus de la porte d'entrée ;
 - une en façade (avenue G. Herinckx) ;

6 : motivation sur la demande :

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

Considérant que les enseignes doivent être en harmonie avec l'ensemble de la construction ;

Que l'immeuble présente une lecture architecturale de la mixité (briques rouges pour les logements, briques émaillées pour le commerce) ;

Que le PU 38473 a été délivré sous certaines conditions, notamment de respecter la lecture architecturale de l'immeuble et de limiter les enseignes à la façade concernée par le commerce ;

Que l'enseigne située au-dessus du garage devait être supprimée ;

Que le bandeau doit également être réduit en longueur en se limitant à la façade du commerce ;

Considérant que l'enseigne située au-dessus de la porte d'entrée doit être adaptée à dimension de l'imposte, sans la dépasser ;

Considérant que l'installation électrique des sports est inesthétique (câblage visible et mal placé);
Considérant que l'installation d'une sandwicherie et consommation sur place (avec 28 places) est compatible avec la zone d'habitation, tant que les heures d'ouvertures restent diurnes ;
Que ce type de commerce augmente l'offre dans le quartier, sans être dommageable pour le caractère résidentiel de l'avenue G. Herinckx ;
Que la façade principale du commerce se développe sur la chaussée d'Alseberg ;
Que dès lors les enseignes doivent également se concentrer sur la chaussée ;

7 : conditions de modification de la demande :

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

- o réduire la longueur du bandeau à la façade du commerce (briques émaillées) ;
- o supprimer l'enseigne située au-dessus du garage ;
- o réduire la dimension de l'enseigne située au dessus de la porte d'entrée à son imposte, sans la dépasser ;
- o améliorer l'installation électrique (câblage des sports inesthétiques) ;
- o limiter l'ouverture du commerce aux heures diurnes (max 18h00) ;

Que ces modifications :

- o Sont accessoires en ce qu'elles portent sur l'esthétique des enseignes ;
- o Visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'elles tentent d'améliorer l'esthétique des enseignes par rapport à l'architecture de l'immeuble ;
- o Visent à supprimer une dérogation de la demande ;
- o Ne modifient pas l'objet de la demande qui porte principalement sur l'installation d'une sandwicherie ;

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

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 2 mars 2011
objet n°05

Dossier 16-39600-2010 - Enquête n°0025/11

Demandeur : Beaufort House sa

Situation : Rue Groeselenberg 057

Objet : la reconversion de la clinique en immeubles de logements (127)

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis mixte d'urbanisme 16-39600-10 et de permis d'environnement n°8739 introduite le 06.08.2011 par la sa *Beaufort House c/o M. Weidner* visant la reconversion de la clinique en immeubles de logements (127) sur le bien sis *Rue Groeselenberg 057* ;

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

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

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

- o application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- o application de la prescription particulière 8.2. du PRAS (affectation possible en logements et en commerces de taille généralement faible qui constituent le complément usuel et l'accessoire de ces zones), application de la prescription particulière 8.3. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant) ;
- o dérogation au RRU Titre I ;
 - article 7 §1, pour l'extension de l'aile C qui s'approche de la limite du terrain ;
 - article 7,1 §2, pour l'emprise du sous-sol qui est très importante au regard de la superficie de la parcelle ;
 - article 8, §1^{er}, pour la rehausse des ailes B et C ;
 - article 13, pour la zone de cours et jardin qui n'est pas perméable à 50% ;
- o application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidences (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 ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 31/01/2011 au 14/02/2011, et la teneur des réclamations et observations ainsi que l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- o en matière de gabarit :
 - le projet rehausse toutes les ailes de la clinique (rehaussement de 1 ou 2 niveaux !), l'impact du projet est considérable et ne respecte pas les gabarits existants ;
 - toute rehausse de gabarit augmente le déséquilibre avec les constructions voisines, notamment les maisons de la rue Groeselenberg. L'augmentation demandée déroge au RRU (Titre 1, article 8) et n'est pas compatible avec l'habitat traditionnel du quartier. Ces rehaussements ne peuvent être acceptés ;
 - Le rehaussement des deux maisons (étage en recul) dépasse le gabarit général des maisons de la rue Groeselenberg ;
 - le gabarit ne peut être augmenté par la modification du relief du sol. La butte de terre existante masque le gabarit existant ;
 - La suppression du talus engazonné réduit le caractère vert et augmente la hauteur visible du bâtiment. Le relief du sol doit être maintenu ;
- o en matière d'implantation :
 - le prolongement de l'aile C porte ombre sur le "caillou blanc" ;
 - le projet porte préjudice aux parcelles voisines en se rapprochant des limites de la parcelle, les nombreuses terrasses créées des vues vers les jardins. Le projet ne

