

Séance du 17 avril 2013 / Zitting van 17 april 2013

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 037/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.844-2012
Situation : Avenue Napoléon, 59
Demandeur : DISTRI BERTANSART sa - Monsieur BOURIEZ Chr.
(La régularisation de la mise en peinture de la façade - ton gris foncé)
- 2) 041/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.893-2013
Situation : Avenue Achille Reisdorff, 20
Demandeur : Madame VAN MARSENILLE Catherine
(La création d'une lucarne sur chaque versant de la toiture)
- 3) 039/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.887-2013
Situation : Moensberg, 19
Demandeur : Madame GEERTS Anne
(La construction d'une extension en façade arrière d'une maison uni-familiale)
- 4) 044/13 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr 16-40.829-2012
Ligging : Pijnboslaan, 56
Aanvrager : LA PINEDE nv - Dhr. RUSSO Etienne
(De afbraak en weropbouw van een villa)
- 5) 040/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.832-2013
Situation : Rue de Calevoet, 59
Demandeur : Madame PAPPALARDO Concetta
(La régularisation de l'extension des terrasses [PV 12/17])
- 6) 049/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.903-2013
Situation : Carré Tillens, 14
Demandeur : Madame HEISTERCAMP Muriel
(La construction d'une maison uni-familiale)
- 7) 036/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.381-2012
Situation : Chaussée de Waterloo, 1333
Demandeur : IMMO FORT JACO sa - Monsieur DEFFENSE E.
(L'extension du fitness au -2, l'exploitation d'un snack au rez et la pose d'installations techniques du fitness sur le cabanon en brique du parking)
- 8) 033/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.739-2012
Situation : Rue du Doyenné, 31B
Demandeur : PALLARD Jean sprl - Madame DEROUICHE I.
(La régularisation d'un immeuble :
 - la construction d'un étage au-dessus de l'atelier en vue de son affectation en logement uni-familial,
 - le changement d'affectation de l'entrepôt [garage > entrepôt et bureaux],
 - l'extension de la construction sous la cour intermédiaire,
 - l'aménagement de la zone de recul [chaussée d'Alseberg] avec 4 emplacements de stationnement et verdurisation))
- 9) 038/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.857-2012
Situation : Rue Egide Van Ophem, 140
Demandeur : Monsieur GOLDE Julien
(La transformation d'une maison, l'isolation des façades, l'extension du rez-de-chaussée, la pose d'un portail, la création de deux lucarnes, l'aménagement de terrasses)

- 10) 035/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.863-2013
Situation : Avenue d'Orbaix, 21
Demandeur : Monsieur VAN ENGELEN Eddy
(La création d'une lucarne sur le versant de la toiture et la mise en conformité d'une terrasse en toiture au 4^{ème} étage ainsi que de 2 emplacements de stationnement en zone de recul)
- 11) 042/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.867-2013
Situation : Rue Vanderkindere, 528
Demandeur : Monsieur MEUNIER Didier
(La transformation et l'extension d'un immeuble de 4 logements et la mise en conformité de la suppression d'un commerce)
- 12) 043/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.840-2012
Situation : Rue du Ham, 9
Demandeur : Monsieur CARTUYVELS Vincent
(La mise en conformité de la construction d'une véranda en façade arrière et la modification d'un châssis en façade avant)
- 13) 032/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.515-2012 (art.191)
Situation : Rue Beeckman, 26
Demandeur : COFINIMMO sa - Madame SZEKER Domien
(La démolition et la reconstruction d'une maison de repos [102/1 du PU])

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 17/04/2013
objet n° 01

Dossier 16-40844-2012- Enquête n° 037/13

Demandeur : Distri Bertransart S.A. - c/o Monsieur Bouriez Christian

Situation : Avenue Napoléon 59

Objet : la régularisation de la mise en peinture de la façade - ton gris foncé

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40844-2012 introduite le 21/12/2012 par la S.A. Distri Bertransart - c/o Monsieur Christian Bouriez et visant la régularisation de la mise en peinture de la façade - ton gris foncé - sur le bien sis avenue Napoléon, 59 ;

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° 48 bis & ter - QUARTIER SUD-EST - AGRBC du 10/06/1993 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol pour la raison suivante :

- dérogation à l'article 1.5 du PPAS - Aspects et matériaux

Aucune restriction quant à l'utilisation des matériaux dans la construction n'est imposée.

Toutefois, l'utilisation de matériaux est subordonnée au respect de l'harmonie et de l'esthétique des immeubles avoisinants ;

Considérant que la demande se situe dans le périmètre de protection de la "Maison Steenhout" sise 57 avenue Napoléon et monument classé par arrêté de classement du 13/10/2011 ;

- Que l'infraction a été commise entre le mois de mars et le mois de juin 2007, soit avant le classement de cette maison, de sorte que l'article 237, §1er du CoBAT - demande dans une zone de protection d'un bien classé et de nature à modifier les perspectives vers ou depuis celui-ci - ne s'applique pas ;

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

Considérant que les mesures particulières de publicité et/ou l'avis de la Commission de Concertation sont requis pour le motif suivant :

- Art. 155 §2 Dérogation au PPAS n° 48 bis & ter en matière d'esthétique ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/03/2013 au 01/04/2013 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

21/12/2013 : dépôt de la demande ;

21/01/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;

18/03/2013 au 01/04/2013 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

17/04/2013 : séance publique de la Commission de concertation ;

4 : Description situation existante

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

- La maison d'habitation sur laquelle porte la demande est implantée en ordre ouvert, et en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue Napoléon, dans le tronçon compris entre l'avenue Maréchal Ney au nord et l'avenue du Prince d'Orange au sud ;
- La maison est implantée en surplomb d'un niveau par rapport à la rue et la zone de recul, talutée, est aménagée de manière paysagère ;
- Le bien est directement voisin à la parcelle sur laquelle est implantée la "Maison Steenhout", classée par Arrêté du 13/10/2011 et conçue par l'architecte Jacques DUPUIS ;
- Les habitations voisines de gauche et de droite sont revêtues de briques de parement peintes ton blanc (n° 57) ou beige (n° 61). Les constructions avoisinantes sont également conçues en briques peintes ou enduites de ton clair, ou en maçonnerie de ton brun clair ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- vise la régularisation de la modification de la couleur de l'ensemble des façades ton gris anthracite soutenu ;

6 : Motivation sur la demande

Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :

- Le projet présente un ton de façade gris foncé soutenu, rompant avec l'harmonie de l'ensemble des façades avoisinantes, de ton clair ;
- La teinte de la façade, foncée, est en franche opposition avec le ton des châssis, des garde-corps et des volets à battants, de ton blanc, ce qui déforce la composition architecturale de ce bâtiment, composé principalement de parties pleines et d'ouvertures étroites ;
- Le ton de la façade est d'autant plus renforcé par l'expression de la zone de recul talutée et soutenue, par endroits, de murs contre terre peints dans le même ton que l'ensemble des façades ;
- Le projet n'est pas en adéquation avec les objectifs du PPAS d'un habitat niché dans la verdure, en ce que l'immeuble s'impose par rapport à son environnement paysager ;
- Le projet est directement visible depuis le bien classé, lequel l'a été postérieurement aux travaux réalisés sans autorisation préalable ;
- La demande, telle que présentée, ne répond pas au bon aménagement des lieux.

AVIS DEFAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 17.04.2013
objet n°2

Dossier 16-40893-2013- Enquête n° 41/13
Demandeur : Madame Van Marsenille Catherine
Situation : Avenue Achille Reisdorff 20
Objet : la création d'une lucarne sur chaque versant de la toiture

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40893-2013 introduite le 28.01.2013 par Madame Catherine Van Marsenille et visant la création d'une lucarne sur chaque versant de la toiture sur le bien sis avenue Achille Reisdorff, 20;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°14 (AR du 11.07.1955) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en matière de volume;

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

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour le motif suivant :

- Prescription B. gabarit et esthétique - Toiture

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18.03.2013 au 01.04.2013 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

28.01.2013: dépôt de la demande

28.01.2013: accusé de réception d'un dossier complet

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, et notamment :

- Vivaqua le 20.03.2013

4 : Description Sitex

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé de maisons unifamiliales groupées, de gabarit similaires R+1+T, formant des ensembles cohérents,
- Les toitures à versants sont généralement pourvues de fenêtres de toiture, plus rarement par des lucarnes,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- vise la construction d'une lucarne en recul sur chaque versant de toiture,
- vise ainsi à aménager une pièce polyvalente dans les combles,

6 : Motivation sur la demande

Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :

- Vu le caractère très homogène du quartier, les lucarnes doivent permettre de conserver une bonne lecture de la toiture ;
- Les lucarnes sont en recul de 1,20m, la hauteur de la face des lucarnes est dès lors limitée à +/- 1,25m ;
- Pour réduire leur impact volumétrique, il y a cependant lieu de proposer une teinte plus claire pour les menuiseries de toiture, préciser le matériau des joues de la lucarnes (teinte claire, en zinc par exemple), donner plus de relief aux planches de rives afin de réduire l'impact visuel de la largeur des parois de la lucarne,

Considérant qu'en séance, le demandeur a précisé sa demande d'aménager une chambre dans les combles ;

7 : Conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux

Considérant que la demande doit se conformer à la condition suivante pour répondre au bon aménagement des lieux :

- préciser l'aménagement de la chambre dans les combles,

- solliciter la dérogation au Titre 2 (hauteur sous plafond), avant l'envoi de la demande au fonctionnaire délégué,
- préciser le matériau des joues,
- prévoir une teinte plus adaptée à la couleur teinte de la toiture pour ces joues et pour les menuiseries de toiture,
- prévoir plus de relief pour les menuiseries de toiture,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est inchangé,
- d'être accessoire en ce que les matériaux doivent être précisés, et l'aménagement intérieur précisé,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'homogénéité du caractère du quartier doit être préservée,

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191, alinéa 2 du CoBAT est d'application;

Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

Considérant qu'il s'indique en conséquence

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande sur les aspects décrits ci-dessus ;
- d'indiquer et de dater les modifications, en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel les modifications sont apportées à la demande, et le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les impose ;
- de modifier les formulaires en conséquence.

Avis FAVORABLE aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 17/04/2013
objet n° 3

Dossier 16-40887-2013- Enquête n° 039/13

Demandeur : Madame Geerts Anne

Situation : Moensberg 19

Objet : la construction d'une extension en façade arrière d'une maison unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40887-2013 introduite le 22/01/2013 par Madame Anne Geerts et visant la construction d'une extension en façade arrière d'une maison unifamiliale mitoyenne, sur le bien sis rue du Moensberg, 19;

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°46 bis (AGRBC du 17/10/1996) et y déroge en ce qui concerne la profondeur de bâtisse (article 0.B.i)

Evaluation préalable des incidences

Considérant que la demande se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone « Natura 2000 ») mais que le projet n'est pas susceptible d'affecter ce site pour le motif suivant :

- L'agrandissement en façade arrière est de très petit gabarit et s'inscrit entre les mitoyens existants des constructions voisines, au profit d'un raccord plus harmonieux entre les volumes existants ;

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

Considérant que les mesures particulières de publicité ont été requises en raison de la dérogation au PPAS (article 155§2 du CoBAT)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/03/2013 au 01/04/2013 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

22/01/2013: dépôt de la demande

21/02/2013 : accusé de réception d'un dossier complet

Vu l'avis rendu par le Service Technique de la Voirie le 25/03/2013 et ses demande concernant le réseau d'égouttage et notamment la création d'un bassin d'orage ;

4 : Description Site

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre semi-ouvert formé essentiellement de maisons unifamiliales et de petits immeubles à appartements ;
- La rue du Moensberg comporte sur sa rive sud un habitat plus ancien formé de maisons mitoyennes de gabarit R+1+toiture à rue et de R+2+toiture côté jardin, en raison de la dénivellation descendante naturelle du terrain ;
- La maison sur laquelle porte la demande présente :
 - une orientation nord à rue et sud côté jardin ;
 - une implantation de raccord entre la maison de droite implantée à l'alignement et l'ensemble de celles de gauche implantées avec recul par rapport à celui-ci ;
 - un gabarit similaire à ceux de la rue, soit R+1 côté rue et R+2+toiture côté jardin ;
- Elle dispose d'un beau jardin au caractère paysager très soigné et qui descend vers la vallée du Linkebeek ;
- Les maisons voisines de gauche et de droite ont fait l'objet d'extensions récentes, notamment en façade arrière ;
- Elles présentent en conséquence une profondeur de bâtisse plus importante, tant au rez-de-jardin qu'au premier étage et rez-de-chaussée à rue ;

- Vu la différence d'implantation des maisons voisines à l'alignement (celle de droite) ou en recul (celle de gauche), la différence de profondeur de bâtisse se retrouve également en façade arrière ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- conserve le programme de maison unifamiliale et globalement ses volumes existants ;
- restructure les espaces de cette habitation afin de les doter du confort et de l'esthétique contemporains ;
- propose de construire une petite annexe au rez-de-chaussée et au rez-de-jardin, qui :
 - se raccorde en profondeur avec celle de la maison de droite du côté droit de la demande ;
 - s'approfondit quelque peu du côté gauche, contre l'important mitoyen de l'annexe voisine en attente ;
 - se prolonge par une terrasse en milieu de parcelle et un escalier hélicoïdal du côté gauche de la parcelle et du grand mitoyen existant

6 : Motivation sur la demande

Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations générales suivantes :

- Le projet conserve tant le programme que le volume global existant et la petite extension projetée s'inscrit entre les volumes des maisons voisines, tant en implantation qu'en gabarit ;
- L'extension permet de créer au rez-de-chaussée un beau séjour largement ouvert vers le jardin et une chambre plus spacieuse et indépendante pour l'aîné des enfants au rez-de-jardin ;
- Le nouvel escalier hélicoïdal placé du côté gauche de la parcelle permet un accès aisé des pièces de vie vers le jardin, situé un niveau plus bas que le rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations particulières suivantes :

- L'extension projetée respecte les différences de profondeur existantes entre :
 - la maison de droite, implantée à l'alignement et son gabarit plus important que celui de la maison sur laquelle porte la demande ;
 - l'extension de la maison de gauche nettement plus profonde que la profondeur de la maison de la demande, vu son implantation en recul par rapport à la rue ;
- Elle crée un lien plus harmonieux entre les façades arrières des maisons voisines, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;

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

- La dérogation à la profondeur de bâtisse du PPAS 46bis peut s'envisager en raison des particularités de lieux et plus particulièrement en raison de la différence de profondeur des deux maisons voisines, notamment au vu de l'implantation de celles-ci, en recul pour la maison de gauche et à l'alignement pour celle de droite ;

Considérant cependant que les problèmes de mitoyenneté, de vue et de bornage, évoqués en séance publique, sont de l'ordre civil et non d'urbanisme ;

7 : Conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux

Considérant que la demande doit se conformer à la condition suivante pour répondre au bon aménagement des lieux :

- Répondre à l'avis du Service de la voirie en matière d'égouttage et de bassin d'orage

Considérant que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elle ne porte que sur un complément du dossier en ce qui concerne l'égouttage ;
- d'être accessoire en ce qu'elle conserve le programme de la demande ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne les problèmes généraux d'égouttage à l'échelle de la commune ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191, alinéa 2 du CoBAT est d'application;

Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

Considérant qu'il s'indique en conséquence

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande sur les aspects décrits ci-dessus ;
- d'indiquer et de dater la modification, en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande, et le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et celui du Fonctionnaire délégué qui les imposent;

- de modifier les formulaires en conséquence

8 : Conditions à mettre dans les permis proches ou contigus aux zones Natura 2000

Considérant qu'il s'indique, vu la proximité d'un site soumis à l'application de l'ordonnance « Nature » du 01.03.2012 :

- que l'utilisation d'espèces exotiques potentiellement envahissantes soit interdite et que les espèces indigènes soient favorisées (voir pièces jointes: liste des espèces indigènes).
- que la pollution lumineuse soit limitée autant que possible sur l'ensemble du site et que le type d'éclairage choisi (pour les différentes infrastructures) soit un éclairage dont la projection lumineuse est orientée vers le bas et non vers le haut afin de ne pas éliminer le(s) corridor(s) potentiel(s) qu'utilisent la faune nocturne.
- qu'un corridor boisé et non éclairé (comme une haie ou lisière forestière) soit maintenu sur une partie de la parcelle.
- qu'il y ait une gestion efficace des déchets verts sur le site.
- que l'utilisation de produits phytosanitaires soit interdite sur les zones perméables et semi-naturelles du site.

