

Séance du 20 juin 2013 / Zitting van 20 juni 2013
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 09h00 1) Approbation des P.V. de la séance du 11/01,18/01,01/02,08/02,15/02,29/02/2012
Goedkeuring van de verslagen van de zitting van 11/01, 18/01, 01/02, 08/02, 15/02, 29/02/2012
- 09h10 2) 093/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.673-2012
Situation : Avenue Houzeau, 43
Demandeur : T-service sprl (M. TOUSSAINT)
(la réaffectation de bureaux en logement uni-familial au sein d'un arrière bâtiment)
- 09h35 3) 096/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.920-2013
Situation : Montagne de Saint-Job, 90
Demandeur : Monsieur et Madame SPIES et HALD Jacques et Birgit
(la création d'une lucarne sur chaque versant de la toiture d'une maison unifamiliale)
- 09h55 4) 097/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.960-2013
Situation : Rue des Pêcheurs 26
Demandeur : Madame BECKERS Catherine
(la mise en conformité de l'extension en façade arrière d'une maison unifamiliale)
- 10h15 5) 094/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.986-2013
Situation : Rue de Stalle, 169
Demandeur : Monsieur ABDALLAH Atef
(le changement d'utilisation d'un commerce de nuit)
- 10h35 6) – Demande de permis d'urbanisme n° 16-41.055-2013
Situation : Avenue Van Bever 12
Demandeur : MELEAGRE GESTION sprl (Monsieur FACQUES)
(la rénovation, l'isolation et l'extension d'une villa)
- 10h55 7) – Demande de permis d'urbanisme n° 16-41.044-2013
Situation : Avenue Coghen, 73
Demandeur : Monsieur DUMONT François
(la modification de la façade avant par l'isolation de la façade et la modification des deux baies suite à des désordres structurels)
- 11h15 8) 095/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-41.015-2013
Situation : Rue Joseph Bens, 58
Demandeur : Monsieur DAYEZ Michel
(la mise en conformité de l'extension au 2^{ème} étage (SDB),
la construction d'un cabanon d'accès en toiture,
l'aménagement d'une terrasse en toiture et l'isolation par l'extérieur des façades)
- 11h35 9) 086/13 – Aanvraag om verkavelingsvergunning nr PL520-bis
Ligging : Sint-Jobsesteenweg
Aanvrager : B.G.R. nv (Dhr. MARECHAL)
(het verkavelen van een terrein in 6 kavels met aanleg van wegen)

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 20/06/2013
objet n° 02

Dossier 16-40673-2012- Enquête n° 093/13

Demandeur : T-service S.P.R.L. - c/o Monsieur TOUSSAINT Hervé

Situation : Avenue Houzeau 43 bte 2

Objet : la réaffectation de bureaux en logement unifamilial au sein d'un arrière bâtiment

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40673-2012 introduite le 16/08/2012 par T-service S.P.R.L. - c/o Monsieur TOUSSAINT Hervé et visant la réaffectation de bureaux en logement unifamilial au sein d'un arrière bâtiment sur le bien sis avenue Houzeau 43 bte 2 ;

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

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 le motif suivant :

- 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 ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/05/2013 au 03/06/2013 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 propriétaires de la maison voisine av. Houzeau 41 jouissaient jusqu'à présent d'une paix magistrale puisque le bâtiment de la demande était affecté à des bureaux ouverts uniquement en semaine. Ils s'opposent donc au projet car le bâtiment n'est pas conçu pour une habitation unifamiliale et cela affecterait leur quiétude. Ils exigent plusieurs conditions à cette réaffectation :
- Il faut prévoir une isolation acoustique de tout le mur mitoyen. Une étude détaillée d'un bureau en acoustique est indispensable.
- Il faut revoir et modifier l'évacuation des gaz de la chaudière. Qu'en est-il de l'évacuation du futur boiler qui sera installé dans la même cave ?
- Actuellement rien ne sépare les deux jardins à l'arrière. L'élévation d'un mur mitoyen est une nécessité immédiate.
- Rien n'est prévu pour l'évacuation des eaux de ruissellement, de toiture de cabanon.
- L'autorisation accordée par les pompiers pour cette affectation ne doit pas entraver leur permis de pouvoir bâtir à front de rue.