- o respecte pas le RRU article 7 (distance appropriée des limites de la parcelle) ;
- o en matière d'affectation :
 - l'affectation principale de la zone d'équipement est l'équipement ! Or le projet vise 98% de logement ! une partie plus importante d'équipement doit être maintenue, dont une crèche !
 - le nombre de logements est excessif, va entraîner la congestion de la circulation. La population de la rue va augmenter de 67% ! La superficie moyenne des logements est de 100m², ce qui provoque une concentration de logements trop importante pour le quartier ;
 - le projet prévoit peu d'équipement, alors que c'est un objectif prioritaire du PRAS ;
- o en matière de densité :
 - le projet augmente la densité passant de 1.07 à 1.33 ;
 - le demandeur surestime la superficie hors-sol. Le CU de 2007 mentionne 11.044m² hors-sol. Depuis le CU, la superficie a augmenté de 1.273m². Le projet a assimilé des surfaces hors-sol non habitable (étage technique abritant le système de ventilation sur le toit de l'aile B, le local technique de la cage d'ascenseur au centre de l'aile C, l'actuel étage -1 de la clinique) ;
 - Le projet vise la rénovation de 8.990m² et la construction de 6.119m² ! (surélévation des ailes B et C : 3.133m² ; élargissement et extension de l'aile C : 1.071m² ; exhaussement des 2 maisons : 85m²) ;
- o en matière de servitude :
 - le projet mentionne une servitude inexistante du côté de l'aile A.
- o en matière d'emprise au sol :
 - le parking sur un seul niveau réduit la surface imperméable et la surface de pleine terre à un niveau insuffisant. La construction du parking va augmenter le ruissellement des eaux vers l'avenue des Statuaires. Le solde de pleine terre est tout à fait anodin, ces superficies sont résiduelles, lorsqu'elles se trouvent entre une voirie et un sous-sol. La surface de pleine terre est donc surestimée ;
 - La zone de cours et jardin du RRU (article 13) ne s'applique-t-elle pas à cette parcelle ? Un sous-sol bétonné de 7.101m² ne peut être autorisé sans violer l'article 13 du RRU ;
- o en matière de trafic :
 - le trafic du matin vers l'avenue Houzeau va être augmenté. Cette circulation est déjà très difficile. Les pics des heures de pointes vont d'aggraver par le caractère résidentiel du projet ;
- o en matière de parking :
 - pour les deux maisons, le projet est contradictoire (stationnement en sous-sol, stationnement à l'air libre ?) ;
 - le nombre d'emplacements est-il suffisant (1.3 par logement), sans compter les visiteurs ;
- o en matière d'aménagement des abords :
 - la sécurisation du site va à l'encontre du caractère ouvert de l'îlot et de sa convivialité. Le site des 2 Alice doit rester accessible aux riverains ;
 - La différence de niveau entre la parcelle voisine à l'Est du projet et le niveau du sol du projet accuse des pentes de 40% ;
 - Les clôtures doivent permettre le passage des petits animaux ;
 - L'extension de l'aile C ne permet pas l'aménagement des abords verdurisés ;
- o en matière de patrimoine :
 - les deux bas reliefs et les vitraux des deux Alice doivent être remis en valeur ;
- o en matière d'urbanisme :
 - le projet ne tient pas compte du PPAS à l'étude, il devrait être postposé jusqu'au dossier de base. Afin de tenir compte des autres projets du quartier (école des infirmières, CERVA, lotissement du terrain contigu, ..) ;
 - Le projet s'inscrit dans un ensemble plus large. Sans PPAS pour y voir plus clair, les habitants sont inquiets ;
 - Le projet s'inscrit en intérieur d'îlot, il ne peut porter atteinte aux qualités végétales, esthétiques et paysagères. Or, l'accroissement de la superficie au sol et la minéralisation du sol ont un impact négatif sur l'environnement ;
 - La prescription 0.2 du PRAS n'est pas appliquée (réalisation de 10% d'espace vert) ;
 - L'article 13 du RRU (50% de surface perméable) n'est pas appliqué ;