Avis FAVORABLE aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 17/04/2013
objet n° 4

Dossier 16-40829-2012- Enquête n° 44/13
Demandeur : De heer Russo Etienne La Pinède N.V.
Situation : Pijnboslaan 56
Objet : la démolition et la construction d'une villa

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40829-2012 introduite le 17/12/2012 par la SA la Pinède c/o Monsieur Etienne Russo et visant la démolition et la construction d'une villa sur le bien sis avenue de la Pinède, 56 ;

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 plan particulier d'affectation du sol n°48 bis et ter (AG du 10.06.1993) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en matière d'emprise au sol;

2 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

17/12/2012 : dépôt de la demande

27/02/2013 accusé de réception d'un dossier complet

18/03/2013 au 01/04/2013 : enquête publique

- Deux réclamations regrettent l'absence de cotes permettant de vérifier la distance minimale entre le projet et l'immeuble voisin sis au n°54,
- Une réclamation émanant de l'habitant de la maison sise au n°58 soulève les points suivants :
 - le rapprochement de la construction, dont les éléments suspendus, par rapport à la limite sud de la parcelle,
 - le risque d'oppression, lié à la conjonction de ce rapprochement et au relief, pour la maison située au sud du projet,
 - le fait que le 1^{er} étage soit vitré, avec risque de vue plongeante dans le jardin voisin,
 - la question des plantations ou clôtures végétales envisagées pour maintenir l'intimité entre parcelles,
 - la présence d'épicéas à proximité directe de la clôture, avec dépassement de branches par-dessus la clôture, et la question de leur remplacement,
 - la suggestion d'aligner la nouvelle construction plus à front de rue, à l'instar des maisons voisines, dans un but de préservation d'intimité entre parcelles,

3 : Description Sitex

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

- le quartier dans lequel se situe la demande comporte principalement des villas à 4 façades dont les superficies des parcelles, implantations, emprises et forme de toiture sont variables,
- l'avenue est bordée d'arbres d'alignement du côté pair,
- l'avenue est pavée et est relativement étroite, ne permettant le stationnement que d'un côté,
- la parcelle est relativement profonde (plus de 40 mètres) et s'élargit dans le fond, où se trouvent plusieurs arbres.
- elle présente une largeur de +/- 30m,
- la villa existante, à démolir, est implantée en fond de parcelle, en partie au-delà de 40m de profondeur mesurée par rapport à l'alignement,
- le relief est descendant dans le fond de la parcelle,
- du côté rue, la zone de recul est marquée par un muret et une haute haie, rendant la villa invisible de l'avenue
- de l'autre côté de la rue, la zone de recul est marquée par un muret retenant un talus planté,
- le jardin existant devant la maison comprend quelques arbres,

4 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite

- vise la démolition de la maison existante,
- vise la construction d'une villa dont l'architecture est résolument contemporaine et qui s'implante endéans les 40 premiers mètres de la profondeur de la parcelle à compter de l'alignement,

Considérant que le parti architectural du projet se décrit comme suit :

- le projet fonde l'un dans l'autre l'architecture de la maison proprement dite et le traitement paysager des abords, appréhendé à l'échelle de la parcelle entière par une composition de talus, de pentes et de niveaux,
- le programme scinde la répartition des espaces de la maison en un volume principal et des espaces répartis et intégrés dans les talus qui constituent les abords de la construction,
- le projet a recours à un langage architectural de pentes faibles, ainsi qu'aux techniques de porte-à-faux dans des volumes aux lignes épurées,
- le projet propose, pour le volume principal, un gabarit et une volumétrie atypique s'assimilant à un volume R+1+recul, la toiture étant essentiellement plate et comportant certaines parties en pente, sans pour autant que celles-ci jouent un rôle de combles,
- le volume de la maison proprement dite est en effet constitué d'un volume vitré sur 2 niveaux, surmonté d'un étage en recul en deux parties contiguës, avec :
 - des surfaces de toiture plate accessibles du côté de l'avenue et du côté du jardin,
 - des parties latérales en pente constituant, pour chacune des toitures plates, des volumes non habitables et des écrans visuels vis-à-vis des propriétés situées de part et d'autre,
 - une structure affirmée qui supporte l'étage (dénommé « mezzanine au plan ») ainsi que les importants porte-à-faux de l'étage en recul des volumes du toit,
 - vu de l'extérieur de la parcelle, la composition de talus qui enserme le volume principal du projet crée un mouvement de relief sur la totalité du développement de la zone de recul (soit de l'ordre de 30 mètres), et le prolonge du côté latéral gauche sur une profondeur de l'ordre de 50 mètres,
 - en zone aedificandi, ces mouvements de terre épaulent les fonctions de la maison, qui ne sont pas situées dans le volume principal,
 - vu du jardin, ces talus paysagers se terminent par un mur architecturé, avec apparence d'un mur de soutènement, qui matérialise, au rez-de-chaussée, la limite entre les espaces de séjour proprement dits et les espaces de chambres et accessoires,
 - au 1^{er} étage, (repris « mezzanine » au plan), le volume principal abrite un programme d'espace de travail et de dressing, répartis de part et d'autre de la travée de circulation,
 - dans l'étage en recul sont aménagées une bibliothèque et une chambre avec salle de bain, également répartis de part et d'autre de la travée de circulation,

5 : Motivation sur la demande :

Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations générales suivantes :

- le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier résidentiel urbanisé en ordre ouvert qui a vu, au fil du temps, se côtoyer progressivement des architectures de volumétries, d'époques, de styles et d'esthétiques différentes,
- la cohésion et le caractère prisé du quartier réside tant dans la qualité de ces architectures que dans celle de la qualité de ses espaces verdurisés (zones de recul, zones latérales interstitielles, zones de jardins,...),
- ce caractère urbanistique particulier du quartier a notamment permis, avant l'approbation du plan particulier d'affectation du sol 48, la construction de maisons d'avant-garde pour leur époque, témoins précurseurs de courants architecturaux qui se sont par la suite développés, et qui font désormais partie du patrimoine en tant que témoins de l'histoire de l'architecture,
- le souci de préserver ce caractère a amené, lors de l'élaboration du plan particulier d'affectation du sol n°48, la création des deux zones principales au sein du quartier, dont la zone de parc résidentiel, et la zone d'habitat dans la verdure dans laquelle se situe la demande,
- les objectifs du plan particulier d'affectation du sol visent à préserver ce caractère et à permettre l'évolution du quartier en préservant ce caractère vert, en permettant l'évolution du bâti selon les courants d'architecture et en précisant des règles de densité qui évitent les ruptures d'échelles entre éléments bâtis,

- il en découle des prescriptions qui déterminent à la fois la qualité des espaces non bâtis et des enveloppes volumétriques par rapport aux reliefs mesurés aux limites parcellaires, ce qui permet le développement de volumes bâtis de formes et d'aspects divers et variés,
- c'est notamment le cas de la présente demande, qui présente une architecture atypique et d'avant-garde, avec extension du parti architectural dans les espaces non bâtis de la parcelle,
- le vocabulaire architectural du projet est en effet inhabituel, mais s'insère dans un quartier où la liberté architecturale est permise au travers du prescrit du PPAS,
- le plan particulier d'affectation du sol en vigueur a été approuvé après le 01.01.1981, de sorte que l'article 67 du CoBAT ne s'applique pas, et notamment en l'absence de prescription du plan particulier d'affectation du sol relative à l'aspect et aux caractéristiques urbanistiques des bâtiments, de l'îlot ou du cadre urbain environnant,
- la présente demande vise la démolition d'une maison isolée et actuellement à l'état de chancre (villa de 253 m² (indice P) - objet des permis d'urbanisme n°16-15873-1951 et n°16-20141-1958), non reprise au plan particulier d'affectation du sol comme bâtiment remarquable et sans caractère architectural qui puisse en faire, en tout ou partie, un bâti de valeur patrimoniale,
- son volume a été complété d'une annexe inesthétique et de terrasses non intégrées à l'architecture de la maison,
- le projet de reconstruction porte également sur un programme de maison unifamiliale isolée qui se caractérise plus précisément comme suit, par rapport aux objectifs et aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol :
 - le projet respecte les prescriptions du plan particulier d'affectation du sol, à l'exception du taux d'emprise au sol, établi à 0.288,
 - cette dérogation est principalement liée non à l'ampleur de la trace au sol des constructions fermées mais à celle des porte-à-faux qui constituent les dépassements de toiture et jouent un rôle de pare-soleil,

Considérant la demande telle qu'introduite suscitent les considérations particulières suivantes :

En ce qui concerne la zone de recul, la zone latérale de droite et la zone de jardins:

- la demande implante la maison dans la partie étroite de la parcelle et maintient de ce fait d'un seul tenant la partie du jardin qui s'élargit en intérieur d'îlot vers l'Ouest, zone où sont plantés de grands arbres,
- elle opte ainsi pour un parti d'implantation qui :
 - ne portera pas atteinte à ce bouquet d'arbres, significatifs dans le paysage de l'îlot,
 - n'engendrera pas d'ombre portée importante pour la maison,
 - assurera l'intégration du projet dans le cadre de la zone d'habitat dans la verdure du plan particulier d'affectation du sol,
 - la demande respecte les règles d'implantation, dont la zone de recul (minimum 5 mètres, les reculs latéraux, (minimum 5 mètres) et la distance par rapport au fond de parcelle (minimum 8 mètres),
 - le volume projeté s'inscrit endéans les dégagements pyramidaux à partir du relief au droit de ces limites parcellaires de fond de parcelle : (article 1.3),
- le plan particulier d'affectation du sol n'est pas directif quant à l'aménagement du relief en zone de recul, et la demande :
 - y prévoit un talus engazonné pour la majeure partie de sa surface et planté de 6 magnolias, en remplacement d'une haie de grande hauteur constituant « un mur vert » à l'alignement,
 - matérialise la crête des talus par un revêtement minéral,
 - ménage, dans le talus, un accès de largeur limitée vers le garage, enchâssé dans ce talus et situé du côté gauche,
 - ménage, de l'autre côté du talus, un accès piéton, de largeur limitée également, couvert partiellement par la crête du talus,
- la construction de murs dans la zone de recul ou latérale de droite retient les terres du talus, comme cela peut être le cas en présence de talus naturels (notamment en face). Ce passage piéton est en partie couvert dans la zone de recul, constituant une interprétation contemporaine d'un portail couvert,
- ce talus artificiel dans la zone de recul se prolonge le long de la zone latérale de gauche,

6 : Conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux

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

- prévoir des toitures vertes sur les toitures plates des chambres du rez-de-chaussée,

- prévoir la réinfiltration de l'eau de pluie provenant du trop-plein du bassin d'orage dans le terrain,
- implanter le bassin d'orage et la fosse septique sous l'emprise des toitures,
- réduire la dérogation de l'emprise de la toiture en proposant des mesures qui réduise l'imperméabilité de l'emprise de la toiture et des terrasses (par exemple par des terrasses perméables) et fournir une note motivée décrivant ces mesures de perméabilisation,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu
- d'être accessoires en ce qu'elles portent sur la question de perméabilisation de la parcelle,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet déroge au PPAS en terme d'emprise,
- réduire une dérogation de la demande telle qu'introduite

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191, alinéa 2 du CoBAT est d'application;

Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

Considérant qu'il s'indique en conséquence

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande sur les aspects décrits ci-dessus ;
- d'indiquer et de dater les modifications, en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande, et le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les imposent ;
- de modifier les formulaires en conséquence.

AVIS FAVORABLE aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 17.04.2013
objet n° 5

Dossier 16-40832-2013- Enquête n° 40/13

Demandeur : Madame Pappalardo Concetta

Situation : Rue de Calevoet 59

Objet : la régularisation de l'extension des terrasses (PV 12/17)

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40832-2013 introduite le 19.12.2013 par Madame Concetta Pappalardo et visant la régularisation de l'extension des terrasses (PV 12/17) sur le bien sis rue de Calevoet, 59;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone mixte ;

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

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour les motifs suivants :

- o PRAS, prescription générale 0.6. Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot,
- o Règlement régional d'urbanisme, Titre I, art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18.03 au 01.04.2013 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

19.12.2013: dépôt de la demande

21.02.2013: accusé de réception d'un dossier complet

Vu les avis rendus par l'instance consultée en cours de procédure, à savoir :

- o L'avis de Vivaqua émis le 20.03.2013

4 : Description Sitex

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande est composé de maisons traditionnelles anciennes ou récentes, formant des ensembles cohérents,
- o L'immeuble à appartement sur lequel porte la demande a un gabarit plus important que ces maisons,
- o En façade arrière et en situation de droit (PU 31186 de 1991), une terrasse par étage est admise, dont celle du 3^{ème} étage qui est inscrite dans le profil de la toiture,
- o Les terrasses ont été réalisées plus grandes qu'autorisées à tous les étages, notamment en profondeur au 2^{ème} et 3^{ème} étage (terrasse en béton, en porte-à-faux) et en largeur et profondeur au 1^{er} étage, en s'étendant sur la toiture plate du rez-de-chaussée,
- o Un procès-verbal d'infraction a été dressé en 2012 (PV 12/17),

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la régularisation des terrasses agrandies;

6 : Motivation sur la demande

Considérant que la demande telle qu'introduite suscite la considération suivante :

- o Les terrasses sont plus profondes et plus larges que le permis délivré, ce qui pose des problèmes de vues droites ou obliques sur les parcelles voisines et un effet mirador en intérieur d'îlot,

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

- o Ces terrasses ne sont pas conformes au code civil, et les garde-corps ont été complétés de canisses et palissades:
 - o au 1^{er} étage, la terrasse prend presque toute la largeur de la parcelle, elle est située sur la toiture plate du rez-de-chaussée qui s'étend plus profondément sur la parcelle. Elle présente une profondeur de 3.65 mètres au lieu de 1.5 mètre et une largeur de 6.74 mètres au lieu de 3.4 mètres,
 - o au 2^{ème} étage, la profondeur est de 1.8 mètre au lieu de 1.2 mètre, les bords latéraux sont perpendiculaires à la façade au lieu de présenter un angle à 45°,

- au 3^{ème} étage, la terrasse déborde de 1.2 mètre de la façade au lieu d'être inscrite dans le profil de la toiture. Cette terrasse crée un effet mirador sur l'intérieur d'îlot,

Considérant dès lors qu'il y a lieu de modifier les terrasses pour les rendre conformes au code civil ;

7 : Conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux

Considérant que la demande doit se conformer à la condition suivante pour répondre au bon aménagement des lieux :

- au 1^{er} étage : déplacer les garde-corps pour matérialiser la zone accessible conforme au code civil (recul de 1,90m des limites latérales),
- au 2^{ème} étage : réduire la zone accessible pour la rendre conforme au code civil (recul de 1,90m des limites latérales) par la pose de bacs à plantes fixes,
- au 3^{ème} étage : démolir la terrasse dépassante,

Considérant que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elle ne porte que sur un complément du dossier en ce qui concerne l'égouttage ;
- d'être accessoire en ce qu'elle conserve le programme de la demande ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne les problèmes généraux d'égouttage à l'échelle de la commune ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191, alinéa 2 du CoBAT est d'application;

Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

Considérant qu'il s'indique en conséquence

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande sur les aspects décrits ci-dessus ;
- d'indiquer et de dater la modification, en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande, et le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et celui du Fonctionnaire délégué qui les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence.