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

16/08/2012 : dépôt de la demande ;

10/05/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;

20/05/2013 au 03/06/2013 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

20/06/2013 : séance publique de la Commission de concertation ;

4 : Description situation existante

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

- L'immeuble est implanté à l'arrière de la maison sise à front de voirie au n° 41 avenue Houzeau. Ce bien et la maison voisine de gauche jumelée sont antérieurs aux constructions de la rue à l'alignement ;
- L'immeuble, affecté à des bureaux et situé à moins de 9 mètres de la façade du bien avant, est consacré à un logement unifamilial ;
- La maison voisine de droite, alignée au bien faisant l'objet de la demande, ne compte pas de construction à l'avant-plan et bénéficie d'un important dégagement depuis la rue ;
- Le bien compte un jardin arrière ;
- Le couvert végétal est maigre sur la parcelle ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- vise la transformation de la maison arrière (bureaux) en logement unifamilial de 2 chambres à coucher ;

6 : Motivation sur la demande

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

- Le bien, actuellement affecté en bureaux, est mitoyen à une habitation unifamiliale dont la superficie au sol est plus importante ;
- La façade avant du bien faisant l'objet de la demande est distante de 8 mètres de la façade arrière de l'immeuble principal implanté à l'alignement. Cette faible distance ne permet pas une habitabilité de qualité de part et d'autre (promiscuité, vues, ...) et ne permet pas les aménagements paysagers nécessaire à la division des parcelles ;
- Le projet ne mentionne pas les aménagements paysagers de la parcelle, et notamment ceux concernant l'immeuble à transformer et les zones réservées aux accès ;
- Le bien dispose d'un très petit espace à l'arrière et peu praticable du fait de dénivelés et de la présence d'une construction secondaire ;
- L'immeuble voisin de droite dispose d'un important dégagement à l'avant et d'un jardin plus profond à l'arrière ;
- La demande, telle que présentée, ne répond pas au bon aménagement des lieux et ne participe pas à l'amélioration des qualités paysagères ou architecturales de cet intérieur d'ilot ;
- Une extension des espaces de vie de la maison unifamiliale à rue pourrait s'envisager, mais également le maintien de l'affectation bureaux, dont les horaires de fonctionnement et les besoins sont compatibles avec l'habitat.

AVIS DEFAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 20.06.2013
objet n° 3

Dossier 16-40920-2013- Enquête n° 96/13

Demandeur : Monsieur et Madame Spies et Hald Jacques et Birgit

Situation : Montagne de Saint-Job 90

Objet : la création d'une lucarne sur chaque versant de la toiture d'une maison unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40920-2013 introduite le 15.02.2013 par Monsieur et Madame Spies et Hald Jacques et Birgit et visant la création d'une lucarne sur chaque versant de la toiture d'une maison unifamiliale sur le bien sis Montagne de Saint-Job 90;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°56 (AR du 08.02.1989) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en volume;

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 :

- Dérogation au PPAS : art IV 4.1.6. et IV 2.2.A.1 - 4, 2°
- Règlement régional d'urbanisme, Titre I, art. 6 Toiture (hauteur)

Considérant que l'avis de la Commission de concertation est requis pour le motif suivant :

- ZICHEE

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20.05 au 03.06.2013 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

15.02.2013: dépôt de la demande

10.05.2013: accusé de réception d'un dossier complet

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

- Vivaqua le 30.05.2013

4 : Description de la Sitex

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

- Le quartier est composé de maisons unifamiliales entre mitoyens, de gabarit R+1+T à R+3+T,
- La rue est pavée et la circulation est ralentie par un stationnement alternatif,
- La maison 3 façade présente un gabarit R+1+T, elle a été transformée par le percement du pignon et la création d'un balcon,
- En façade arrière, une terrasse non conforme au code civil a été aménagée sur la toiture plate du dernier niveau, difficilement accessible étant située à 1.20m plus haut que le dernier plancher,
- La maison de gauche est plus haute, présente un gabarit R+2+T, la façade ayant été rehaussée,
- La maison a été transformée suite aux PU 20217 et 32.894,
- La chambre du 2^{ème} étage a un plafond à 2.20, la fenêtre de toiture est haute (+/- 1.80m de haut)

5 : Description de la demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La création d'une lucarne sur chacun des versants de la toiture, en vue de créer une pièce polyvalente, couverte par une même toiture plate située un peu plus haut que la faite existant, et dépassant la hauteur de la toiture voisine de gauche,
- L'adaptation du garde-corps de la terrasse du 3^{ème} niveau (à 1.20m),

6 : Motivation sur la demande

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

- vise un meilleur usage des combles,

Considérant plus particulièrement que les aspects ci-après de la demande telle qu'introduite suscitent les considérations suivantes :

- à l'analyse de la demande, il est apparu que les travaux réalisés n'ont pas respectés les permis délivrés, notamment par la création d'une terrasse sur la toiture plate du 3^{ème} niveau,
- la terrasse entraîne des vues droites et obliques sur les biens voisins, elle crée un effet mirador important sur l'îlot,
- elle est accessible par les combles, la baie est située 1.5m plus haut que le plancher, la baie ayant 1.42m de haut,
- la lucarne dépasse le niveau du faîte de la toiture et le profil de la maison voisine, pour pouvoir avoir la hauteur suffisante d'habitabilité,