- o en matière d'environnement :
 - le désamiantage est évoqué de manière évasive, les mesures prises à ce propos doivent être plus précises ;
 - le bruit des installations va dominer le quartier (extracteur de fumée, ventilation, ..) ;
- o en matière de de déblais/remblais :
 - le remblais du talus proche de la parcelle voisine doit être fait tel qu'il était avant creusement de la radiothérapie ;
- o erreurs et omissions :
 - le projet compare des surfaces non comparables, surestime des superficies, sous estime les inconvénients du projet ;
 - Incohérence du taux d'emprise, superficie du sous-sol ;
 - Le calcul de mobilité tient compte de 5% de vacances mais déduit 25% des déplacements ;
 - Le rapport d'incidences ne fait pas mention des nuisances de chantier. Il précise par contre que les véhicules de chantier pourront stationner dans les parkings de la clinique, alors que ces parkings sont situés en dehors de la propriété de Beaufort House ;
 - La temporisation d'un bassin d'orage est indispensable vu la perte de perméabilité du sol ;
 - L'étude de mobilité ne tient pas compte des autres parcelles ;
- o droits civils :
 - le projet aggrave la servitude de passage en charroi, nuisances sonores, dimensionnement de son assiette. Beaufort House ne dispose pas des droits civils nécessaires pour aménager l'accès prévu par cette servitude ;
 - La limite de la propriété n'est pas correcte selon différents plans (en bordure de la rue Groeselenberg, au Sud du terrain). La servitude de passage ne doit pas être incluse dans le périmètre du terrain ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 26.10.2010 ;

Vu le rapport d'incidences ;

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

o Service Voirie le 25.11.2010 ;

o Service Vert le 15.12.2010 ;

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

o La STIB (sans réponse au 23.02.2011) ;

4 : description Sitex

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

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

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande vise la réaffectation d'une clinique, ce qui impose de réorganiser les différentes ailes du bâtiment par la démolition de certains volumes et d'autre part par des extensions ;

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o démolit des bâtiments annexes situés au pied de l'immeuble et réduit la longueur de l'aile A proche des habitations de la rue Groeselenberg (démolition de 6976 m²) ;
- o porte sur la rénovation lourde de l'immeuble principal (reste 8990m²) et son extension (+ 6119 m²) par :
 - l'ajout d'une travée en bout de l'aile C ;
 - l'épaississement de l'aile C ;
 - l'ajout d'un étage en recul sur l'aile C (R+7) ;
 - l'ajout d'un étage R+4 en recul et d'un R+5 partiel sur l'aile B ;
 - l'ajout d'un étage en recul au bâtiment D ;
- o reconvertit l'immeuble en 1 équipement de 199 m² et 127 logements répartis en :
 - 12 studios ;
 - 85 appartements à 2 chambres ;
 - 25 appartements à 3 chambres ;
 - 3 appartements à 4 chambres ;
 - deux maisons uni-familiales ;
- o modifie partiellement le relief du sol pour dégager les façades du niveau partiellement enterré ;
- o aménage des jardins privés pour les appartements du rez ;
- o aménage des accès latéraux le long des deux ailes ;
- o propose la construction en sous-sol de 168 emplacements de parkings, en dehors de l'emprise du bâtiment existant, avec 130 emplacements pour vélos ;
- o aménage 22 emplacements extérieurs ;
- o propose l'abattage de deux résineux situés trop près du bâti et la plantation de 40 arbres et arbustes d'essences régionales ;

6 : motivation sur la demande :

Qu'en ce qui concerne la reconversion en logement :

Considérant que le départ de la clinique entraîne la nécessité de reconvertir le bâtiment ;

Considérant que le projet vise à aménager 125 appartements de tailles variées et 2 maisons uni-familiales ;

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

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

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

Que le projet vise à reconvertir le bâtiment principalement en logement, en ne maintenant que 199 m² d'équipement ;

Que le maintien d'une crèche sur le site est souhaitable, vu les développements prévus en matière de logements dans l'îlot ;

Que l'immeuble permet d'accueillir une certaine mixité d'activité, en raison de sa superficie bâtie, de sa configuration spatiale et de son aspect fonctionnel ;

Que l'aile A s'y prête et que minimum 2 niveaux (R et 1^{er} étage) doivent être entièrement réservés aux équipements ;

Considérant que le logement du concierge est fort petit, mal configuré et qu'il y aurait lieu de prévoir un plus grand appartement pour celui-ci sur le site ;

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

Considérant que le déménagement programmé de la clinique pose la question du futur du site ;