AVIS FAVORABLE aux conditions évoquées ci-dessus

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 17/04/2013
objet n° 6

Dossier 16-40903-2013- Enquête n° 049/13
Demandeur : Madame Heistercamp Muriel
Situation : Carré Tillens 14
Objet : la construction d'une maison unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40903-2013 introduite le 05/02/2013 par Madame Muriel Heistercamp et visant la construction d'une maison unifamiliale sur le bien sis carré Tillens et cadastrée Section A, N°234 E;

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 les mesures particulières de publicité sont requises pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.6 du PRAS : actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot
- Application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/03/2013 au 01/04/2013 inclus, et le nombre et la teneur des réclamations et observations, ainsi que l'argumentaire y développé,

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- Un réclamant rappelle le fait que le carré Tillens n'est pas une voirie communale mais un sentier vicinal,
- Il demande que la façade du projet soit peinte de couleur blanche ou blanchâtre, et qu'il conserve les caractéristiques des carrés ucclois,
- Une réclamante estime que la façade manque d'intégration avec les autres maisons d'un quartier qui fait partie du patrimoine de la Commune et fait l'objet de promenades et visites guidées ; à ce titre, il importe que la façade préserve l'harmonie des carrés,
- Un réclamant attend une meilleure résolution de la façade (sans exclure son caractère innovant), la grille métallique et son aspect sécuritaire s'accordant peu avec le contexte champêtre du carré Tillens.

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

05.02.2013 : dépôt de la demande

06.03.2013 : accusé de réception d'un dossier complet

18/03/2013 au 01/04/2013 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

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

- Service Technique de la Voirie et son avis du 21/03/2013

4 : Description Sitex

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

- Le carré Tillens est une petite venelle qui prend son accès dans l'espace public de la rue Joseph Bens, entre les pignons des maisons sises aux n°9 et au n°11,
- De faible largeur (moins de 3 mètres), constituée de la juxtaposition de parties de parcelles appartenant aux riverains et qui font l'objet d'une servitude d'utilité publique, elle est pavée dans son premier tronçon qui se termine au droit du pignon nord de la maison sise au n°11, et le PRAS limite le développement de la zone de voirie à la profondeur de ce pignon ;
- Elle se prolonge au-delà par un chemin piéton sous forme de sentier en terre qui donne accès à l'intérieur de l'îlot, au-delà du pignon en attente de la dernière maison (n°11)
- Le parcellaire à gauche de la venelle pavée comporte, au-delà de ce pignon, quatre petites parcelles (dont celle sur laquelle porte la demande, qui est la troisième de ces parcelles) que le PRAS a affectées en zone d'habitation, en ce compris les parties antérieures de ces parcelles qui constituent l'assise du chemin :

- Au-delà de ces quatre parcelles, le PRAS a affecté en zone verte la majeure partie de l'intérieur de l'îlot, aménagé en jardins potagers à caractère collectif et paysager,
- Le bâti qui longe cette impasse est composé :
 - du côté ouest, où se situe le projet, d'anciennes et petites maisons ouvrières sises du n°6 au n°11,
 - du côté est, de jardins et d'annexes de biens sis du côté de la chaussée d'Alseberg
- Le front bâti de ces petites maisons forme un ensemble bâti typique des carrés uclois, homogène et de caractère, malgré quelques disparités architecturales de détails dans le traitement des façades que l'on peut observer d'une maison à l'autre,
- La parcelle sur laquelle porte la demande est située à +/- 14 mètres du mur pignon en attente de la maison n°11,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- propose la construction d'une maison unifamiliale :
 - avec espace de hobby au rez-de-chaussée, espaces de vie + 1 chambre au 1^{er} étage et 1 chambre et grenier dans le toit,
 - de gabarit et de volumétrie comparable à celles qui constituent le front bâti longeant la rive ouest du carré,
- propose en effet un volume principal avec toiture à deux versants sur une profondeur de 9,35 mètres, ce qui est comparable aux toitures des autres maisons du front bâti,
- prolonge, pour l'habitabilité du rez-de-chaussée et le confort des espaces de vie, cette profondeur à 12 mètres, et couvre cette sur-profondeur par rapport à la toiture par une toiture plate couverte de gravier,
- propose un balcon saillant sur la façade arrière au niveau du 1^{er} étage,
- modifie les caractéristiques du cadre urbain environnant par la composition de sa façade principale, qui se caractérise comme suit :
 - plus de la moitié de la largeur de la façade (et 55% de sa surface, à compter de la mitoyenneté de droite), est quasi aveugle, la seule ouverture qui y est pratiquée étant une meurtrière de 20 centimètres de large, équipée de pavés de verre sur une hauteur de 1,40 mètre,
 - le solde de la largeur de la façade est traité « en creux » de 2,80 mètres de profondeur, constituant un espace protégé devant la porte d'entrée et une terrasse, avec garde-corps en bois peint en gris intégrée dans le volume de la maison,
 - l'ouverture du rez-de-chaussée est refermée, à l'alignement, par une grille amovible en aluminium qui coulisse à l'étage, à l'instar d'une herse,
 - la façade ne comporte pas les divers éléments architectoniques (soubassement, seuils, cordons, cimentage à faux joints, corniche...) qui caractérisent les autres façades de l'ensemble bâti, mais est recouverte de végétation,

6 : Motivation sur la demande

Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations générales suivantes :

- Le projet se conforme à l'objectif du PRAS pour la zone d'affectation de la parcelle,
- Le volume projeté s'inscrit dans la continuité de la typologie des volumes des maisons existantes le long de la venelle,
- Il s'en écarte quant à l'esthétique de la composition de la façade, aspect sur lequel le projet s'écarte des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant, notamment en fonction du parti architectural du projet ;
- Il vise par contre à participer à la perspective paysagère vers l'espace vert de l'intérieur de l'îlot, sans modifier le caractère du sentier devant la maison :
 - par le pan de façade planté,
 - par la création d'une petite zone de recul et le maintien de la haie,

Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations particulières suivantes :

- **Application de la prescription générale 0.6 du PRAS :**
 - Quant aux actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot, la demande est acceptable et suscite les observations suivantes :
 - En fonction des particularités de l'accès et de la carte des affectations du PRAS, il y a lieu de considérer que le bien, actuellement enclavé et situé à +/- 14 mètres au-delà de la fin d'une venelle sans issue carrossable, est situé actuellement dans une partie d'un vaste intérieur d'îlot que le PRAS destine pour partie à la construction de logements,
 - La parcelle sur laquelle porte la demande se trouve de fait en zone d'habitation,

- Le carré Tillens présente deux tronçons de typologies différentes, dont :
 - celui, pavé et située dans la zone de protection du monument classé du « Vieux Spijrtigen Duivel », le long de laquelle sont bâties des maisons,
 - l'autre, au-delà et dans laquelle se situe la demande, présentant une typologie de sentier en terre battue, appartenant déjà au paysage de l'intérieur de l'îlot et le long duquel le présent projet sera la première construction,
- La demande propose une maison comparable aux maisons qui se situent dans ce carré d'Uccle, et qui sont réparties en plusieurs groupements et sont accessibles par plusieurs accès, piétons ou carrossables, autour de l'espace vert qui constitue le cœur de l'îlot.
- Le projet vise en conséquence à s'intégrer à ce micro-cadre urbain en proposant un programme de maison unifamiliale, mitoyenne et de superficie comparable aux autres maisons de ce carré, implantée dans le même front de bâtisse que celles qui existent le long de la partie pavée,
- Le projet s'intègre dans la fin de la perspective du carré, par une façade verte et sa zone de recul qui maintient le caractère du chemin et rencontre pleinement les objectifs de la prescription générale 0.6 du PRAS,
- Application de la prescription 2.5.2° du PRAS :
La modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant porte, pour le présent projet, sur la composition de la façade principale qui se caractérise comme suit :
 - La superficie de la façade est divisée en deux rectangles dont les proportions s'accordent à celles des façades des petites maisons du début de la venelle (rythme de parcellaire de faible largeur, alors que la parcelle sur laquelle porte la demande est plus large),
 - Plus de la moitié de la largeur de la façade (et 55% de sa surface, à compter de la mitoyenneté de droite), est quasi aveugle, la seule ouverture qui y est pratiquée étant une meurtrière de 20 centimètres de large, équipée de pavés de verre sur une hauteur de 1,40 mètre,
 - Cette partie de la façade, dont le parement projeté est un enduit blanc, est destinée à être couverte de plantes grimpantes,
 - Le solde de la largeur de la façade est traité « en creux » de 2,80 mètres de profondeur, constituant un espace protégé devant la porte d'entrée et une terrasse, avec garde-corps en bois naturel intégrée dans le volume de la maison, dans laquelle il est possible d'installer un monte-charge sans hypothéquer l'accès vers la porte d'entrée,
 - L'ouverture du rez-de-chaussée est refermée, à l'alignement, par une grille amovible qui coulisse à l'étage, à l'instar d'une herse,
 - La façade ne comporte pas les divers éléments architectoniques (soubassement, seuils, cordons, cimentage à faux joints, corniche...) qui caractérisent les autres façades de l'ensemble bâti
 - L'absence de tels éléments se justifie par le souhait de réaliser une façade plantée
- Gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - Le Service Technique de la Voirie a émis, dans son avis du 13/03/2013, des recommandations à respecter,
- Par rapport aux réclamations :
 - Un réclamant rappelle le fait que le carré Tillens n'est pas une voirie communale mais un sentier vicinal, situation qui n'empêche pas d'y ériger des constructions, mais il s'indique de rectifier le plan d'implantation sur ce point,
 - Il demande que la façade du projet soit peinte de couleur blanche ou blanchâtre, et qu'il conserve les caractéristiques des carrés ucclois, alors que la légende des façades du projet propose un enduit blanc destiné à accueillir une végétation grimpante, et que la composition de la façade et le maintien d'une petite zone de recul avec la haie fait l'objet de la demande de modification des caractéristiques urbanistiques, ce que permet le PRAS,
 - Une réclamante estime que la façade manque d'intégration avec les autres maisons d'un quartier qui fait partie du patrimoine de la Commune et fait l'objet de promenades et visites guidées ; à ce titre, il importe que la façade préserve l'harmonie des carrés, alors que le projet se situe dans le tronçon non pavé du carré Tillens et participe déjà à la perspective vers l'intérieur de l'îlot,
 - Un réclamant attend une meilleure résolution de la façade (sans exclure son caractère innovant), la grille métallique et son aspect sécuritaire s'accordant peu avec le contexte champêtre du carré Tillens, alors que :

- l'on aura, de la façade, des vues de perspectives principalement tangentielles et non géométrales, ce qui ne rendra la grille perceptible qu'à faible distance du projet,
- le choix d'une fermeture par une grille de composition verticale n'est pas sans rappeler la verticalité des clôtures en châtaigner qui caractérisent les lopins de jardins potagers de l'intérieur de l'îlot,
- l'esthétique de la grille et du garde-corps devrait être plus homogène et s'inspirer de la proposition de dessin alternatif proposé en séance publique,
- il en va de même pour les garde-corps de la façade arrière, au 1^{er} étage et au niveau des lucarnes

7 : Conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux

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

- o Répondre aux conditions émises dans l'avis du Service Technique de la Voirie,
- o Corriger la mention, au plan d'implantation, du statut du carré Tillens,
- o Améliorer la cohérence esthétique de la grille et du garde-corps en présentant également, si possible, un léger recul par rapport au plan de façade
- o Alléger l'esthétique des garde-corps en façade arrière

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- o de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme, le volume et le parti du projet sont maintenus,
- o d'être accessoires en ce qu'elles ne visent que des détails du projet, dont certains invisibles (bassin d'orages)
- o de répondre à des objections que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'intégration du projet dans le paysage du carré et de l'intérieur de l'îlot s'en trouvera améliorée.