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

- La largeur des lucarnes dépasse celle prescrite par le PPAS,
- La hauteur de la toiture de la lucarne et la rehausse du faîte dépasse le profil de la maison voisine,
- La terrasse existante est difficilement accessible, son utilisation entraîne d'importantes vues droite et oblique sur la parcelle voisine et un effet mirador sur l'intérieur de l'îlot,
- Les châssis en aluminium dérogent au matériau prescrit par le PPAS,

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

- La transformation de la toiture est fortement visible de la ZICHEE ;

Vu les explications données en séance sur la demande de régularisation des autres travaux exécutés non conformément aux permis d'urbanisme délivrés ;

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 :

- Démontez le garde-corps de la plate-forme, celle-ci doit rester inaccessible,
- Proposer des lucarnes situées sous la hauteur du faîte, ou pour le versant arrière, maintenir le versant existant,
- Opter pour des châssis en bois,

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 ;
- 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 20/06/2013
objet n° 4

Dossier 16-40960-2013- Enquête n° 079/13

Demandeur : Madame Beckers Catherine

Situation : Rue des Pêcheurs 26

Objet : la mise en conformité de l'extension en façade arrière d'une maison unifamiliale,

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40960-2013 introduite le 13/03/2013 par Madame Catherine Beckers et visant la mise en conformité de l'extension en façade arrière d'une maison unifamiliale, sur le bien sis rue des Pêcheurs, 26;

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 à la profondeur de bâtisse ;
- zone de protection du Cimetière classé du Dieweg ;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation est requis pour les motifs énoncés ci – avant et en application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/05/2013 au 03/06/2013 inclus, et l'absence de réclamation ou d'observation;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

13/03/2013: dépôt de la demande

06/05/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;

Considérant que les travaux ont été exécutés en 1994 (facture des travaux jointes au dossier), soit avant l'entrée en vigueur du RRU ;

4 : Description Sitex

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

- Le quartier se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert, formé essentiellement de maisons unifamiliales et de quelques immeubles bifamiliales ;
- Le chemin des Pêcheurs fait partie des voiries anciennes du « vieux Uccle » et comporte plusieurs ensembles de maisons anciennes, à l'instar de celle de la demande ;
- La parcelle, orientée sud côté rue, présente une très grande profondeur jusqu'au fond du Cimetière du Dieweg, ainsi qu'une pente ascendante vers l'intérieur de l'îlot ;
- La vieille maison de type villageoise, implantée à l'alignement, présente un faible gabarit de R+ toiture ;
- Derrière la maison s'implante un ensemble d'annexes dont l'une, plus importante (de gabarit R+toiture), est implantée à +/-2 mètres derrière la maison, allant de la mitoyenneté gauche jusqu'à la moitié de la largeur de la parcelle, obstruant la vue et le passage vers le jardin ;
- De type trois façades, la maison mitoyenne de gauche, plus récente, présente quant à elle un gabarit plus important de R+1+toiture, avec une profondeur de bâtisse légèrement plus importante que celle de la demande ; elle dispose en outre d'une annexe implantée en mitoyenneté commune avec la parcelle de la demande
- Le jardin, de grande taille, présente un aménagement paysager soigné ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- conserve tant le programme de maison unifamiliale, que son volume et caractère architectural pour la maison principale implantée à front de rue ;

- démolit l'ensemble des annexes et reconstruit une extension en façade arrière formée de deux volumes :
 - l'un à toiture en pente se développant contre la mitoyenneté gauche et de hauteur de faîte moindre que celui de l'annexe démolie ;
 - l'autre à toiture plate créant une liaison avec la maison existante et créant une annexe sous forme de loggia sur toute la largeur restante de la maison, de sorte à intégrer à la maison existante une belle salle à manger et espace polyvalent ouvert sur le jardin et permettant la communication avec une chambre et salle de bain implantées dans l'annexe à toiture en pente ;
- entoure ces annexes d'une large terrasse profitant du jardin ;

6 : Motivation sur la demande

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

- La création d'une annexe cohérente en façade jardin à la place des annexes hybrides préexistantes participe aux qualités de ce logement et à l'amélioration de cet intérieur d'îlot ;
- La couverture à 2 versants de l'annexe avec faîte parallèle à la mitoyenneté gauche permet d'en limiter la hauteur de faîte et son impact tant volumétrique que solaire (le jardin est exposé au nord) ;
- La partie en toiture plate conserve la lisibilité du volume initial de la maison, au profit des qualités patrimoniales de celle-ci ;
- Le projet favorise l'ouverture des pièces de jour avec le jardin, au profit de l'agrément de ce logement ;

Considérant que vu la petite taille de la maison initiale, l'extension en façade arrière, telle que proposée, permet à ce logement de se doter du confort actuel et d'accueillir une famille, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;

Considérant plus particulièrement que les aspects ci-après de la demande telle qu'introduite suscitent les considérations suivantes :

Considérant qu'au regard des différents motifs d'enquête et de l'avis de la Commission de concertation requis par la procédure, le projet suscite les observations suivantes :

- La dérogation à la profondeur de bâtisse de plus de 15 mètres peut s'envisager en regard des particularités des lieux et notamment de l'orientation nord du jardin, de la présence d'annexes le long de la mitoyenneté voisine de gauche et du petit gabarit du projet ;
- La modification des vues vers et depuis le Cimetière du Dieweg est très peu sensible en raison de la grande profondeur du jardin et du mur de clôture bordant le cimetière.