Qu'en ce qui concerne le gabarit :

Considérant que le projet rehausse :

- o l'aile C d'un étage en recul ;
- o l'aile B d'un étage R+4 en recul et partiellement d'un étage R+5 en recul ;
- o les deux maisons d'un étage en recul ;

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

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

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

Considérant cependant, que le recul du R+4 en about de l'aile est insuffisant et qu'il y a lieu de prévoir un recul de minimum 4m ;

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

Considérant qu'au niveau 7 de l'aile C, seul un volume technique est existant ;

Que le projet prolonge ce volume par un étage habitable en recul, ce qui en augmente son gabarit visible par tout l'îlot (de 102 à 806m²) ;

Qu'en terme de bon aménagement des lieux, une dérogation dans une telle proportion ne se justifie pas, le gabarit de la construction existante étant déjà hors norme ;

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

Qu'en ce qui concerne l'implantation :

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

Considérant que le projet réduit fortement la longueur de l'aile A, ce qui permet d'aménager un jardin de pleine terre en about des parcelles de la rue Groeselenberg et améliore ainsi à l'intérieur de l'îlot et l'aménagement des abords dans l'environnement immédiat de ces parcelles ;

Qu'ainsi, l'immeuble a un recul de 26m supplémentaire par rapport à la situation existante ;

Considérant que le projet envisage d'étendre l'aile C qui est la plus importante du bâtiment d'une travée vers l'intérieur de l'îlot, la façade Sud, arrivant à moins de 3 mètres de la servitude ;

Considérant, qu'au vu du relief du sol et de la pente de la servitude, ce recul de 3m impose un fort relief entre la limite de la propriété et l'extension prévue ;

Que cette proximité déroge au RRU en ce que l'immeuble n'est pas implanté à distances appropriées par rapport aux limites de la parcelle ;

Qu'une distance de minimum 10m doit être assurée afin d'aménager des abords suffisants et qualitatifs à l'avant de cette façade ;

Qu'en ce qui concerne le parking :

Considérant que la création d'un parking en sous-sol entraîne une importante perte de superficie de terrain aménagé en pleine terre et qu'il y a lieu de limiter significativement celle-ci ;

Considérant qu'il y a, dès lors, lieu de proposer une alternative pour rencontrer cet objectif (profiter du relief du terrain pour réaliser un deuxième niveau de parking, recourir aux systèmes qui permettent le stationnement de véhicules superposés, ...)

Considérant que le projet prévoit 168 emplacements en sous-sol et 22 emplacements extérieurs ;

Considérant que selon le demandeur, la distribution des emplacements selon le profils des acquéreurs se développe comme suit :

- o 1 place de parking par studio (12 studios), pour 79 appartements de 2 chambres ;
- o 2 places pour 6 des appartements 2 chambres, par appartement de 3 et 4 chambres (28 appartements) et pour les 2 maisons ;
- o 5 places pour l'équipement ;

Qu'en ce qui concerne la verdurisation du site :

Considérant que les démolitions partielles réduisent l'emprise au sol (de 3811 à 3100 m²) ;

Que l'aménagement du patio d'accès et des accès latéraux s'accompagne d'une vaste étendue minéralisée, ce qui risque d'entraîner du stationnement sauvage ;

Que les abords immédiats de l'immeuble doivent être plus verdurisés et les zones de manœuvre réduites ;

Considérant que la construction du sous-sol réduit fortement la partie de la parcelle en pleine terre, la surface du sous-sol passant de 1482 à 7101m² ;

Qu'il en résulte que les zones de pleine terre entre le sous-sol et la servitude périphérique ne sont plus que résiduelles et permettent difficilement un bon aménagement des abords, de plantation d'arbres à haute tige, type de végétation pourtant requis afin de créer des écrans végétaux à l'échelle de l'immeuble ;

Que le potentiel d'infiltration de la parcelle s'en retrouve également diminué, alors que la parcelle est déjà fortement bâtie en situation existante ;

Que l'emprise au sol déroge au RRU, Titre I, article 13 (l'emprise de la zone de cours et jardin est de +/- 69%) et qu'il y a lieu de réduire l'importance des dérogations, notamment pour permettre la plantation d'arbres sur la parcelle et en particulier en périphérie de celle-ci ;

Considérant que la suppression du talus planté est compensé par un aménagement des abords ;

Considérant que l'aménagement des abords à l'avant de l'immeuble doit conserver des mouvements de terrains, ce qui permettrait éventuellement d'y intégrer les 2 frontons ;