Avis FAVORABLE aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 17.04.2013
objet n°7

Dossier 16-40381-2012- Enquête n° 140/12

Demandeur : Monsieur Deffense Emmanuel - Immo Fort Jaco

Situation : Chaussée de Waterloo 1333

Objet : l'extension du fitness au -2, l'exploitation d'un snack au rez et la pose d'installations techniques du fitness sur le cabanon en brique du parking au +1

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40381-12 introduite par Immo Fort Jaco , c/o Monsieur Emmanuel Deffense visant l'extension du fitness au -2, l'exploitation d'un snack au rez et la pose d'installations techniques du fitness sur le cabanon en brique du parking au +1 sur le bien sis chaussée de Waterloo, 1333;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du permis de lotir n°214 qui ne comporte pas de prescription pour ce lot ;

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 :

- prescription générale 0.6 du PRAS,
- prescription générale 0.9 du PRAS (augmentation de moins de 20% de la superficie commerciale),
- règlement communal (ouverture d'un HORECA),
- Règlement régional d'urbanisme Titre I, article 6 – toiture (nouveau bardage et installation technique),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 03.09.2012 au 17.09.2012, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé,

Vu l'avis rendu par la Commission de concertation en séance du 03.10.2012

Considérant que les réclamations ont porté principalement sur les aspects suivants :

- le bruit nocturne des installations de ventilation. L'augmentation de la superficie du commerce (fitness) va augmenter les besoins de ventilation,
- l'opposition au snack qui va augmenter les installations de ventilation, et la crainte de nuisance olfactive,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 18.03.2013 au 01.04.2013, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé,

Considérant que les réclamations ont porté principalement sur les aspects suivants :

- des réclamants estiment qu'il n'y a aucune modification de la demande,
- le bruit est toujours persistant,
- les blocs du garde-corps du parking continuent à se détériorer,

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 17.07.2012; Que suite à l'avis de la Commission de concertation du 03.10.2012, le Collège des Bourgmestre et Echevins a émis un avis, favorable conditionnel quant au bardage et défavorable quant au snack et à l'extension commerciale au sous-sol,

Que la demande a été envoyée au Fonctionnaire délégué pour avis en date du 30.10.2012,

Qu'en date du 12.12.2012, le Fonctionnaire délégué a demandé que soit organisée une nouvelle enquête publique, estimant que l'installation sur le cabanon d'ascenseur déroge au RRU,

4 : Description Sitex

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

- La galerie commerciale sur laquelle porte la demande, de gabarit R, est accessible par le parking en toiture depuis la chaussée de Waterloo et par ses entrées en façade latérale donnant sur le parking de la Grande épicerie,
- Le bâtiment est entièrement affecté à l'activité commerciale,

- Le permis de lotir ne comprend pas de prescription relative à ce lot n°6,
- Le PU 39511 en vigueur permet la rénovation de la galerie et des façades, ainsi que le changement d'utilisation de l'ensemble des superficies en commerce ;
- le PU 39628 porte sur l'aménagement d'une salle de fitness au 1^{er} sous-sol, la réduction de la hauteur sous plafond, ce qui permet la création de caves en 2^{ème} sous-sol ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite porte sur :

- le changement d'utilisation, au niveau -2, des caves en extension du fitness.
- la hauteur sous-plafond de cet espace est de 2.48 mètres,
- la création d'un snack sous la rampe du parking,
- la pose d'une installation de ventilation sur le cabanon du parking et la pose d'un bardage pour le camoufler,

6 : Motivation sur la demande

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

- Le 1^{er} et le 2^{ème} sous-sol offrent peu de visibilité commerciale ;
- Le fitness permet l'occupation de l'entièreté de ces niveaux ;
- Le changement d'utilisation des caves en commerce entraîne l'application de la prescription générale 0.9 du PRAS (augmentation de moins de 20% de la superficie commerciale);
- Ce changement ne porte pas atteinte aux caractéristiques urbanistiques de l'îlot, étant en sous-sol. L'usage du 2^{ème} sous-sol n'est cependant pas motivé;
- Le snack de 94 m² se situe au niveau du rez-de-chaussée sous la rampe de parking, à proximité de l'entrée de la galerie. Le projet ne précise pas l'usage du snack (cuisine, frigo, ventilation). Il ne bénéficie pas de ventilation naturelle ;
- L'augmentation de l'utilisation commerciale porte sur 615 + 94m², soit moins de 20% de la superficie de la galerie (3623.86 m² en sitex).
- Elle a cependant un impact sur le nombre de stationnements disponibles et sur les installations de ventilation;
- Les installations techniques à situer autour du cabanon ascenseur, objet d'un permis d'environnement, sont visibles depuis les étages des immeubles avoisinants. Il y a lieu de mieux les camoufler afin qu'elles soient totalement invisibles. Selon les réclamants et l'IBGE, les installations qui ont été placées créent des nuisances sonores. Le bardage doit être renforcé acoustiquement et motivé par une étude acoustique ;
- Le placement des installations de ventilation et le bardage acoustique augmente le volume de la cage d'ascenseur située au centre du parking;
- En séance publique de la Commission de concertation le 03.10.2012, des réclamants ont informé la commission que les panneaux en verre placés contre le garde-corps en béton au fond du parking ont été enlevés. Ces panneaux limitent les vues et le bruit vers les parcelles voisines ;
- Le demandeur a fait réaliser une étude acoustique par un étude spécialisé qui décrit les installations qui permettront de réduire les nuisances sonores, à savoir la pose de silencieux et d'un bardage acoustique dont la hauteur doit dépasser de 2m la toiture plate,

7 : Conditions de modification de la demande en 191

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

- améliorer l'isolation acoustique de l'installation de ventilation en suivant les recommandations du bureau acousticien, à savoir la pose de silencieux et d'un bardage acoustique dont la hauteur doit dépasser de 2m la toiture plate, la finition esthétique de ce bardage sera en bois,
- abaisser le bardage sur l'ensemble de l'installation (partie basse sur une des faces du cabanon),
- proposer le remplacement du garde-corps dégradé en fond de parking dans la même esthétique que ceux posés en façade (bois),

Que ces modifications :

- sont accessoires en ce qu'elles ne portent que sur le bardage acoustique d'installation technique autour du cabanon d'ascenseur,
- vise à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que ces installations restent visibles et créent du bruit,
- ne modifie pas l'objet de la demande en ce que le programme est inchangé,

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 au placement du bardage et de l'installation de ventilation à la condition émise ci-dessus.

Avis DEFAVORABLE pour le snack et le changement d'utilisation du 2^{ème} sous-sol

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 17/04/2013
objet n° 08

Dossier 16-40739-2012.- Enquête n° 033/13

Demandeur : PALLARD JEAN S.P.R.L. – c/o Madame DAROUICHE Ibtissam

Situation : Rue du Doyenné 31b - Chaussée d'Alseberg 600

Objet : la régularisation d'un immeuble sur les aspects suivants:

- la construction d'un étage au - dessus de l'atelier en vue de son affectation en logement unifamilial,
- le changement d'affectation de l'entrepôt (garage > entrepôt et bureaux),
- l'extension de la construction sous la cour intermédiaire
- l'aménagement de la zone de recul (chaussée d'Alseberg) avec 4 emplacements de stationnement et verdurisation

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40739-2012. introduite le 18/10/2012 par la S.P.R.L. PALLARD JEAN c/o Madame Ibtissam Darouiche et visant la régularisation d'un immeuble sis rue du Doyenné 31b - Chaussée d'Alseberg 600, sur les aspects suivants :

- la construction d'un étage au-dessus de l'atelier en vue de son affectation en logement unifamilial ;
- le changement d'affectation de l'entrepôt (de garage en entrepôt et bureaux) ;
- l'extension de la construction sous la cour intermédiaire ;
- l'aménagement de la zone de recul (chaussée d'Alseberg) avec 4 emplacements de stationnement et verdurisation

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation et le long d'un espace structurant (pour la partie du projet situé au 600 chaussée d'Alseberg) ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de :

- Article 6 du Titre I (toiture - hauteur) ;
- Article 4 du Titre I (profondeur de la construction) ;
- Article 11 du Titre I (aménagement de la zone de recul en espace de stationnement) ;

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

Considérant que les mesures particulières de publicité et l'avis de la Commission de Concertation sont requis pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) ;
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- application de la prescription générale 0.9. du PRAS (clause de sauvegarde) ;
- application de la prescription particulière 2.3. du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 150 et 300 m²) ;
- 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 déroulée du 18/03/2013 au 01/04/2013 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Les habitants du 600 chaussée d'Alseberg s'opposent au projet pour les raisons suivantes :
 - Depuis le loft projeté, les occupants auront une vue directe dans leurs appartements et sur la terrasse intermédiaire ;
 - De par la petite distance entre leur bâtiment et le futur loft, la nuisance sonore sera importante ;

- L'actuel entrepôt apporte déjà une forte nuisance sonore (par les cris du demandeur et les frigos). Les voisins demandent que le changement d'affectation du sous-sol en entreprise soit accompagné d'isolation évitant un surplus de nuisances sonores.
- Le demandeur a rehaussé les murs au – dessus de l'atelier, ce qui entraîne une vue excessivement laide sur leur terrasse. Un camion lié à l'activité commerciale est stationné depuis un an juste sous la fenêtre des occupants du logement du rez, ce qui est interdit par le règlement d'ordre intérieur.
- Erreur dans la demande du permis : le plan indique que le demandeur est propriétaire de la terrasse intermédiaire, ce qui est erroné puisque des propriétaires et occupants d'un logement situé au 600 chaussée d'Alseberg en sont les propriétaires exclusifs ;
- Les voisins du côté de la rue du Doyenné s'opposent aux demandes de régularisation, de transformations et de changements d'affectations comme présentées actuellement :
 - La demande telle qu'introduite viole les prescriptions urbanistiques élémentaires et notamment l'obligation d'obtenir un permis d'urbanisme avant d'effectuer les travaux importants.
 - Le demandeur ne tient absolument pas compte du bien-être des voisins.
 - Il doit par ailleurs avoir l'accord des copropriétaires ou une décision de justice pour pouvoir commencer les travaux.
 - Ils joignent à leur lettre des annexes telles que photographies, acte de base, rapport de l'IBGE, situation de fait et de droit ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

18/10/2012 : dépôt de la demande ;

07/02/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;

18/03/2013 au 01/04/2013 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

17/04/2013 : séance publique de la Commission de concertation ;

Vu les avis rendus par les services techniques communaux, et notamment :

○ Service de l'Economie le 25/01/2013 ;

○ Service de l'Environnement, le 22/01/2013 ;

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, et notamment :

○ Le SIAMU, le 07/12/2012 ;

○ VIVAQUA, le 18/03/2013 ;

4 : Description de la situation existante

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

- Le projet se situe sur une parcelle traversante depuis la chaussée d'Alseberg (voirie Régionale et axe structurant) vers la rue du Doyenné (voirie secondaire) ;
- La partie du bien située le long de la rue du Doyenné est mitoyenne avec une maison d'habitation sur la gauche ainsi que d'un terrain comptant des boxes de garage. Sur la droite, le bien est mitoyen avec une maison d'habitation implantée en fond de parcelle, l'alignement à rue étant concrétisé par un immeuble d'habitation non mitoyen avec le bien (chemin d'accès à la maison pré-décrite) ;
- L'arrière de la parcelle est mitoyen sur toutes ses faces, dont le fond de la parcelle qui relie le bâtiment de la rue du Doyenné au n° 600 de la chaussée d'Alseberg (comptant 6 logements) ;
- L'immeuble, dans son ensemble, compte :
 - un ancien atelier (garage) au rez-de-chaussée (rue du Doyenné) ;
 - le rez-de-chaussée actuellement utilisé en dépôt de denrées alimentaires à destination d'HORECA et autre commerces ;
 - un logement implanté au 1er étage du bâtiment à rue (31 A) ;
 - des constructions illicites au 1er étage de l'atelier ;
 - 6 logements au sein de l'immeuble du côté de la chaussée d'Alseberg ;
- Le bien communique avec le n° 600 chaussée d'Alseberg via le sous-sol (ancienne cour couverte transformée en bureaux pour l'activité commerciale) ;
- Le bien compte plusieurs infractions urbanistiques dont :
 - des constructions au 1er étage de l'atelier ;
 - l'extension de l'atelier (sous forme de bureaux) en fond de parcelle, à la place d'une cour, et créant la jonction avec le n° 600 de la chaussée d'Alseberg ;
 - le changement d'utilisation de l'atelier en entrepôt de denrées alimentaires (avec groupe de froid) ;

- plusieurs emplacements de stationnement en zone de recul (10) du côté de la chaussée d'Alseberg ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la régularisation et la transformation des constructions se trouvant sur la toiture de l'atelier afin d'y aménager un logement de 3 chambres à coucher. Ce logement sera à l'usage exploitants de l'atelier (transformé en entrepôt) ;
- le changement d'affectation de l'ancien garage en entrepôt (stockage de courte durée de denrées fraîches redistribuées à proximité) et bureaux avec accès principale depuis la rue du Doyenné ;
- la régularisation de l'extension de la construction de l'atelier sous la cour intermédiaire entre les immeubles rue du Doyenné et chaussée d'Alseberg (couverture de l'ancienne cour). Ce nouveau volume sera affecté aux bureaux de l'activité commerciale ;
- le réaménagement de la zone de recul du côté de la chaussée d'Alseberg, actuellement occupée par 10 emplacements de stationnement, l'aménagement paysager de cette zone et la réduction du nombre d'emplacements de parking à 4 unités ;

6 : Motivation sur la demande

Considérant la note explicative jointe à la demande ;

Considérant que le projet fait suite à plusieurs dossiers précédents non aboutis ;

Considérant plus particulièrement les demandes de permis d'urbanisme 16-40251-2011 et 16-40368-2012, laissées sans suite par le demandeur ;

Considérant l'avis défavorable émis par la Commission de Concertation, en date du 21/03/2012, et concernant le projet de rehausse du hangar et la création du logement ;

Que cet avis défavorable était basé sur :

- le programme de la demande et les spécificités des lieux, l'intérieur de l'îlot densément bâti et les impacts sur le voisinage ;
- l'interaction entre ce projet et la présente demande et que les 2 dossiers ont été scindés ;
- les plaintes (occasionnant les visites de l'IBGE) en ce qui concerne l'activité en place au rez-de-chaussée (non-respect des normes de bruit en zone d'habitat notamment) ;
- l'impact très important du projet tel que présenté sur l'habitabilité des habitations sises au n°31a et 33 de la rue du Doyenné et 600 Chée d'Alseberg, du fait de sa proximité et des vues engendrées ;
- l'accès au logement, qui n'est pas aisé ;

Que cet avis laissait entrevoir certaines pistes :

- Le bien voisin de droite a fait l'objet d'une reconversion en logement en intérieur d'îlot, mais de bien moindre profondeur par rapport aux immeubles sis rue du Doyenné ;
- Le terrain voisin de gauche est bâti par un certain nombre de boîtes de garages, sur lesquels le projet aura de faibles nuisances ;
- Considérer la demande avec les autres interventions sur la parcelle, à traiter comme un tout ;

Considérant que les interventions au niveau de l'entrepôt et plus particulièrement la construction sous la cour et l'aménagement de la zone de recul du côté de la chaussée d'Alseberg, ont fait l'objet de la demande de permis d'urbanisme 38641, également non aboutie ;

Que la Commission de Concertation, dans son avis du 07/01/2009, avait suggéré les remarques et conditions suivantes :

- L'espace couvert par les bureaux, entre l'immeuble et l'entrepôt, bénéficiait de peu d'apport solaire. Ces bureaux auraient été construits avant l'entrée en vigueur du RRU et du Plan régional d'affectation du sol. Ils présentent une superficie inférieure à 250 m², sont implantés en sous-sol et éclairés par des lanterneaux ;
- La situation des bureaux en sous-sol permet de prévoir un aménagement paysager de terrasses et plantations sur la toiture qui profite mieux du soleil, au profit de l'amélioration de l'intérieur d'îlot ;
- Les bureaux sont attachés au logement contigu (600 chaussée d'Alseberg), dont ils sont l'accessoire ;
- Le quartier est bien desservi par les transports en commun ;
- Vu les particularités des lieux et malgré la division de la parcelle ultérieure aux travaux de construction des différents entrepôts et logement côté rue du Doyenné, l'immeuble chaussée d'Alseberg conserve un espace de pleine terre de plus du tiers de la parcelle, ce qui permet un aménagement de jardin de qualité pour les logements ;
- La dérogation au RRU portant sur l'implantation (Titre I, Chap II art 4§1, 1° et 2°), peut s'envisager, au vu des particularités de lieux et de la création de l'espace jardin ;