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 20.06.2013
objet n° 5

Dossier 16-40986-2013- Enquête n° 94/13
Demandeur : Monsieur Abdallah Atef
Situation : Rue de Stalle 169
Objet : le changement d'utilisation d'un commerce en commerce de nuit

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40986-2013 introduite le 27.03.2013 par Monsieur Abdallah Atef et visant le changement d'utilisation d'un commerce en commerce de nuit sur le bien sis Rue de Stalle 169;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone mixte, le long d'un espace structurant;

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 :

- Règlement communal d'urbanisme : ouverture d'un commerce de nuit

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20.05 au 03.06.2013 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

27.03.2013: dépôt de la demande

07.05.2013 : accusé de réception d'un dossier complet

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

- Service de l'Economie le 10.05.2013

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

- Vivaqua le 31.05.2013

4 : Description de la Sitex

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

- Le quartier est mixte et comprend plusieurs commerces,
- Le commerce d'alimentation est situé au rez d'un immeuble de rapport,
- Les accès aux logements sont séparés,

5 : Description de la demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- vise le changement d'utilisation d'un commerce d'alimentation de jour en commerce de nuit,

6 : Motivation sur la demande

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

- Le commerce de jour constitue un commerce de proximité mais qui souffre de la concurrence de la grande surface,

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

- Le commerce ne bénéficie pas de stationnement à proximité. Son exploitation entraînera dès lors du stationnement illégal,
- L'offre en commerce de nuit est suffisante sur la commune,

La commission de concertation incite le demandeur à proposer un commerce de produits plus typiques qui ne souffrent pas de la concurrence de la grande surface.

Avis D'FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 20/06/2013
objet n° 6

Dossier 16-41055-2013-

Demandeur : Monsieur Facques Laurent - MELEAGRE GESTION sprl S.P.R.L.

Situation : Avenue Van Bever 12

Objet : la rénovation, l'isolation et l'extension d'une villa

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41055-2013 introduite le 07/05/2013 par la SPRL MELEAGRE GESTION c/o Monsieur Laurent Facques et visant la rénovation d'une villa unifamiliale, sur le bien sis avenue Van Bever, 12 ;

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

Considérant que la demande se situe à grande distance du site Natura 2000 de la Forêt de Soignes et que les travaux n'auront pas d'impact sur celui-ci ;

2 : Avis de la Commission de concertation

Considérant que l'avis de la Commission de concertation est requis pour le motif suivant :

Art. 207 §1.al4 Monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire (art 333)

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

07/05/2013: dépôt de la demande

4 : Description Sitex

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

- Le quartier se caractérise par de belles villas unifamiliales et à appartements implantées dans la verdure, traversé par l'axe structurant de la chaussée de Waterloo, au bâti semi-ouvert plus dense et de gabarit plus élevé ;
- L'avenue Van Bever comprend également des villas plus anciennes, dont certaines présentant un caractère patrimonial très majestueux, ce qui crée un environnement particulier au quartier ;
- La maison sur laquelle porte la demande a été bâtie avant 1932 (1928) et conserve les caractéristiques d'une villa de cette époque, avec colombage, jeux de châssis et de toiture
- La parcelle comporte un beau jardin avec un ancien garage implanté en fond de jardin

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- conserve tant le programme que le volume global de la villa existante ;
- porte essentiellement sur :
 - la rénovation intérieure des pièces de vie et en restructure totalement l'organisation ;
 - l'isolation totale de la villa en façade et en toiture ;
 - la fermeture de la loggia du premier étage par un grand châssis en vue d'intégrer le balcon à l'espace de la chambre principale ;

6 : Motivation sur la demande

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

- La rénovation de cette belle villa au caractère patrimonial participe au maintien du patrimoine de la Commune et offre un confort contemporain à ces habitants, ce qui répond au bon aménagement des lieux;
- La volonté de son isolation s'inscrit dans les objectifs du développement durable ;

Considérant cependant que, malgré les qualités d'intégration de l'isolation des façades dans le projet, les proportions existantes et jeux d'ombres entre la façades et les corniches, les jeux de colombage et les seuils de fenêtre ne pourront être conservés à l'identique, ce qui ne peut s'envisager ;

Considérant plus particulièrement que les aspects ci-après de la demande telle qu'introduite suscitent les considérations suivantes :