Qu'en ce qui concerne la circulation :

Considérant que le projet prévoit une entrée principale carrossable entre les ailes A et B pour le

parking en sous-sol et 10 emplacements à l'air libre ;

Qu'un accès est également prévu par l'arrière du bâtiment, en faisant le tour de l'aile C et permet l'accès à 10 emplacements à l'air libre ;

Que cet accès augmente la pression et l'impact de la circulation en intérieur d'îlot et se justifie peu ;

Qu'il y a en effet lieu de limiter la circulation profondément en intérieur d'îlot et de limiter les accès carrossables à l'entrée principale ;

Considérant que par rapport au quartier, l'exploitation de la clinique génère 1.044 mouvements de véhicules par jour (2008) répartis sur les plages horaires de fonctionnement de l'équipement ;

Que selon le rapport d'incidences, le projet va réduire les mouvements à 592 par jour et n'aggrave pas la circulation aux heures de pointe ;

Considérant que le nombre de parking visiteurs à l'avant du site pourrait être augmenté par exemple de 10 à 14 places et qu'il convient de concentrer à cet endroit les parkings visiteurs ;

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

Considérant qu'une citerne de 213m³ est prévue (33L/m² de toiture y compris emprise du sous-sol), avec citerne de rétention de 59m³ ;

Qu'une citerne de 60m³ est prévue pour la réutilisation de l'eau de pluie à l'usage de l'arrosage, nettoyage des communs et des sanitaires ;

Considérant que le taux d'infiltration d'eau dans la pleine terre diminue de 37 à 22 % ;

Considérant que la capacité des citernes d'eau de pluie doit être calculée sur base de 50l/m² pour éviter tout problème de récolte des eaux pluviales ;

Qu'en ce qui concerne la gestion des déchets et du courrier :

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

Qu'en ce qui concerne la PEB :

Considérant que le projet prévoit un niveau K de 33 et un coefficient E de 52 à 86, ce qui est meilleur que la réglementation en vigueur ;

Vu l'atteinte à l'intérieur de l'îlot qu'engendreront :

- o l'extension et la rehausse de l'aile C ;
- o la circulation autour de celle-ci ;
- o la grande emprise du sous-sol et la forte réduction de la proportion de la parcelle aménagée en jardins de pleine terre ;

Vu l'augmentation du gabarit d'un immeuble dont les proportions sont déjà anachroniques pour le quartier ;

Considérant que, notamment pour ces raisons, le projet tel qu'introduit ne satisfait pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que les modifications à apporter pour intégrer le projet au quartier sont très importantes ;

Que ces modifications sont substantielles en raison de leur atteinte cumulée au parti du projet, à son programme et au volume projeté ;

Considérant dès lors qu'une refonte du projet s'impose et que la procédure nécessitera au minimum une nouvelle enquête publique et un nouvel avis de la Commission de concertation.

Avis FAVORABLE à condition de rencontrer les remarques émises ci-avant et vu le caractère mixte de la procédure une nouvelle demande devra être introduite.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 2 mars 2011
objet n°06

Dossier 16-39653-2010 - Enquête n°0020/11

Demandeur : M et Mme Korsak-Koulagenko

Situation : Avenue du Vert Chasseur 002

Objet : la transformation d'une annexe et la modification des abords d'une maison unifamiliale 3 façades

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16.39653-10 introduite par M. et Mme Korsak-Koulagenko visant la transformation d'une annexe et la modification des abords d'une maison unifamiliale 3 façades sur le bien sis Avenue du Vert Chasseur 002 ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°30bis - Quartier du Vert Chasseur - approuvé par arrêté du Gouvernement du 10/03/1994 :

o auquel il déroge en matière d'aménagement de la zone de recul (prescription 8.0) ;

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

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

o application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un PPAS) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 31.01.2011 au 14.02.2011 :

o l'absence de réclamation ou observation ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 23.12.2010 ;

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

o Vivaqua du 10.02.2011 ;

4 : description Sitex

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

o La maison est située proche de l'angle de la chaussée de Waterloo ;

o La parcelle est traversante jusqu'au chemin d'Opstal où se situe le garage surélevé d'un étage peu utilisable et en très mauvais état ;

o Le jardin est situé un niveau plus haut que le chemin d'Opstal ;

o La zone de recul est pavée ;

o La maison de type 3 façades présente un gabarit bel étage +1+T ou +2 ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

o Vise l'élargissement du garage et l'agrandissement du 1^{er} étage, couvert par une toiture cintrée et d'une toiture verte extensive ;

o Rénovent le mur de soutènement situé le long du chemin ;

o Propose une façade en bois ajouré vertical le long du chemin d'Opstal ;

o Réorganise l'entrée côté Vert chasseur en déplaçant la grille d'entrée sur la droite, face à la zone latérale ;