- L'avis de la Commission de concertation portait sur les actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot (PRAS - art 0.6.) et que ceux-ci, effectués avant l'entrée en vigueur du PRAS, permettent de conserver un espace jardin ;
- L'affectation bureau devait cependant faire l'objet de preuves antérieures à 1992 et d'une occupation continue depuis cette date ;
- Prévoir un aménagement paysager de la toiture terrasse des bureaux, afin de participer à l'amélioration des intérieurs d'îlot ;
- Présenter un plan paysager de la zone devant la maison comprenant une zone de recul plantée d'arbres sur 3 mètres de profondeur minimum, 4 emplacements de parking, ainsi qu'une zone de jardin délimitée par une haie d'essence indigène ;

Que la Commission de Concertation, dans son avis du 04/07/2012, avait suggéré les remarques et conditions suivantes :

- Le projet prévoit divers aménagements en ce qui concerne l'implantation et la configuration du logement à l'étage de l'entrepôt ;
- Le projet propose des reculs de l'ordre de 8 à 13 mètres par rapport au plan de façade arrière du n° 31a et 33 rue du Doyenné ;
- Les terrasses accessibles présentent une profondeur de l'ordre de 3 mètres et sont orientées du côté de la rue du Doyenné ;
- La rehausse effective par rapport à la situation existante de droit est de 1 niveau ;
- Du côté de l'immeuble chaussée d'Alseberg, le projet propose 3 chambres à coucher, éclairées par des servitudes de jour et des lanterneaux. Ces chambres disposent chacune d'une salle de bain ou de douche ;
- Prévoir davantage de recul par rapport à la toiture plate de l'immeuble chaussée d'Alseberg, en reculant la façade du logement de l'ordre de 2 mètres afin de permettre la création de fenêtres conformes au Code Civil et réduire l'emprise du bâti afin de se rapprocher de celle du voisin mitoyen rue du Doyenné (logement en intérieur d'îlot) ;
- La présente demande n'améliore pas l'accessibilité du nouveau logement, celle-ci se faisant par le biais d'un long couloir depuis la rue du Doyenné ;
- Privilégier les accès par la chaussée d'Alseberg, afin également de ne pas mêler les différents types de circulation (entrepôt >< logement) ;
- En ce qui concerne l'activité exercée dans l'ancien entrepôt, les faits laissent apparaître de nombreuses nuisances pour le voisinage (moteurs de groupes de froid ne respectant pas les normes minimales de bruit, horaires de chargement/déchargement, bruit occasionné par les manipulations des portes de garage,...) ;
- La demande reste évasive quant au solutionnement des nuisances ;
- Le système structurel du bâtiment engendre d'importantes nuisances pour les constructions supérieures et voisines ;
- L'activité en place nécessite des livraisons quasi quotidiennes et des déplacements via transpalettes de lourdes capacités, engendrant des nuisances sonores et des vibrations non adaptées à une zone d'habitation ;
- La demande n'est pas accompagnée de mesures d'accompagnement encadrant l'activité ;
- Le projet n'est, en l'état, pas compatible avec le logement, affectation principale de la zone ;
- Le projet n'améliore pas les qualités paysagères de la zone de recul du côté de la chaussée d'Alseberg. Cette zone de recul compte 4 emplacements de stationnement ;
- Telle que présentée, et par manque d'informations capitales, la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux.
- Les conditions suggérées par les différentes commissions de concertation ne sont, en grande partie, pas rencontrées.

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :

- Le projet de logement est maintenu et opère des reculs un peu plus importants du côté de la rue du Doyenné ;
- L'accès à ce logement est maintenu du côté de la rue du Doyenné via un long couloir fermé ;
- Les chambres à coucher, dirigées vers la chaussée d'Alseberg, présentent des ouvertures donnant sur la toiture plate intermédiaire et à proximité des logements faisant face au projet ;
- Le gabarit du volume (infraction et modifié) au – dessus des garages (actuellement entrepôt) est très important pour cet intérieur d'îlot. Ceci est d'ailleurs très flagrant sur l'axonométrie jointe à la demande ;
- Le projet prévoit un sas de déchargement au sein de l'entrepôt (accès par la rue du Doyenné) ;

- Le projet ne prévoit pas d'autres réponses aux différentes objections émises lors des différentes commissions de concertation, en ce qui concerne le fonctionnement ou le gestion de l'activité économique proposée ;

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

- dérogation à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et à l'article 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - le projet opte pour le maintien du gabarit général des constructions en infraction, lesquelles s'organisaient actuellement en coursive le long des limites mitoyennes. Cette organisation permettait l'éclairage zénithal de l'atelier par des lanterneaux de dalles de verre. Les volumes de la situation existante de fait ont déjà été modifiés ;
 - le projet propose la couverture du cœur de la toiture en vue d'y aménager un vaste logement unifamilial de 3 chambres à coucher. Le logement est prévu en mitoyenneté avec un logement en intérieur d'îlot (n° 29 b), lequel se développe sur 2 niveaux et sur une superficie bien moindre, et bénéficie de zones de jardin de pleine terre ;
 - les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière d'implantation et de volume ne tiennent pas compte du bâti existant en intérieur d'îlot (situation existante de droit couverte par permis d'urbanisme), ni des vis-à-vis par rapport aux fronts bâtis le long de la chaussée d'Alseberg et de la rue du Doyenné ;
 - le projet porte atteinte à l'ensoleillement de la maison voisine de droite sise en intérieur d'îlot ;
 - l'extension en toiture est également intrusive vis – à – vis du jardin de la maison 33 rue du Doyenné, ce qui augmente la promiscuité ;
 - le projet, tel que présenté, présente une forte densification du bâti en intérieur de l'îlot (augmentation du bâti de la situation existante de fait comparée à la situation existante de droit) ;
 - le projet de densification ne prévoit pas de création de zones de pleine terre pour le nouveau logement ;
 - le projet ne répond pas aux différentes objections émises lors des précédentes Commissions de Concertation.
 - les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 ne sont donc pas justifiées et ne participent pas au bon aménagement des lieux ;
 - un projet alternatif organisé en patio (sans ouvertures du côté des constructions voisines) s'écartant de 2 mètres par rapport à la toiture plate d l'arrière du 600 chaussée d'Alseberg et se limitant, du côté de la rue du Doyenné à la profondeur de la maison voisine de droite pourrait éventuellement s'envisager. Ce logement doit se distinguer d l'entrepôt (garages) au niveau des accès, qui ne peuvent s'envisager du côté de la rue du Doyenné ;
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
 - le projet améliore les qualités paysagères de la zone de recul, limitée à 4 emplacements de stationnement ;
 - le projet prévoit des zones de pleine terre plantées d'arbres notamment, ce qui améliore la lisibilité de cette zone depuis la chaussée d'Alseberg ;
 - qu'il s'indique de privatiser d'avantage les zones engazonnées par rapport aux zones carrossables le long de la façade de la chaussée, en prévoyant des dispositifs fixes (clôtures, bacs à plantes, ...) et la plantation d'un arbre à haute tige par zone plantée (de part et d'autre de l'accès). Ceci en vue, notamment, de garantir les qualités d'habitabilité des logements du rez-de-chaussée ;
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - le projet opte pour l'extension du gabarit des constructions en infraction, notamment en ce qui concerne l'étage au-dessus de l'entrepôt ;
 - le nouveau volume n'est pas en adéquation avec les gabarits des autres constructions en intérieur d'îlot, notamment la maison voisine de droite ;
 - le projet porte atteinte, de par ses ouvertures et terrasses périphériques, à l'intimité des logements voisins ;
 - le projet ne prévoit pas d'aménagement de zones de pleine terre au profit des logements ;
 - le projet maintient le volume construit à la place de l'ancienne cour, lequel est accessible tant par la chaussée d'Alseberg que par la rue du Doyenné. La toiture de ces espaces

- n'est pas aménagée de manière paysagère, pouvant servir d'espace de transition entre l'activité mixte et le logement (affectation principale de la zone) ;
- la zone de recul, très profonde par rapport à l'alignement de la chaussée d'Alseberg, participe à l'amélioration des qualités paysagères de l'intérieur de l'îlot, et notamment en lien avec les logements proches de ce côté. Cet aménagement nécessite d'être hiérarchisé et verdurisé davantage ;
 - le demande est muette quant aux systèmes de rétention des eaux sur la parcelle (citerne d'eau de pluie couplée à un bassin d'orages) ;
 - l'activité économique telle que proposée porte atteinte à l'habitabilité des logements bordant la parcelle et sis en intérieur d'îlot ;
 - application de la prescription générale 0.9. du PRAS (clause de sauvegarde) :
 - le projet propose une activité commerciale de 493,34 m² (entrepôt) et 188,71 m² (bureau), soit 682,05 m², en zone d'habitation du PRAS, limitant cette affectation à 300 m². Le Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001) étant en vigueur depuis moins de 20 ans, l'accroissement de la superficie existante est limitée à 20% par période de 20 ans, soit 20% de 493,34 m² = 98,69 m². l'extension proposée est de loin supérieure à ce que permet le Plan Régional d'Affectation du Sol et ne respecte pas les caractéristiques urbanistiques de l'îlot composé notamment d'activités mixtes compatibles avec le logement et accessibles soit par la chaussée d'Alseberg, soit par la rue du Doyenné ;
 - l'accroissement de l'affectation commerciale doit être limité à 98,69 %, le solde de l'extension en intérieur d'îlot doit être réaffecté au logement (locaux privés ou communs, zones de pleine terre...) ;
 - application de la prescription particulière 2.3. du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 150 et 300 m²) :
 - le projet prévoit un sas de déchargement interne pour des véhicules de petite contenance ;
 - la demande est muette quant à l'utilisation d'un revêtement de sol adéquat limitant les nuisances sonores liées au transport des marchandises au sein du bâtiment ;
 - la demande ne renseigne pas les dispositifs mis en œuvre pour assurer l'habitabilité des logements supérieurs (projeté et existants) notamment en ce qui concerne l'isolation des toitures ;
 - la demande de par sa nature même engendre des problèmes de livraisons non résolues,
 - le projet ne répond pas aux objectifs du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001), en ce que :
 - l'augmentation des superficies (changement d'utilisation et annexion des bureaux enterrés) n'est pas dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ;
 - les conditions locales ne permettent pas cette augmentation, portant atteinte à la fonction principale de la zone (zone d'habitation) ;
 - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
 - le projet et notamment :
 - le logement projeté à l'étage ne respecte pas les caractéristiques urbanistiques de cet intérieur d'îlot, représenté par ses constructions de faible emprise et gabarit, et dont les affectations (logement, garages, ...) sont compatibles avec l'habitation, affectation principale de la zone ;
 - l'accroissement de l'activité commerciale dépasse de loin les possibilités du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001) et porte atteinte à l'habitation. L'activité en place nécessite des livraisons quasi quotidiennes et des déplacements via transpalettes de lourdes capacités, et engendrant des nuisances sonores et des vibrations non adaptées à une zone d'habitation. La demande n'est pas accompagnée de mesures d'accompagnement encadrant l'activité ;

Considérant que le projet de reconversion des boxes de garage en entrepôt logistique n'est, pas compatible avec le logement, affectation principale de la zone ;

Considérant que le gabarit proposé pour le logement au – dessus de l'atelier s'écarte de l'esprit des constructions licites existantes et densifie de manière inappropriée cet intérieur d'îlot ;

Considérant que le projet n'améliore pas les qualités paysagères de l'intérieur de l'îlot et de la zone de recul du côté de la chaussée d'Alseberg ;

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

Considérant que les conditions suggérées par les différentes commissions de concertation ne sont, en grande partie, pas rencontrées.

Avis DEFAVORABLE

La SDRB s'abstient

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 17.04.2013
objet n° 9

Dossier 16-40857-2012- Enquête n° 38/13

Demandeur : Monsieur Golde Julien

Situation : Rue Egide Van Ophem 140

Objet : la transformation d'une maison, l'isolation des façades, l'extension du rez-de-chaussée, la pose d'un portail, la création de deux lucarnes, l'aménagement de terrasses

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40857-2012 introduite le 27.12.2012 par Monsieur Julien Golde et visant la transformation d'une maison, l'isolation des façades, l'extension du rez-de-chaussée, la pose d'un portail, la création de deux lucarnes, l'aménagement de terrasses sur le bien sis rue Egide Van Ophem, 140;

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 les mesures particulières de publicité sont requises pour le motif suivant :

- Dérogation au règlement régional d'urbanisme Titre I, art. 12 Aménagement des zones de cours et jardins,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18.03 au 01.04.2013 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- l'imposant projet, la faible dimension des jardins voisins, le manque de soleil,
- la création de vues vers les jardins voisins,
- la perte de végétation par l'extension proposée,

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

27.12.2012: dépôt de la demande

21.02.2013: accusé de réception d'un dossier complet

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, et notamment :

- Vivaqua le 20.03.2013

4 : Description Sitex

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est constitué principalement de maisons mitoyennes,
- La maison à 3 façades sur laquelle porte la demande est proche de l'angle de la rue Achille Reisdorf,
- Elle est implantée en recul,
- Un garage est implanté dans la zone latérale contre le mitoyen de gauche,
- Le fond du jardin est constitué d'un talus montant vers les jardins de la rue Achille Reisdorf,
- Ces maisons voisines sont fort proches vu la faible profondeur de leur jardin,
- Les deux maisons voisines de droite bénéficient d'une lucarne en façade avant, couverte d'une toiture plate en pente,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- l'extension du rez-de-chaussée, le rétrécissement du garage afin d'élargir la terrasse et le comblement de l'espace entre la maison et le garage au profit des locaux de séjour,
- l'aménagement d'une terrasse sur toute la partie plane du jardin,
- l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'extension,
- la création d'une lucarne sur les 2 versants de la toiture en vue de l'aménagement des combles,
- le remplacement des châssis,
- la pose d'un enduit sur isolant sur les 3 façades,

- l'aménagement planté de la zone de recul et la pose d'un portail à l'alignement,

6 : Motivation sur la demande

Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations générales suivantes :

- Le projet vise la rénovation et l'isolation complète de la maison,
- Les lucarnes en toiture sont en recul et couverte d'une toiture plate en pente, ce qui permet de conserver la lecture de la toiture,

Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations particulières suivantes :

- L'extension arrière et le rétrécissement du garage permet d'agrandir les espaces de vie et du jardin,
- La terrasse du rez-de-chaussée couvre la quasi-totalité de la partie plane du jardin. Au vu de la particularité des lieux et l'encaissement du jardin par rapport aux jardins de la rue Reisdorff, le projet se justifie. Cette terrasse est par ailleurs à l'abri des regards des maisons voisines, fort proches,
- La terrasse du 1^{er} étage ne respecte pas totalement le code civil (vis-à-vis de la maison de droite),
- Les lucarnes sont placées plus proches du pignon de droite, ce qui en réduit leur impact et allège la volumétrie du côté de la façade latérale,

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

- l'extension du garage vers l'avant déroge au RRU, Titre I, article 12, en ce qu'elle se produit dans la zone de recul latéral. Elle intervient peu en mitoyenneté étant donné que les jardins voisins sont situés un niveau plus haut, la hauteur du garage déborde de +/- 0.65m du niveau des jardins voisins. De plus, la toiture plate sera couverte d'une toiture verte à proximité des jardins voisins,
- l'extension du garage se fait par un nouveau mur accolé au mur existant de retenue de terre des jardins voisins de la rue Reisdorff,
- la terrasse du 1^{er} étage a un effet mirador sur, notamment, les jardins de la rue A. Reisdorff,
- les plantations représentées en plan et coupe sur la toiture verte du nouveau garage et la terrasse sont disproportionnées, pour les maisons voisines dont les petits jardins sont orientés à l'Ouest,

7 : Conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux

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

- verduriser la totalité de la toiture plate du 1^{er} étage (extensive ou intensive) tout en limitant les plantations à des plantations basses,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu,
- d'être accessoires en ce qu'elles portent uniquement sur l'aménagement de la toiture plate de l'extension,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les vues depuis la terrasse du 1^{er} étage sont trop imposantes,

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191, alinéa 2 du CoBAT est d'application;

Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

Considérant qu'il s'indique en conséquence

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande sur les aspects décrits ci-dessus ;
- d'indiquer et de dater les modifications, en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande, et le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les imposent.