- les ouvertures de fenêtres de toiture et l'isolation de celles-ci en conservent la lisibilité à l'instar de la situation existante, au profit du patrimoine de la Commune ;
- le remplacement des châssis par des châssis au double vitrage, conserve leur nomenclature, ce qui participe au maintien du caractère de cette habitation, et qu'il s'indique de maintenir des seuils en pierre bleue dans cette optique;
- la fermeture de la loggia doit cependant mieux conserver la nomenclature des châssis existants et leur qualité;
- l'isolation par l'extérieur et la pose d'un crépis s'inscrivent dans l'esthétique existante de cette façade, mais supprime les proportions et la toiture débordante caractéristiques des villas de ce style et doit donc être envisagée par l'intérieur des volumes ;

Considérant qu'au regard du motif de l'avis de la Commission de concertation, l'art. 207 §1.a4 ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire (art 333) , la demande d'isolation peut s'envisager en ce qui concerne la toiture et le remplacement des châssis, mais ne peut s'envisager en ce qui concerne l'ensemble des façades, de sorte à conserver les caractéristiques architecturale et patrimoniales de la villa existante et moyennant les remarques émises ci-avant, dont notamment la demande de retravailler la nomenclature du châssis de la grande baie arrondie de la loggia;

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 :

- supprimer toute isolation extérieure des façades et conserver l'ensemble de leurs détails existants;
- retravailler la nomenclature du châssis de la grande baie arrondie de la loggia (petits bois, rythme des ouvertures,...) ;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles ne portent que sur des éléments de finition de façade et afin de conserver les caractéristiques de celle-ci ;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne modifient pas le programme de la demande ;
- de répondre à des objections que suscitaient la demande telle qu'introduite en ce qui concerne son caractère patrimonial

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 impose(nt) ;
- de modifier le cas échéant, les formulaires en conséquence

Avis FAVORABLE aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 20.06.2013
objet n° 7

Dossier 16-41044-2013

Demandeur : Monsieur Dumont François

Situation : Avenue Coghen 73

Objet : la modification de la façade avant par l'isolation de la façade et la modification des deux baies suite à des désordres structurels

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41044-2013 introduite le 30.04.2013 par Monsieur Dumont François et visant la modification de la façade avant par l'isolation de la façade et la modification des deux baies suite à des désordres structurels sur le bien sis Avenue Coghen 73; Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation ;

2 : Avis de la Commission de concertation

Considérant que l'avis de la Commission de concertation est requis pour le motif suivant :

- Art. 207 §1. al4 Monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire (art 333) : maison de 1929

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

30.04.2013: dépôt de la demande

31.05.2013: accusé de réception d'un dossier complet

4 : Description Sitex

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

- La maison entre mitoyens a subi des désordres structurels suite à la construction d'un immeuble voisin,
- Les linteaux et seuils ne sont plus d'aplomb, la maçonnerie a dû être réparée, il y a des fissures, des briques se clivent, suite aux déformations les briques de la clé de voute de la baie se descendent, la loggia du 1^{er} étage subit également des déformations,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la transformation des baies afin de pouvoir placer des nouveaux linteaux et réparer les maçonneries,
- la pose d'un enduit sur isolant afin de camoufler les réparations et protéger les briques clivées,

6 : Motivation sur la demande

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

- La demande vise l'amélioration de la stabilité de la façade et sa protection des intempéries, Considérant qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation requis par la procédure, le projet suscite l'observation suivante :

- La modification de la façade de la maison construite avant 1932 est justifiée par les désordres de stabilité, la présence du bow-window de la maison voisine empêche de poser plus que 6 cm d'isolant,

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

Avis FAVORABLE

Condition à inscrire dans le permis : prévoir un fourreau pour le passage des régies (télévision).

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 20.06.2013
objet n° 8

Dossier 16-41015-2013- Enquête n° 95-/13

Demandeur : Monsieur DAYEZ Michel

Situation :

Rue Joseph Bens 58

Objet : la mise en conformité de l'extension au 2ème étage (SDB), la construction d'un cabanon d'accès en toiture et l'isolation par l'extérieur des façades

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41015-2013 introduite le 12.04.2013 par Monsieur DAYEZ Michel et visant la mise en conformité de l'extension au 2ème étage (SDB), la construction d'un cabanon d'accès en toiture, l'aménagement d'une terrasse en toiture et l'isolation par l'extérieur des façades sur le bien sis Rue Joseph Bens 58;

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, article 6, hauteur de la toiture

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20.05 au 03.06.2013 inclus, et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- le cabanon surplombe les parcelles voisines. Le problème est accentué par la situation proche de l'intérieur d'îlot,
- nuisance sonore supplémentaire lors des utilisations régulières par beau temps,
- porte atteinte à l'intimité, crée des vues directe,
- vis-à-vis supplémentaire fort gênant,