6 : motivation sur la demande :

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

Considérant que la rénovation du garage et de l'atelier augmente le volume de moins de 20%, ce qui est conforme au PPAS ;

Que la demande améliore l'esthétique du mur et du garage ;

Que de plus, la couverture de la toiture est verdurisée ;

Considérant que le déplacement de l'entrée côté vert chasseur minéralise la zone de recul de manière excessive, dallant la quasi totalité de la zone pour l'aménagement d'une terrasse accessible par le salon et la salle à manger ;

Qu'ainsi, l'entrée piétonne et la terrasse ne font qu'un, ce qui permet de réduire la minéralisation de la zone du côté du bâti et de conserver le caractère vert de la parcelle du côté de la haie ;

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 Limiter la zone dallée à la façade de la salle à manger, et maintenir la zone de recul plantée dans la continuité de la zone latérale à l'exception éventuellement d'un chemin d'accès étroit ;

Que ces modifications :

- o Sont accessoires en ce qu'elles ne portent que sur un aménagement extérieur ;
- o Visent à atténuer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce qu'elles tend à limiter la minéralisation de la zone de recul ;
- o Ne modifient pas l'objet de la demande en ce qu'elles ne réduit qu'une partie de l'aménagement de la terrasse ;

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

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 2 mars 2011
objet n° 07

Dossier 16-39.701-2010- Enquête n° 0021/11

Demandeur : DUR S.A. c/o M. Neefs

Situation : Avenue Winston Churchill 259

Objet : la régularisation de l'implantation de la terrasse de la Brasserie Georges

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°39701 introduite le 16/11/2010, par la sa DUR c/o M. Neefs visant la régularisation de l'implantation de la terrasse de la Brasserie Georges sur le bien sis Avenue Winston Churchill 259 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation et zone de voirie régionale, axe structurant couvert par une ZICHEE ;

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

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

- 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) ;

Considérant que la demande a été soumise également à l'avis de la commission de concertation en raison du de la ZICHEE qui couvre le bien, et les modifications de vue depuis l'espace public ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 31/01/2011 au 14/02/2011 et la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- Pour Vivaqua, le projet est situé dans le bassin d'alimentation de leur captage de la Forêt. Tout épanchement de substances liquides à cet endroit présente un risque de pollution des eaux. Outre le respect des législations en vigueur en Région de Bxl-Capitale, demande d'insérer les prescriptions suivantes dans le permis d'urbanisme :
 - Stockage de liquides susceptibles d'altérer la qualité des eaux potables (dont les hydrocarbures tels que mazout de chauffage, gasoil routier, huiles, etc...) ;
 - Evacuation des eaux ;
 - Utilisation de produits phytopharmaceutiques ;
- Le représentant la société Immobilière Beau Séjour, propriétaire d'une partie du 257 et du 259 Avenue Winston Churchill précise qu'à ce stade, la cliente estime prématuré de formuler ses griefs pour une construction définitive qui n'a pas recueilli son autorisation. La demande fait état de huit logements, hors cela semble erroné et demande à être justifié. Demande à avoir des éclaircissements par rapport à l'évacuation des eaux, cela concernant directement les droits du propriétaire. L'adresse de la propriétaire n'est pas exacte. Elle habite Avenue Winston Churchill n°257 à 1180 UCCLE et non pas rue Hymans.

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation, le long d'un espace structurant couvert par une ZICHEE et un liseré commercial ;

Vu les avis de Vivaqua et de l'AED ;

4 : Description Sitex

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

La parcelle forme le coin de l'avenue Churchill et de la Chaussée de Waterloo ;

Ce prestigieux carrefour est marqué par un alignement qui forme un grand dégagement sous forme de demi-cercle face au Bois de la Cambre ;

Ce grand espace public a fait l'objet d'un réaménagement soigné dans les années pour améliorer les vues depuis l'espace structurant, intégrer aux aménagement la sculpture de Strebelle et créer plus d'emplacement de parcage en espace public ;