Avis FAVORABLE aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 17/04/2013
objet n° 10

Dossier 16-40863-2013- Enquête n° 035/13

Demandeur : Monsieur Van Engelen Eddy

Situation : Avenue d'Orbaix 21

Objet : la création d'une lucarne sur le versant arrière de la toiture et la mise en conformité d'une terrasse en toiture au 4ème étage ainsi que de 2 emplacements de stationnement en zone de recul

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40863-2013 introduite le 07/01/2013 par Monsieur Eddy Van Engeleny et visant la création d'une lucarne sur le versant arrière de la toiture et la mise en conformité d'une terrasse en toiture au 4ème étage ainsi que de 2 emplacements de stationnement en zone de recul sur le bien sis avenue d'Orbaix, 21 ;

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° 4 ter - Ancien Domaine de Carloo (Avenue d'Orbaix) - approuvé par AR du 24/08/1960 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol pour les raisons suivantes :

- prescription II f) – matériaux de toiture ;
- prescription III – aménagement de la zone de recul ;

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

Considérant que les mesures particulières de publicité et l'avis de la Commission de Concertation sont requis pour le motif suivant :

- application de l'article 155 §2 du CoBAT du 27/05/2009 - Dérogation à un PPAS ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/03/2013 au 01/04/2013 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

07/01/2013 : dépôt de la demande ;

07/02/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;

18/03/2013 au 01/04/2013 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

17/04/2013 : séance publique de la Commission de concertation ;

4 : Description situation existante

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

- L'immeuble de 3 logements est implanté en ordre fermé et en recul par rapport à l'alignement, le long de l'avenue d'Orbaix, non loin de la Vieille rue du Moulin ;
- Le bien présente un gabarit Rez consacré aux accès et garage, 3 niveaux d'habitation et une toiture à 2 versants. En façade arrière, les logements comptent des terrasses ;
- La zone de recul est quasi intégralement minéralisée et compte 2 emplacements de stationnement (voir PV de l'AG de la copropriété du 13/01/2011 – point 6) ;
- Le logement du 3^{ème} étage se développe en duplex sous toiture afin d'y aménager les chambres à coucher, lesquelles disposent d'une terrasse en façade avant, et inclue dans la toiture le long de la mitoyenneté de gauche ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la mise en conformité de l'aménagement de la terrasse en toiture au profit du logement du 3^{ème} étage ;
- la mise en conformité des 2 emplacements de stationnement en zone de recul ;
- la création d'une lucarne en façade arrière et revêtue de zinc, au profit des chambres 2 et 3 ;

6 : Motivation sur la demande

Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations générales suivantes :

- La terrasse en toiture améliore les qualités d'habitabilité des espaces sous combles et dote le logement d'un espace extérieur nécessaire. Cette toiture compte une servitude de vue vers le bien voisin de gauche, pour laquelle le propriétaire a donné son accord ;
- La terrasse, couvrant moins de la moitié de la largeur de la façade, est très peu visible depuis l'espace public et s'intègre à la toiture existante, et maintient la lisibilité de celle – ci ;
- La lucarne arrière est inscrite en retrait et ouvre moins des 2/3 de la largeur de la façade. Elle permet un meilleur usage des 2 chambres à coucher sous combles. Le matériau engagé (zinc) se retrouve fréquemment dans la création de lucarnes, ce qui permet une plus grande flexibilité du volume et des détails de finition plus précis. Ce matériau s'accorde avec la teinte des toitures environnantes, et n'est pas visible depuis l'espace public. La dérogation au PPAS peut dès lors s'envisager ;
- La zone de recul, fortement minéralisée, est exploitée en espace de stationnement pour 2 véhicules.

Avis FAVORABLE

La Commission attire l'attention sur le respect de la situation de droit pour l'aménagement de la zone de recul

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 17/04/2013
objet n° 11

Dossier 16-40867-2013- Enquête n° 042/13

Demandeur : Monsieur Meunier Didier

Situation : Rue Vanderkindere 528

Objet : la transformation et l'extension d'un immeuble de 4 logements et la mise en conformité de la suppression d'un commerce

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40867-2013 introduite le 08/01/2013 par Monsieur Didier Meunier et visant la transformation et l'extension d'un immeuble de 4 logements et la mise en conformité de la suppression d'un commerce sur le bien sis rue Vanderkindere 528 ;
Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation avec liseré de noyau commercial ;

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

Considérant que les mesures particulières de publicité et l'avis de la Commission de Concertation sont requis pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001) – actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot ;
- Dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 – profondeur d'une construction mitoyenne ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/03/2013 au 01/04/2013 inclus, et l'absence de réclamation ou d'observation ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

- 08/01/2013 : dépôt de la demande ;
- 12/02/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;
- 18/03/2013 au 01/04/2013 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;
- 17/04/2013 : séance publique de la Commission de concertation ;

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, et notamment :

- SIAMU, le 10/02/2013 ;
- VIVAQUA, le 18/03/2013 ;

4 : Description situation existante

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

- L'immeuble sur lequel porte la demande est situé le long de la rue Vanderkindere, dans le tronçon compris entre la rue Joseph Hazard et la rue Stanley ;
- L'immeuble de 4 logements se situe à proximité de l'angle formé avec la rue Stanley. Il présente un gabarit R + 4 + étage en recul. Il est mitoyen, sur la gauche, avec un garage de 1 niveau, laissant apparaître un important pignon. L'immeuble voisin à droite présente 1 niveau plein de moins ;
- En façade arrière, les logements comptent une petite terrasse. Les immeubles voisins comptent également des terrasses sur plusieurs niveaux en façade arrière ou des espaces d'habitation proches des limites mitoyennes ;
- Le rez-de-chaussée de l'immeuble, un ancien commerce, est consacré au garage et aux caves des logements ;
- La parcelle est intégralement bâtie et imperméabilisée ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la régularisation de la transformation du rez commercial en garage (1 emplacement) + caves pour les logements ;
- la transformation volumétrique et le réaménagement du rez arrière en extension du logement du 1er étage ;

- l'extension des logements situés au 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étage, en façade arrière et le long de la mitoyenneté de droite ;
- la création d'une terrasse extérieure à chaque niveau en façade arrière (partie de droite) ;

6 : Motivation sur la demande

Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations générales suivantes :

- Le projet propose le réaménagement du rez-de-chaussée de cet immeuble comptant 4 logements.
- La nouvelle organisation prévoit l'extension du logement du 1er étage, au détriment des caves privatives (création d'un logement de 2 chambres à coucher).
- La cour est légèrement agrandie au profit des locaux d'habitation, mais présente des dimensions très réduites (2,50m de profondeur et 2,35m de largeur).
- Cette cour est enclavée par l'immeuble en lui-même de plusieurs niveaux, et par les immeubles voisins, ce qui la rend inutilisable et insalubre ;
- Aux étages, les espaces d'habitation sont agrandis le long de la mitoyenneté de droite, dans le gabarit de l'immeuble voisin ;
- Les extensions sont prolongées par de petites terrasses dérogeant au Code Civil en matière de vues. Ces terrasses sont actuellement plus en retrait en façade arrière.
- L'immeuble étant situé à proximité d'un angle aigu de rues, et les immeubles voisins disposant déjà de terrasses, celles-ci pourraient se concevoir ;
- L'ancien rez-de-chaussée commercial est aménagé au profit d'un garage ;

Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations particulières suivantes :

- Le programme prévoit l'augmentation de la superficie d'un logement au détriment des espaces de caves pour les autres logements. De plus, les espaces d'habitation ne sont pas de qualité, car orientés vers une petite cour insalubre ;
- Les terrasses arrière doivent :
 - soit répondre au Code Civil ;
 - soit bénéficier de servitudes de vues accordées par les propriétaires des biens voisins concernés ;
- le projet prévoit la transformation de la porte de garage, sans respecter sa nomenclature actuelle ;

7 : Conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux

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

- Renoncer à l'extension du logement du 1^{er} étage vers le rez-de-chaussée et restituer les espaces de caves ;
- Les terrasses arrière doivent :
 - soit répondre au Code Civil ;
 - soit bénéficier de servitudes de vues accordées par les propriétaires des biens voisins concernés ;
- respecter le caractère esthétique de la porte de garage existante ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande ;
- d'être accessoires ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite.

Avis FAVORABLE aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 17.04.2013
objet n° 12

Dossier 16-40840-2012- Enquête n° 43/13

Demandeur : Monsieur Cartuyvels Vincent

Situation : Rue du Ham 9

Objet : la mise en conformité de la construction d'une véranda en façade arrière et la modification d'un châssis en façade avant

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40840-2012 introduite le 20.12.2012 Monsieur Vincent Cartuyvels et visant la mise en conformité de la construction d'une véranda en façade arrière et la modification d'un châssis en façade avant sur le bien sis rue du Ham, 9;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS N° 56 - QUARTIER ST.-JOB-CARLOO - AR du 08/02/1989 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en matière d'implantation;

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

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour les motifs suivants :

- Art. 155 §2 Dérogation à un PPAS : articles IV.2.2.A.1 - 2 profondeur

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18.03 au 01.04.2013 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

20.12.2012: dépôt de la demande

21.02.2013: accusé de réception d'un dossier complet

18.03.2013 au 01.04.2013: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

Vu l'avis rendu par l'instance consultée en cours de procédure, à savoir l'avis de Vivaqua émis le 20.03.2013

4 : Description Sitex

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

- Le début de la rue du Ham, du côté de la place de Saint-Job, est bâti de maisons groupées, implantées en recul;
- La maison présente un gabarit R+1+TM,
- La zone de recul est totalement pavée et donne accès à un garage,
- La zone de recul de droite présente un talus et est très verdurisée. A gauche, elle est minéralisée par deux accès garage et un accès piéton,
- En façade arrière, le jardin est situé un niveau plus haut que la rue et une véranda a été ajoutée, accolée au mur mitoyen de droite, en respectant la profondeur de l'annexe voisine, mais déroge au PPAS,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la mise en conformité de la construction de la véranda,
- la modification de l'utilisation du garage en chambre et de la porte de garage en châssis avec allège maçonnée,
- l'aménagement de la zone de recul en partie plantée,

6 : Motivation sur la demande

Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivante :

- Le projet vise à augmenter le nombre de pièces d'habitation dans la maison unifamiliale,
- La modification de la baie en façade rue ne respecte pas les proportions de la façade, la hauteur du nouveau châssis est trop faible, l'allège doit être abaissée,

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

- L'implantation de la véranda déroge au PPAS en ce qu'elle dépasse la profondeur de la zone d'annexe de +/- 0.60m,
- Cette dérogation est mineure,

7 : Conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux

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

- Agrandir la zone plantée de la zone de recul en ne maintenant qu'un passage piéton vers la maison d'une largeur de 1.5m,
- Préciser la hauteur du muret créé à l'alignement,
- Abaisser l'allège du nouveau châssis d'au moins 0.30m afin de respecter les proportions de la nomenclature de la façade,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme n'est pas modifié,
- d'être accessoires en ce qu'elles visent à l'amélioration de l'aménagement de la zone de recul et des proportions de la nouvelle baie,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la suppression du garage impose l'aménagement verdurisé de la zone de recul,
- de supprimer une dérogation portant sur l'aménagement de la zone de recul

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191, alinéa 2 du CoBAT est d'application;

Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

Considérant qu'il s'indique en conséquence

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande sur les aspects décrits ci-dessus ;
- d'indiquer et de dater la modification, en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande, et le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les impose ;
- de modifier les formulaires en conséquence.

Avis FAVORABLE à la condition émise ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 17/04/2013
objet n° 13

Dossier 16-40515-2012- Enquête n° 32/13

Demandeur : Madame Szeker Domien – COFINIMMO S.A.