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

12.04.2013: dépôt de la demande

10.05.2013 : accusé de réception d'un dossier complet

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

- Vivaqua le 31.05.2013

4 : Description Sitex

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

- Le quartier est composé de constructions en ordre fermé, implantées à l'alignement ; il est essentiellement constitué de maisons unifamiliales,
- La maison est située proche de l'angle de la rue Beeckman, elle ne dispose que d'une petite cour,
- Elle est composée de 2 pièces en enfilade sur 3 niveaux et d'une annexe accolée au mitoyen de gauche, sur 2 niveaux,
- L'annexe a été rehaussée au 2^{ème} étage, sans permis d'urbanisme,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la mise en conformité de la rehausse de l'annexe, contre le mur mitoyen de gauche,
- l'isolation des façades et du pignon débordant de gauche par la pose d'un enduit dont la teinte n'est pas définie, sur 14cm d'isolant,
- l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate et la construction d'un cabanon d'accès,
- l'aménagement d'un bureau lié au logement au rez-de-chaussée,

6 : Motivation sur la demande

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

- le projet vise une amélioration de l'habitabilité et de l'isolation thermique de la maison et offre un espace extérieur plus vaste,

Considérant plus particulièrement que les aspects ci-après de la demande telle qu'introduite suscitent la considération suivante :

- l'aménagement du bureau conserve un garage de profondeur suffisante,

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

- La salle de bain au 2^{ème} étage a été ajoutée en rehaussant le mur mitoyen de gauche, mais s'inscrit dans le contexte bâti de maisons traditionnelles bruxelloises,
- Le cabanon et l'aménagement de la terrasse dépassent la hauteur des constructions voisines, sans être visibles depuis l'espace public, vu le recul de ces aménagements et la pente de la toiture du cabanon,
- La terrasse et le garde-corps respectent les reculs légaux.

Avis FAVORABLE

Gemeente Ukkel – Dienst Stedenbouw
Overlegcommissie
Zitting van 20/06/2013
onderwerp nr. 9

Dossier PL-520-bis – Onderzoek nr. 086/13

Aanvrager: de heer Bruno Maréchal B.G.R. NV

**Ligging: Sint-Jobsesteenweg
Waterkasteelstraat**

Betreft: Opdelen van een terrein in 6 kavels met opening weg

ADVIES

1. Administratieve positiebepaling en procedure

Gelet op de aanvraag tot verkavelingsvergunning nr. 520 ingediend bij het Brussels Hoofdstedelijk Gewest en overgemaakt aan de gemeente op 17/12/2012 door de nv BGR c/o de heer Bruno Maréchal beogende het terrein te verkavelen dat op de hoek ligt van de Waterkasteelstraat en de Sint-Jobsesteenweg in 6 bebouwde kavels (33 woningen) en een grote gemeenschappelijke groenzone bestaande uit enerzijds het bosje binnenin het huizenblok en anderzijds het beschermde gebied langs de Waterkasteelstraat;

Overwegende dat het gewestelijk bestemmingsplan de aanvraag situeert in een woongebied;

Overwegende dat de aanvraag ligt in de geografische zone van het Bijzonder Bestemmingsplan nr. 29 bis - Clijveldwijk (Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 12/07/2007);

Overwegende dat het te verkavelen terrein deels in het beschermde deel van de Waterkasteelstraat ligt en deels in de beschermingszone ervan (Besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 27/03/2003);

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

Overwegende dat de aanvraag omwille van de volgende redenen onderworpen is aan de speciale regelen van openbaarmaking:

- toepassing van algemeen voorschrift 0.5 van het GBP (projecten voor bebouwing of verkaveling van een beplante eigendom van meer dan 3.000 m²)
- Toepassing van algemeen voorschrift 0.6 van het GBP (handelingen en werken die binnenterreinen van huizenblokken aantasten)
- toepassing van art. 147 van het BWRO: aanvraag onderworpen aan effectenverslag (aanleg van een beplante eigendom van meer dan 5.000 m²)
- Toepassing van bijzonder voorschrift 2.5.2 van het GBP (wijzigingen van de stedenbouwkundige kenmerken van bouwwerken)
- toepassing van bijzonder voorschrift 25.1 van het GBP (handelingen en werken voor de aanleg of de wijziging van de inrichting van wegen en lijnen van het openbaar vervoer)

Overwegende dat de aanvraag omwille van de volgende redenen onderworpen is aan het advies van de overlegcommissie: bouwwerken die het uitzicht naar en vanaf een beschermd gebied wijzigen (art. 197 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening);

Gelet op de resultaten van het openbaar onderzoek dat gehouden is van 06/05/2013 tot en met 05/06/2013, op de aard van de klachten en opmerkingen en de er ontwikkelde argumenten;

Overwegende dat de klachten betrekking hadden op de volgende punten:

Algemene opmerkingen:

- Een inwoner benadrukt dat het ontwerp past in de woningnood, dat het een landbouwterrein opwaardeert dat momenteel een onderbreking in de bouwlijn is, dat het verenigbaar is met de bouwdichtheid in de omgeving (8 gebouwen voor 32 woningen).
- Andere inwoners zeggen dat het ontwerp geen rekening houdt met het negatieve advies van de Overlegcommissie van 11/03/2011. De afwijkingen zijn niet gerechtvaardigd. Het ontwerp is door zijn afmetingen disproportioneel en past niet bij de gebouwen in de omgeving.