La Brasserie est implantée sur le coin des deux grands axes structurant et occupe tout le rez-de-chaussée du dégagement arrondi de ce carrefour ;

Elle fait face au Bois de la Cambre et fait partie du paysage et de l'animation de cet endroit prestigieux ;

La chaussée montant vers Uccle à cet endroit, l'immeuble du restaurant se situe surélevé par rapport au carrefour et l'espace existant entre l'alignement de bâtisse et le bord du trottoir présente une profondeur de près de 9 mètres, sans compter celle des emplacements de parking et des arbres d'Alignement ;

La Brasserie occupe le rez-de-chaussée d'un immeuble mixte avec des logements aux étages, dont l'une des entrées se situent juste à droite de la terrasse telle qu'introduite ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que le projet :

Conserve les volumes bâti du permis n°29653 (1986) qui s'implantaient déjà pour partie sur le trottoir existant, à l'époque d'une largeur de +/- 4 mètres), à l'exception de verrières ;

Profite du nouvel aménagement du carrefour pour implanter une grande terrasse en bois sur l'espace dégagé de trottoir prévu devant l'établissement ;

Ancre ses éléments dans le sol et rend l'ensemble indémontable, à l'image des terrasses de type mobile posée sur les trottoirs et respectant les règles inhérentes à ce type d'installation ;

Surélève quelque peu l'ouvrage pour assurer la vue de ses utilisateurs vers le Bois de la Cambre et lui confère une certaine intimité par la pose de claustra pourvu de plantes vertes et grimpantes autour de l'ouvrage ;

Préserve un large trottoir de +/-1.60mètre de largeur entre ce nouvel aménagement et les bordures des espaces de parcage pour assurer une mobilité fluide des piétons ;

6 : motivation sur la demande :

Considérant que le projet s'inscrit en noyau commercial et participe au dynamisme de celui-ci ;

Considérant que cet établissement marque le carrefour et que sa terrasse face au Bois de la Cambre participe à l'embellissement des espaces publics et à la vie de grand carrefour ;

Considérant que les aménagements conserve un large trottoir afin d'assurer la circulation aisée des piétons ;

Considérant dès lors que vu les spécificités des lieux, le programme de la demande participe à la vie active de cet espace public et pourrait répondre au bon aménagement des lieux ;

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

- L'ouvrage s'implante en voirie et sur sol régional et qu'aucun accord du propriétaire du sol et contrat avec celui-ci n'est joint au dossier, ce qu'il y a lieu de compléter ;
- Les données de la demande sont à comparer avec la situation de droit du dernier permis sur la parcelle et à mettre en concordance avec celle-ci ;
- L'aménagement de la terrasse doit être modifié en fonction des différentes remarques émises, notamment en ce qui concerne l'accès des logements à protéger, la suppression des enseignes, l'écoulement des eaux, la pose de bacs à fleur tout autour de l'ouvrage, de sorte à verduriser par des plantes grimpantes l'ensemble de ses parois ;
- La modification visible depuis les espaces publics de l'aménagement de cette partie du carrefour (prescription particulière 21. du PRAS) qui peut s'envisager moyennant les éléments énoncés ci-avant et en raison notamment le fait que l'établissement et sa grande terrasse participe au dynamisme et là la vie de cet espace public ;
- Les réclamants montrent des photos :
 - de stockage sur sol public et tout autour de la terrasse, ce qui ne peut s'envisager ;
 - de stocks non répertoriés de bonbonnes de gaz et qu'il s'indique de revoir le permis d'environnement en conséquence ;
- Le rangement devant le garage (transformé en boulangerie) doit être évacué et qu'il s'indique de stipuler au plan un espace de stockage (quitte à déménager l'espace de boulangerie au profit du rangement dans le garage de l'ensemble de ces éléments) ;

Considérant qu'une demande d'espace de livraisons est en cours auprès de la région ;

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 Modifier l'aménagement de la terrasse afin d'assurer l'accès du traiteur via l'espace restaurant et implanter une séparation entre celui-ci et l'entrée des appartements agrémenté de bacs à fleurs ;
- o Supprimer toute publicité sur les panneaux limitant la terrasse et implanter des bacs à fleurs de minimum 60cm de hauteur et largeur tout le long des parois afin de verduriser celle-ci ;

- o Etablir la concordance des chiffres de la demande avec ceux du dernier permis en vigueur sur cette parcelle ;
- o Supprimer tout stockage sur le trottoir, en espace de recul (devant la boulangerie) et indiquer aux plans l'endroit prévu pour ces éléments ;
- o Répondre à l'avis de Vivaqua en ce qui concerne les écoulements d'eau ;

Considérant que ces modifications sont accessoires en ce qu'elles visent à répondre aux observations introduites en cours de procédure et qu'elles ne modifient pas l'objet de la demande ;

Considérant qu'il s'indiquera en conséquence de compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande en application de l'article 191 du CoBAT sur les aspects décrits ci-dessus après demande expresse du Collège des Bourgmestre et Echevins par courrier recommandé.