Situation : Rue Beeckman 26

Objet : la démolition et la reconstruction d'une maison de repos (102/1 du PU)

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40515-2012 introduite le 20.04.2012 et modifiée en date du 24.01.2013 en application des articles 191 et 126/1 du CoBAT respectivement par la S.A. Kosalise et la société COFINIMMO c/o Madame D. Szeker et visant la démolition et la reconstruction d'une maison de repos, ainsi que son extension sur le bien sis rue Beeckman 26;

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

Considérant que le permis d'urbanisme n°16-39201-2009 autorisant la rénovation et l'extension de la maison de repos a été délivré en date du 22/02/2011 et a été notifié le 18/03/2011;

Considérant que ce permis d'urbanisme porte sur :

- l'extension du nombre de chambres (de 55 à 74 lits) ;
- la rehausse d'un niveau sous toiture ;
- l'extension arrière et en intérieur d'îlot sous forme de gabarit R ou R+1, couvert d'une toiture végétale ;
- l'extension des sous-sols en vue d'y aménager le restaurant, les cuisines et le salon ;
- la rénovation en profondeur des installations existantes pour améliorer les chambres et la qualité des services ;
- la rénovation des façades et un changement de l'esthétique pour une meilleure isolation thermique de l'immeuble ;
- la construction d'une verrière entre la seigneurie et l'administration ;
- à l'arrière du bâtiment administratif, la construction d'une extension qui accueille une cage d'escalier et un ascenseur ;
- l'abattage de 5 arbres,

Qu'il est en vigueur jusqu'au 17/03/2013 et que sa mise en œuvre a démarré avec le désamiantage du bâtiment;

Considérant que ce permis fait l'objet, par la présente demande n°16-40515-2012 déposée le 20/04/2012, d'une demande de modification en application de l'article 102/1 du CoBAT;

Considérant que la modification du permis d'urbanisme en vigueur porte précisément sur :

- la démolition de la maison de repos de 55 chambres et de la chapelle,
- l'abattage de 7 arbres au lieu de 5 (dont 1 marronnier, 3 bouleaux, 2 épicéas,...),
- la reconstruction du bâtiment principal de la maison de repos à front de la rue Beeckman, dans un gabarit R+3+2T, et une travée intermédiaire de gabarit R+2+T formant liaison avec la maison voisine de droite sise au n°28,
- l'organisation de tous les accès et livraisons par cette travée intermédiaire,
- l'aménagement d'un accès piéton pour le personnel par la chaussée d'Alseberg,
- le maintien des deux ailes, identiques au permis 39201, en intérieur d'îlot, de gabarit R ou R+1+toit plat recouvert d'une toiture verte,
- l'ajout d'une surface en sous-sol de la première aile en prolongement du bâti principal,

Considérant que cette demande modificative répond aux critères cumulatifs suivants, requis pour l'application de l'article 102/1 du CoBAT;

1° les modifications demandées ne portent pas sur des travaux déjà réalisés;

2° la modification ne porte que sur des droits issus du permis 16-39201-09 qui n'ont pas encore été mis en œuvre,

3° tous les recours administratifs à son encontre par le CoBAT ou les délais pour les intenter sont épuisés;

Considérant que la demande modificative est soumise aux mesures particulières de publicité;

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

Considérant que les mesures particulières de publicité ont été requises sur la demande n°16-40515-2012 telle qu'introduite pour les motifs suivants:

- prescription générale 0.6. du PRAS : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot,
- prescription particulière 2.5.2° du PRAS : modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant,
- article 4 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme : profondeur d'une construction mitoyenne : §1, 2°, a,
- article 6 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme : hauteur de la toiture,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/08/2012 au 10/09/2012 inclus, le nombre (27 réclamations d'habitants du quartier), la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé,

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- la rue comprend des maisons typiques bruxelloises qui donnent du caractère à la rue,
- le projet est en désaccord avec les caractéristiques urbanistiques du quartier,
- la liste des arbres à abattre est incomplète,
- un sentier piétonnier vers la chaussée d'Alsemberg respecterait plus le site,
- l'abattage d'arbres porte atteinte à l'intérieur de l'îlot, certains arbres sont remarquables,
- les habitants veulent préserver le caractère du quartier,
- le projet ne prévoit aucun emplacement de parking pour les employés ou les visiteurs,
- il existe un problème sérieux de stationnement dans la rue, alors que l'ampleur du projet, dont l'augmentation de 55 à 74 chambres va l'aggraver,
- le quartier ne s'oppose pas à une rénovation si elle est positive pour les habitants. Or, le projet augmente la circulation, entraîne l'abattage d'arbres remarquables, porte atteinte à l'intérieur de l'îlot, entraîne des vues plongeantes vers les voisins, entraîne une perte d'ensoleillement,
- le projet est disproportionné par rapport à la rue, l'architecture est médiocre, l'ancienne chapelle est démolie, le projet augmente le volume par rapport au projet précédent,
- les chiffres des formulaires en sitex font mention du permis délivré et non de la situation existante,
- le projet nécessite d'énormes excavations,
- les réclamants sont en désaccord avec les dérogations au Règlement régional d'urbanisme sollicitées,

Vu l'avis favorable conditionnel émis par la Commission de concertation en séance du 03/10/2012 ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

20.04.2012: dépôt de la demande en 102/1 du CoBAT

03.07.2012: accusé de réception d'un dossier complet

27.08.2012 au 10.09.2012: enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

03.10.2012 : séance publique et avis favorable conditionnel de la Commission de concertation,

16.10.2012 : avis favorable conditionnel du Collège des Bourgmestre et Echevins sur la demande telle qu'introduite,

19.10.2012 : réception de la demande de permis d'urbanisme par le Fonctionnaire délégué,

03.12.2012 : avis conforme favorable et conditionnel du Fonctionnaire délégué,

20.12.2012 : envoi d'un courrier recommandé du Collège des Bourgmestre et Echevins au demandeur, l'invitant à modifier sa demande en application de l'article 191 du CoBAT, entraînant l'interruption du délai d'instruction,

24.01.2013 : dépôt des plans modifiés (version du projet reprise « version 191&126/1 » ci-après) répondant aux conditions et proposant d'autres modifications à l'initiative du demandeur, et reprise de la procédure au stade de l'enquête publique,

18.03.2013 au 01.04.2013 : enquête publique sur le projet « version 191&126/1 », pour les motifs suivants :

- dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU,
- dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU,
- application de la prescription générale 0.6 du PRAS – actes et travaux en intérieur d'îlot,
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS – modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant,

Vu la note explicative, sous forme de 3 annexes jointes à la « version 191&126/1 » du projet,

Vu l'avis du SIAMU du 18.12.2012, sur la « version 191&126/1 » du projet ;

Vu l'avis de Vivaqua émis en date du 18.03.2013

Vu les résultats de l'enquête publique sur la « version 191&126/1 » du projet, le nombre de réclamations introduites et l'argumentaire y développé,

Considérant que les réclamations et observations ont porté sur les aspects suivants :

- **une réclamation**, étayée de photographies, évoque, par rapport à l'intérieur de l'îlot :
 - une perte de couvert végétal,
 - de nouvelles nuisances,
 - une perte en sécurité due à l'ouverture d'un nouvel accès par la chaussée d'Alseberg,
- elle évoque ensuite, par rapport aux riverains de la chaussée d'Alseberg :
 - le cadre actuel de grands arbres, les oiseaux qui y vivent et le fait qu'en été, les bâtiments de l'autre côté de l'îlot ne sont pas visibles,
 - le fait que les pensionnaires auront une vue plongeante vers les jardins, en raison de la différence de hauteur entre le mur de fond de jardin et la façade arrière du projet qui lui est la plus proche,
 - le fait que le projet ne respecte absolument pas la règle du RRU relative à la profondeur maximale de $\frac{3}{4}$ de la parcelle,
 - La question des plus-values et moins-values,
- elle évoque enfin, par rapport au projet de résidence en tant que tel :
 - l'absence de parking et l'hypothèse probable de demande de réservation d'espaces de stationnement dans la rue, au détriment des riverains,
 - l'extrémité du bâtiment qui compte plus de 10 chambres, et l'absence d'ensoleillement pour les chambres du 1^{er} niveau, conjointement à une vue sur un mur mitoyen,
 - le fait qu'il est compréhensible d'améliorer les conditions d'accueil, tout en s'opposant au projet, en raison du nombre de dérogations et du préjudice aux riverains qu'elles engendrent,
 - **Une réclamation**, étayée d'une photographie, s'oppose à la démolition du home et invoque plus particulièrement :
 - l'augmentation du nombre d'arbres à abattre, passé de 5 à 7, puis à 15, et la perte de qualité des points de vue esthétique, phonique et avicole,
 - le peu d'intérêt des plantations rampantes envisagées,
 - l'argumentation quant à l'avis du SIAMU,
 - la justification des abattages sollicités par leur proximité vis-à-vis des limites de parcelles contiguës, et le projet de construire en intérieur d'îlot,
 - le rachat de la S.A Kosalise en cours de procédure,
 - la répartition de l'offre en lits entre les différentes sociétés qui gèrent les maisons de repos, et l'offre de plus de 500 lits qui seront disponibles à Uccle,
 - la justification juridique,
 - l'évolution du projet et la réduction du jardin,
 - le renoncement au cheminement piéton et la conservation d'arbres,
 - le fait que le projet d'aménagement vise l'harmonie avec la maison de repos au détriment de la perte paysagère pour les riverains,
- **Une réclamation** s'oppose au projet en raison de l'abattage de 2 beaux marronniers, 2 épicéas, 3 érables, 2 peupliers, 2 frênes, 1 sorbier et 1 bouleau que sollicite la demande dans un intérieur d'îlot bien arboré,
- **Une réclamation** confirme son opposition au projet et évoque les aspects suivants :
 - elle estime que la mise aux normes n'est qu'un prétexte pour minéraliser un intérieur d'îlot, ce qui est en contradiction avec les objectifs de la Commune d'Uccle,
 - elle invoque la qualité de vie de quartiers trop peuplés en regard de spéculation immobilière et de recherche de profit financier,
 - elle invoque la densité du projet modifié (72 lits au lieu de 74) et son impact dans une rue du quartier qui compte 3 seigneuries, en matière de besoins en stationnement pour les visiteurs, le personnel soignant, les livraisons, ...
 - la desserte de la maison de repos par les transports en commun et l'ouverture d'un chemin piétonnier depuis la chaussée d'Alseberg,
- **Une réclamation** confirme son opposition à la démolition de la chapelle,
 - rénovée récemment et en bon état,
 - dont les éléments de façade en pierre de taille ont été préservés et participent à l'harmonie architecturale de l'ensemble qu'elle forme avec la maison mitoyenne n°28,
 - qui peut être intégrée dans le nouveau projet,
 - qui pose question quant au niveau des caves de la maison voisine,

- elle pose la question de la destination des locaux de sous-sols adjacents au mur mitoyen de la maison n°28, de l'isolation acoustique et de désagréments subis depuis 10 mois en raison du chantier de la maison n°28C,
- elle détaille l'historique de la maison n°28 et pose la question de la construction, en mitoyenneté, d'un bâtiment dont la longueur de la façade dépassera 40 mètres, ou même 100 mètres si l'on tient compte de la résidence « Les Erables »,
- elle invoque le caractère disproportionné du projet vis-à-vis du quartier, la problématique des poubelles et la position de la chaufferie et des cheminées,
- elle invoque enfin le fait de n'avoir pas été prévenu par courrier recommandé de l'introduction du nouveau projet, et souhaite un report de la séance publique de la Commission de concertation,
- **Une réclamation** maintient son opposition au projet :
 - en raison de la construction en intérieur d'îlot dans un quartier des plus densément peuplés,
 - par la perte de biodiversité qu'engendre le projet, certains arbres à abattre accueillant insectes et oiseaux insectivores, et un des arbres à abattre étant un marronnier remarquable,
 - en raison du remplacement des arbres par 4 pommiers de variété unique et destinée aux petits jardins, alors qu'il s'indiquerait plutôt, dans de tels jardins qui s'y prêtent, de planter des sujets d'espèces variées de nature à devenir à terme des arbres remarquables,
 - en raison de la difficulté de lecture des plans et de la mention de gazon synthétique,
 - en raison de la disproportion que le projet confère à l'entrée piétonne via la chaussée d'Alseberg, et souhaite, pour cet aspect, le maintien de différences de relief, d'escaliers, ... ainsi qu'une clarification quant à l'usage (SIAMU, livraisons, ...)
 - en raison de la demande de dérogation à l'imposition de créer des emplacements de stationnement, et de son impact sur la capacité de parcage en espace public dans le quartier
 - en raison de la présentation du projet, qu'elle estime ambiguë,
 - en raison de l'imperméabilisation inhérente au projet dans un quartier victime d'inondations récurrentes,
- **Une réclamation** émet ses remarques sur le projet et :
 - constate le retrait mais souhaite une réduction de l'angle de 90° de l'étage 4,
 - regrette l'absence de réponse relative au parking et aux déchets, en suggérant une solution conjointe avec la résidence « Les Erables » dont il faut également tenir compte des nuisances,
 - souhaite plus de détails quant à l'entrée principale de l'immeuble, qui servira à tous les usagers,
- **Une réclamation** émet les remarques suivantes :
 - elle insiste sur les soins d'isolation à apporter au mur mitoyen, pendant (isolation thermique) et après le chantier (isolation phonique),
 - elle évoque l'importance du volume du projet et s'inquiète des vues et accès possibles via les toitures,
 - elle estime trop important l'impact du projet sur l'environnement,
 - elle estime le projet peu intégré à l'esthétique des façades de la rue,
 - elle demande un amendement du projet dans le sens d'une meilleure intégration,

4 : Motivation sur la demande

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite a suscité la considération suivante :

- la demande porte sur la démolition de la maison de repos de 55 chambres et de 3 appartements qui fait l'objet d'un permis d'urbanisme en vigueur,

Considérant que la demande telle qu'introduite a suscité les considérations suivantes :

Implantation et gabarit :

- la nouvelle construction à front de rue s'étend sur la largeur de la parcelle, présente :
 - un gabarit de volume principal R+3+2 étages en toiture,
 - un raccord R+2+T en façade avant et R+3 en façade arrière, s'adaptant à celui de la maison de droite n°28,
- la toiture principale présente un 3^{ème} versant du côté de ce raccord, et un 4^{ème} versant partiel du côté de la maison de repos voisine de gauche (n°24). Le raccord entre les deux gabarits est reporté dans le projet par la travée intermédiaire, sous la corniche du bâtiment principal,
- le volume principal se raccorde mal au bâtiment de gauche, en présentant un imposant pignon et une extension à l'arrière, le long du mur mitoyen,

- la toiture est plus haute que le bâti principal de la maison de repos voisine n°24, qui présente un gabarit R+4 et est implantée en recul,
- dès lors l'impact volumétrique de la toiture est beaucoup trop imposant dans les gabarits de la rue, dont des maisons R+2+T faisant face au projet,
- la dérogation est justifiée par le demandeur par la nécessité d'augmenter les superficies planchers du bâtiment,
- par rapport au PU 39201 la profondeur du bâtiment principal est augmentée au 3^{ème} étage et en toiture,
- le raccord mitoyen avec la maison de droite est limité en profondeur (+/- 9.5m), créant une cour étroite et profonde à tous les étages, qui offre de la lumière naturelle au local de séjour présent à chaque étage mais avec une vue soit sur le mur mitoyen, soit sur les toitures des constructions mitoyennes,
- le projet ne tire pas parti de ce profond mur mitoyen, ce qui crée un mauvais raccord de volumétrie avec les maisons voisines,
- un sous-sol est créé sous le bâtiment principal et la 1^{ère} aile en intérieur d'îlot, ce qui provoque une très importante excavation,
- y sont localisés des services techniques, des locaux médicaux, mais aussi des locaux de vie comme la salle à manger principale des occupants, le local pour accueillir des familles, un petit local pour les fumeurs et quelques bureaux,
- certains locaux de vie ou de travail n'ont pas de vue extérieure. Seule la salle à manger a une vue sur une cour et un talus reliant le sous-sol au relief naturel du jardin,
- cette organisation est inspirée du PU 39201, qui se basait sur la transformation d'un bâtiment existant, alors que le projet portant sur une nouvelle construction, l'aménagement de locaux de vie ou de travail au sous-sol sans vue ou lumière naturelle n'offre pas de qualité suffisante,
- les deux ailes en intérieur d'îlot sont issues du PU 30201. L'organisation est améliorée au croisement des deux ailes en offrant un local de séjour et une salle à manger ouverts sur le jardin,
- le terrain de la chaussée d'Alseberg doit permettre la fermeture du front bâti,

Aspect architectural :