Bedreiging van het beschermde landschap:

- Een inwoner beklemtoont dat het bestaan van een oud landschap niet mag leiden tot immobilisme, en dat het ontwerp geen afbreuk doet aan het landschap aangezien het in zijn omgeving ligt en niet erboven.

- Talrijke andere inwoners schrijven dat het ontwerp het oude landschap verminkt en geen rekening houdt met het beschermd landschap, noch met het beschermingsgebied van 10 meter of het bijkomende beschermingsgebied. De plannen maken het niet mogelijk de landschapimpact en de invloed op het zonlicht te beoordelen.

Grondinname, bouwprofiel, milieu-effecten en waterbeheer:

- Een inwoner beklemtoont dat de grondinname goed beheerst is en dat de beschikbare oppervlakte rationeel gebruikt wordt om te voldoen aan de bestemming van de stad om stedelijk te zijn.
- Talrijke andere inwoners schrijven dat:
 - de grondinname buitensporig is: dit heeft een aanzienlijke negatieve impact op de hele wijk.
 - Onvoldoende groenruimte voorzien (onder meer door de centrale weg) en te veel auto's bovengronds.

Mobiliteit:

- Een inwoner beklemtoont dat de verkeersproblemen in de wijk te wijten zijn aan het verkeer van inwoners van de randgemeenten die Brussel binnenkomen of verlaten via het Horzelplein. De mensen moeten in de stad kunnen wonen zodat het doorgaand verkeer kan afnemen. Anderzijds leidt de verdichting tot een stijgende vraag naar openbaar vervoer;
- Talrijke andere inwoners schrijven dat een zodanig grote verkaveling de autodruk op de Sint-Jobsesteenweg zal verergeren, alsook de druk komende van het Horzelplein en van de Waterkasteelstraat.

Procedure

- Dit is het 3^e dossier van de aanvraag voor dit terrein en het ontwerp is zo goed als ongewijzigd.
- Het dossier heeft geen axonometrie.
- Het bodemreliëf zal gewijzigd worden doordat de bodem uitgegraven moet worden omwille van de hellingsgraad van het terrein.
- Het ontwerp zou het landelijke uitzicht van het perceel tenminste gedeeltelijk moeten in stand houden (dit terrein is het laatste bewerkte veld in de gemeente)
- De rooilijn van grotendeels aangrenzende gebouwen dringt ruim binnen in het beschermingsgebied rond het beschermde gebied.
- De Waterkasteelstraat is een oude straat in kasseien en is beschermd. Ze is dus kwetsbaar en kan alleen de enkele auto's van de inwoners slikken. De druk van het autoverkeer riskeert echter ook in deze straat toe te nemen.
- Een inwoner toont aan dat de aanvraag tot verkavelingsvergunning onontvankelijk is.

Wateropvang:

- Een inwoner benadrukt dat het afvloeiend water van het landbouwterrein momenteel niet beheerst is, wat ertoe leidt dat de slikkers in de Sint-Jobsesteenweg verstopt raken. De verstedelijking van het terrein en het behandelen van het afvloeiend water bieden dus een gelegenheid om de toestand te verbeteren.
- Een vereniging vestigt de aandacht op:
 - het gevaar om dit gebied, dat een essentiële buffer/spons is voor de veiligheid van de omwonenden in geval van onweer, te verkavelen
 - Risico dat het afvloeiend water naar de steenweg toeneemt en dat overstromingen erger worden.
- Vivaqua meldt dat een van hun leidingen onder het terrein doorloopt en momenteel wordt bestudeerd wat de precieze ligging ervan is;

Besluit: Talrijke inwoners weigeren het ontwerp zoals voorgesteld, alsook de gevraagde afwijkingen. Zij wensen een studie naar de effecten ervan. Het zou passend zijn de bodem in te nemen met 3 of 4 gebouwen i.p.v. 8, zoals we kunnen zien op de percelen die grenzen aan dat van de aanvraag. Dit zou groenruimte laten bestaan in harmonie met de wijk.