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

La Commission demande que l'exploitant surveille l'ensemble de la gestion des livraisons, de manière à supprimer les nuisances en voirie publique.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 2 mars 2011
objet n°08

Dossier 16-39724-2010 - Enquête n°0022/11
Demandeur : Monsieur et Madame PIRES-DE MUYNCK
Situation : Rue de Linkebeek 78
Objet : l'extension à l'arrière d'une maison uni-familiale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39724-10 introduite le 06.12.2010 par *Monsieur et Madame Pires-De Muynck Hugo & Sylvie* visant l'extension à l'arrière d'une maison uni-familiale sur le bien sis *Rue de Linkebeek 78* ;

Considérant que le PRAS situe la demande en *Zones d'habitation à prédominance résidentielle* ;
Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°46bis (AGRBC du 17.10.1996) ;

o auquel il déroge en matière d'implantation ;

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 l'art.4 du titre 1 du RRU (profondeur de la construction) ;

o application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à l'article article O.B.n, l'annexe ne pouvant avoir une largeur supérieur à 6/10 de la parcelle) ;

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

o l'absence de réclamation ou observation ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 19.01.2011 ;

4 : description Sitex

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

o la maison uni-familiale entre mitoyens, de gabarit bel étage+1+T, est pourvue d'une véranda en façade arrière, sur la largeur de la parcelle ;

o le jardin est situé au niveau du bel étage et est orienté NE ;

o les deux constructions voisines présentent la même configuration ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

o vise la reconstruction et l'extension de l'annexe, couverte par une toiture plate, plus profonde que les deux annexes voisines ;

6 : motivation sur la demande :

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

Considérant que le parcellaire est relativement étroit (6m) ;

Que les maisons disposent d'annexes implantées sur la largeur de la parcelle, entre mitoyens ;

Que cette configuration permet d'étendre les locaux de séjour en liaison avec le jardin dans des dimensions confortables et sans créer d'espace résiduel ;

Considérant que le projet dépasse la profondeur des annexes voisines de 3.4m du côté gauche et de 2.5m du côté droit ;

Que la dimension des maisons est particulièrement petite dans le quartier ;

Que la dérogation n'est dès lors justifiée ;

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 éclairer la pièce centrale par une verrière située le long de la façade arrière ;

o verduriser le sol de la toiture plate ;

- o proposer une finition esthétique des murs mitoyens prolongés du côté des parcelles voisines ;

que ces modifications :

- o Sont accessoires en ce qu'elles ne portent que sur la toiture de l'annexe ;
- o Visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'elles visent à améliorer l'esthétique de la toiture ;
- o Ne modifient pas l'objet de la demande ;

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

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 2 mars 2011
objet n°09

Dossier 16-39825-2011

Demandeur : Régie Foncière - direction des bâtiments

Situation : Rue Engeland 555

Objet : l'aménagement d'une zone de conteneurs pour déchets en bordure du bâtiment

AVIS

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39825-11 introduite par Monsieur Spitaels Hugo Régie foncière - direction des bâtiments visant l'aménagement d'une zone de conteneurs pour déchets en bordure du bâtiment sur le bien sis Rue Engeland 555 ;

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

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

- Art. 207 §1.a14 Bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou en cours d'inscription depuis max 2ans (art 216) ;

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

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

- o Bruxelles-Environnement ;

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

- o La zone d'équipements est située au centre de la zone forestière du site ;
- o Le site de ces deux zones est inscrit sur la liste de sauvegarde: Domaine de Latour depuis le 17/09/1998 ;

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise l'aménagement d'une zone de stockage pour les conteneurs de déchets permettant le tri collectif au pied du château en façade latérale SE, masquée par des murs de soutènement réalisés avec une maçonnerie similaire aux façades du château, et accessible par une rampe en béton.

Vu l'avis défavorable conforme de la Commission Royale des Monuments et des Sites.

Avis DEFAVORABLE

Abstention de la Commune.