- le projet est massif et peu adapté aux caractéristiques du quartier, typiquement bruxellois,
- le rez-de-chaussée ne présente que des chambres alors qu'il pourrait être animé par l'accueil et la gestion du home,
- les baies du rez-de-chaussée sont écrasées sous les saillies des étages,
- le jeu de baies et de volumes est systématique,
- la hauteur de la toiture est disproportionnée en ce qu'elle comporte deux niveaux,

Aménagement des abords et couvert végétal :

- le projet prévoit l'abattage de 7 arbres (dont 2 épicéas, 3 bouleaux, 1 marronnier,...). L'abattage d'arbres dans le jardin bas est peu motivé,
- il prévoit la replantation de 13 arbres palissés et d'arbrisseaux, mais cet aménagement n'est pas représenté en plan,
- depuis la chaussée d'Alseberg, un chemin piéton permet un accès au personnel vers la chaussée d'Alseberg et ses services. Ce chemin est peu utile. Il est fortement élargi devant les chambres, et la note explicative évoque erronément en page 5 qu'il s'agit d'une voirie destinées aux livraisons,
- le talus entre la salle à manger et le jardin est planté d'une pelouse, ce qui offre peu de qualité visuelle pour la salle à manger implantée sous-sol. Les bordures plantées devant les chambres de l'aile arrière doivent être prolongées devant la chambre double. L'aménagement des abords est trop peu précis,

Mobilité et accès :

- le projet ne prévoit pas de stationnement pour le personnel. L'article 7 du Titre VIII du Règlement régional d'urbanisme permet une dispense d'aménager des stationnements en fonction des caractéristiques du stationnement, des transports en commun et du profil de mobilité des habitants du projet,
- la dérogation au RRU est motivée sur base des statistiques du demandeur :
 - 10% des pensionnaires reçoivent de la visite régulière,
 - 90% du personnel se déplace en transports en commun (sur 17 ETP).
- le quartier est desservi par le tram 51,
- la rue Beeckman offre peu de stationnement aux heures de bureaux,
- une zone de livraison existe rue Beeckman pour assurer le bon fonctionnement de la maison de repos,

- par la chaussée d'Alseberg, le projet envisage une zone de stationnement pour des livraisons au bas du chemin pédestre. Les livraisons devraient dès lors se faire à pieds sur la longueur du chemin, ce qui n'est pas réaliste,

Gestion des eaux de pluies et égouttage :

- le projet prévoit 40m³ de citerne d'eau de pluie soit 33l/m² de toiture et 50m³ de bassin de retenue,
- le bassin de retenue doit être porté à 50l/m² de toiture, vu le nombre d'inondation que la commune a subi ces dernières années et la situation du bien en amont de voiries régulièrement sujettes aux inondations,

Gestion des déchets :

- en séance publique de la Commission de concertation, le demandeur a informé que les poubelles seront évacuées par la chaussée d'Alseberg. Descendues par le chemin projeté, elles seront stockées dans un sas afin de ne pas encombrer le trottoir étroit de la chaussée. Ce transfert des poubelles par le chemin n'est pas réaliste. Les plans ne mentionnent aucun local poubelle dans le projet, et déroge de ce fait au Titre II du Règlement régional d'urbanisme, article 16. Il est à craindre que les conteneurs seront donc stockés dans le jardin "bas" du projet,

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

- le projet de reconstruction du bâtiment principal se différencie du projet de rénovation par la modification de l'objet de la demande. Son gabarit et son implantation s'analysent dès lors aux regards de l'environnement bâti existant,
- le projet reproduit une volumétrie imposante, à front de rue, peu adaptée aux caractéristiques urbanistiques du quartier et des constructions voisines,
- l'aménagement de deux étages en toiture alourdi la volumétrie, peu adaptée au gabarit d'une rue étroite et crée un volume qui dépasse en hauteur les deux constructions voisines. La dérogation à la hauteur se justifie peu au regard du bon aménagement des lieux,
- l'augmentation de profondeur est mineure,

Considérant que le projet suscite également les considérations suivantes:

- l'absence d'un local destiné au stockage des conteneurs pour poubelles fait craindre le stockage de ceux-ci dans le jardin bas. La dérogation au Règlement régional d'urbanisme (non soumise aux mesures particulières de publicité et non sollicitée) ne se justifie pas et n'est pas acceptable,

5 : Conditions de modification de la demande telle qu'introduite pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux

Considérant que la demande telle qu'introduite a fait l'objet des conditions suivantes en vue de répondre au bon aménagement des lieux :

- remplacer les deux volumes de la toiture par un étage en recul (à l'avant, en recul équivalent au recul de la maison de repos voisine) et des reculs latéraux de 3m, afin de mieux adapter la volumétrie du projet aux gabarits du quartier et aux façades des maisons sises face au projet,
- raccorder le volume principal aux maisons voisines de droite en prévoyant la construction sur toute la largeur de la parcelle, sur les 3 premiers niveaux (R+2), sans dépasser en largeur et en hauteur le mur mitoyen existant, afin de ne pas créer de cour étroite et sombre qui n'offre pas de raccord volumétrique harmonieux en intérieur d'îlot et réduit la compacité entre éléments bâtis sur le plan des déperditions énergétiques,
- proposer des lieux de travail et de séjour avec vue droite vers les jardins ou la rue et apport de lumière naturelle,
- revoir l'aménagement du rez-de-chaussée en organisant les livraisons par la rue Beeckman, placer l'accueil d'entrée en façade avant afin d'animer la façade rue et mieux identifier l'accueil,
- proposer un rangement des déchets dans le bâtiment, à évacuer par la rue Beeckman,
- proposer une architecture de façades plus adaptée à la typologie du quartier, moins systématique, en évitant d'écraser le sous-bassement du rez-de-chaussée par un important volume en saillie, ce qui déséquilibre l'ordonnement de la façade,
- présenter un plan d'aménagement des abords à l'échelle 1/100° avec les arbres à abattre en indiquant leur essence et leur dimension exacte en plan (tronc + couronne), les arbres à maintenir et à planter (essence + dimension), l'aménagement des jardins (arbres palissés) et des plantations en escalier dans le talus du jardin, préciser l'aménagement du jardin arrière en limitant la minéralisation et en augmentant les plantations, les bordures plantées devant les chambres doivent être prolongées devant la chambre double,

- renoncer au cheminement piéton vers la chaussée d'Alseberg, conserver le bouquet d'arbres existant visible de la chaussée dans cette partie du terrain,
- adapter le programme en conséquence,
- le bassin de retenue d'eau de pluie doit être porté à 50L/m² de toiture,

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191, alinéa 4 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise au stade d'une nouvelle enquête publique sur base de la demande modifiée;

Considérant que la demande modifiée (« version 191&126/1 » du projet), introduite le 24.01.2013 et soumise à l'enquête publique du 18.03.2013 au 01.04.2013, suscite les observations suivantes quant à son impact sur la procédure :

- elle fait état de l'absorption de la S.A. Kosalise par la société COFINIMMO,
- elle rappelle synthétiquement l'introduction de la demande en application de l'article 102/1 du CoBAT le 20.04.2012 et le début de l'instruction jusqu'à l'application de l'article 191 du CoBAT par le Collège des Bourgmestre et Echevins,
- elle expose le souhait du nouveau propriétaire, qui a repris les prérogatives du demandeur, de répondre aux conditions imposées par le Collège des Bourgmestre et Echevins et de proposer, à l'occasion du dépôt des plans modifiés, d'autres modifications en application de l'article 126/1 du CoBAT,
- le projet ainsi modifié et formant un nouveau tout reste dénommé « version 191 » dans la présente motivation,

Considérant que la « version 191&126/1 » du projet :

1. propose un volume de gabarit R+3+ étage en recul du front bâti (façade principale),
2. propose un volume de raccord de gabarit approprié en mitoyenneté de la maison n°28,
3. adapte le programme de la demande en conséquence,
4. modifie le parti esthétique de la façade en optant pour une architecture plus variée et cependant plus sobre, avec des proportions plus adaptées entre le rez-de-chaussée et les étages,
5. déplace l'entrée principale de la résidence et adapte en conséquence la fonctionnalité des divers niveaux en fonction des circulations et compartimentages requis, ainsi que le raccord aux maisons sises au n°28 et au n°28C, tout en répondant aux objections d'ordre thermique qu'avait suscité la demande telle qu'introduite, hormis pour une petite partie, très profonde, de ce mur mitoyen,
6. modifie de ce fait la disposition de lieux de travail et de séjour, notamment en termes d'éclairage et de vues vers l'extérieur,
7. vise à intégrer une réflexion qui associe la maison de repos proprement dite à ses abords et jardins par une idée forte de cheminement, et opte pour un véritable parti d'aménagement de jardins, décrit de façon détaillée en annexe 1 (avec description et liste des 15 sujets à abattre) et figurant au plan 15/15, et dans lequel sont maintenus 2 arbres importants (un marronnier et un érable),
8. tend à répondre aux objections que suscitait la demande telle qu'introduite quant aux livraisons par la chaussée d'Alseberg, et propose un lieu de stockage des déchets en sous-sol, en vue de leur évacuation par le rue Beekmann. Ce local semble trop petit au regard du nombre de lits,
9. maintient au plan (alors que la note explicative annonce y renoncer) un chemin vers la chaussée d'Alseberg, dans un aménagement paysager de la bande de terrain où sont mentionnés de nombreux abattages et longe, du côté droit, la maison sise chaussée d'Alseberg, 663. Cet aménagement de jardin présente des qualités paysagères qui rénovent l'aspect vert de l'intérieur d'îlot,
10. propose un plan d'égouttage peu lisible en raison de l'échelle (non renseignée) d'impression, qui reprend un ouvrage de grande emprise, non cotée au plan, pour une capacité totale de 110m³, dont 50.000 litres de capacité de bassin d'orages et 60.000 litres à usage de citerne à eau de pluie,

Considérant que par rapport aux motifs de mesures particulières de publicité :

- et à la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction),
 - la « version 191&126/1 » du projet se situe entre deux bâtiments de gabarit et de typologie différents, la résidence « Les Erables », à gauche, étant un bâtiment d'importance (dont le dernier niveau, cabanon technique non compris, culmine à 18,41 mètres), et la parcelle voisine à droite, de plus faible gabarit étant cependant atypique avec ses deux maisons en mitoyenneté et implantées l'une derrière l'autre, en profondeur dans l'intérieur de l'îlot,

- ne dépasse pas la profondeur autorisée dans le permis d'urbanisme n°16-39201-2009 et approprie mieux le volume du projet du côté droit en occupant la mitoyenneté de droite par des espaces habités,
- reprend et modifie de façon accessoire, pour le reste et la partie en intérieur d'îlot, le principe d'implantation du volume de chambres sur 2 niveaux ainsi que l'aile de raccord en mitoyenneté de gauche,
- propose, en mitoyenneté de gauche et à partir du 2^{ième} étage, un recul dans la façade afin de constituer un raccord de profondeur progressif entre celle de la résidence « Les Erables » et celle du volume principal du projet,
- la « version 191&126/1 » du projet présente en conséquence une dérogation acceptable,
- et à la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (hauteur de la construction),
 - la « version 191&126/1 » du projet culmine à 15,75 mètres et présente un gabarit d'un niveau de moins que le volume principal de la résidence « Les Erables » et qui reste en-deçà de la hauteur totale de 18,41 mètres que développe la résidence « Les Erables » sur la majeure partie de sa longueur,
 - propose, en mitoyenneté de gauche, un gabarit de R+2 dont le niveau supérieur avoisine celui du profil mitoyen des maisons sises au n°28 et au n°28A,
 - la « version 191&126/1 » du projet présente en conséquence une dérogation acceptable,
- et à l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS – actes et travaux en intérieur d'îlot,
 - la « version 191&126/1 » du projet ne modifie pas le parti d'implantation du projet n°16-39201-2009
 - elle propose un aménagement paysager cohérent, qui tient compte des utilisateurs (résidents du 3^{ième} âge) et maintient certains arbres existants,
 - elle propose des plantations dans un espace qui permet de planter plus de grands sujets et de restaurer à terme le caractère de cet important intérieur d'îlot,
 - elle propose un ouvrage à usage de bassin d'orages et de citerne à eau de pluie qu'il s'indique de situer sous l'emprise du bâtiment afin de maintenir une plus grande proportion de jardin de pleine terre,
 - elle propose des toitures vertes de nature à s'intégrer au paysage général de l'intérieur de l'îlot,
- et à l'application de la prescription particulière 2.5.2°du PRAS – modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant,
 - la « version 191&126/1 » du projet améliore l'esthétique de la façade du bâtiment existant et du projet tel qu'introduit,
 - il s'indique d'e simplifier l'expression des façades (matériaux)
 - le cadre urbain environnant est composé d'îlots de grandes dimensions au bâti mixte composé de maisons individuelles et d'immeubles à appartements dans les fronts bâtis,
 - ces intérieurs d'îlots se caractérisent également par des implantations en intérieur d'îlots, de complexes bâtis à vocation multiples, parmi lesquels :
 - celui du n°28, rue Beekman, comportant des boxes de garage, contigu au Sud à la parcelle sur laquelle porte la demande,
 - celui cadastré 183b65, contigu à l'Est à la parcelle sur laquelle porte la demande,
 - celui cadastré 183r64, contigu au Nord la parcelle sur laquelle porte la demande,
 - celui, dans l'îlot voisin au Sud, qui comporte un important complexe de garages,
 - celui, dans l'îlot voisin au Nord, qui comporte le home du CPAS de Forest et jusqu'il y a peu un important entrepôt, démoli et actuellement en chantier pour la construction de 2 immeubles de logements,
 - celui, occupé par l'administration communale (25 rue Auguste Danse et 89, rue Beekmann) et celui de l'école qui lui est mitoyenne, dans l'îlot qui borde la place Jean Vander Elst

Considérant qu'il s'indique de :

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande sur les aspects suivants :
 - fournir les informations permettant de vérifier si le local de stockage des déchets est de grandeur suffisante (cubage des déchets, nombre et dimension des conteneurs nécessaires, nombre d'enlèvements par semaine, ...),
 - améliorer l'aménagement paysager dans le sens d'une meilleure intégration paysagère en mettant l'accent sur une biodiversité plus riche et durable (choix des arbres fruitiers) et l'ajout de 2 ou 3 arbres dans le jardin niv -3.45,

- intégrer l'ouvrage à usage de bassin d'orages et de citerne à eau de pluie dans l'emprise du bâtiment proprement dit,
 - marquer le soubassement sur la hauteur du rez-de-chaussée et renoncer au choix de 2 teintes pour les parements (unifier aux étages de la façade principale, et sur les autres façades en intérieur d'îlot),
 - renoncer à l'accès du personnel par la chaussée d'Alseberg,
 - limiter cet accès à un accès de secours, la destination de ce terrain étant, à terme, d'être bâti
- d'indicer et de dater les modifications, en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande, et le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les imposent,
 - de modifier les formulaires et la note explicative en conséquence,

Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT.

Avis FAVORABLE aux conditions émises ci-dessus.