3. Verloop van de procedure

Overwegende dat de ontvangstbevestiging van het volledige dossier door de gemachtigde ambtenaar afgeleverd is op 25/03/2013;

Gelet op het effectenverslag;

Gelet op de adviezen van de gemeentediensten, met name:

- De Groendienst op 01.02.2013;
- De Technische Wegendienst, die vraagt dat de weg minder geschetst zou zijn in het dossier, met de toegangszones voor de gebouwen, de kruisingszones, de parkeerzones, ...;

Gelet op de adviezen van de tijdens de procedure geraadpleegde instanties, met name:

- o De Koninklijke Commissie van Monumenten en Landschappen die een ongunstig advies heeft geformuleerd op 9/01/2013;
- o Vivaqua, op 04/06/2013;

4. Beschrijving van de bestaande toestand

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

- o De wijk wordt gekenmerkt door halfopen bebouwing langs de Sint-Jobsesteenweg en de Papenkasteellaan (*Domaine de la Cascade* nr. 281 bis) en alleenstaande villa's of tweewoonsten in de delen binnenin het huizenblok en aan de noordelijke zijde van de aanvraag (verkavelingsvergunning nr. 247);
- o De Sint-Jobsesteenweg bestaat aan deze zijde van het huizenblok uit een rij (nr. 168 tot en met nr. 180) kleine, smalle arbeidershuisjes met bouwhoogte grotendeels gelijk aan GLV+1+dak, zonder garage;
- o Het zogenaamde "maïsveld", naar de jaarlijkse teelt op het niet beboste deel ervan, wordt gekenmerkt door:
 - Een talud aan de straatzijde langs de steenweg en in het beschermde deel ervan 10 meter lang langs de Waterkasteelstraat;
 - Een naar het binnenterrein van het huizenblok klimmende helling, parallel aan de Waterkasteelstraat;
 - Het bestaan van een bosje dat het midden vormt van dit grote huizenblok dat gevormd wordt door de steenweg, de Papenkasteelstraat, de Dieweg en de Waterkasteelstraat, door het Bijzonder Bestemmingsplan nr. 29 beschermd en onbebouwbaar gemaakt zodat de intimiteit en het voortbestaan van deze groene long in de wijk verzekerd zijn;
- o Het groenscherm van het perceel is dus effectief het beboste uitzicht ervan voor het meer centraal gelegen deel van het huizenblok en het uitzicht van een veld, dat mee met de seizoenen verandert, voor het deel dat geteeld wordt;
- o Het terrein is omgeven door:
 - links door de gemene muur van het arbeidershuisje nr. 180 dat het laatste is van de bovenvermelde rij; dit huis heeft een diep bijgebouw en het Bijzonder Bestemmingsplan voorziet het opbouwen van een driegevelwoning met gelijkaardig volume langs de wachtgevel ervan;
 - rechts door het beschermd landschap van de Waterkasteelstraat waarvan een deel ligt op het terrein waarop de aanvraag betrekking heeft, alsook het beschermingsgebied dat, krachtens BBP 29, een bebouwbare zone omvat,

5. Beschrijving van de aanvraag zoals ingediend

Overwegende dat de aanvraag zoals ingediend:

- o Op dit perceel een verkaveling voorstelt van 11.652 m²:
 - o met opening van openbare weg (oppervlakte niet vermeld):
 - o op 6 te bebouwen kavels, waarvan:
 - 5 voor vrijstaande bouwwerken met appartementen, verdeeld aan weerszijden van de geplande weg in het midden van het terrein,
 - kavel 6, ingeplant tegen de gemene wachtmuur (nr. 180) en omvattende het opbouwen van een woning zoals voorzien in het Bijzonder Bestemmingsplan;
 - o voor wat overblijft, een gebied (oppervlakte niet vermeld) voor gemeenschappelijk gebruik en beheer dat het bosje in het binnenterrein omvat alsook de beschermde randen langs de Waterkasteelstraat;
- o Elke kavel van 1 tot 5 is voorzien voor het bouwen van kleine appartementsgebouwen met dichtheden die schommelen naargelang de kavel en waarbij de totale dichtheid wordt nageleefd zoals voorzien in het Bijzonder Bestemmingsplan;
 - o Kavels 1, 3 en 4 bevatten elk twee gebouwen, verbonden op de ondergrondse verdiepingen;
 - o Kavels 2 en 5 hebben daarentegen elk slechts een bouwzone;
- o Op kavel 6 is voorzien een mandelig driegevelhuis op te bouwen dat de voorschriften naleeft van het Bijzonder Bestemmingsplan;
- o De weg wordt krachtens het Bijzonder Bestemmingsplan een openbaar gebruik en vormt dus geen deel van de kavels en wordt als volgt voorgesteld:
 - "Residentiele" weg die uitloopt op een keerzone die mogelijk bouwwerken kan bedienen die gebouwd kunnen worden aan de achterzijde van de terreinen van de huizen in de Sint-Jobsesteenweg, waarvoor het BBP bebouwing voorziet;
 - De Technische Wegendienst heeft opmerkingen geuit over de weg;

- De weg is slechts 8 meter breed, wat onvoldoende is voor het kruisen van voertuigen, voor de breedte van een parkeerplaats en voor een trottoir van ten minste 1 meter breed;
- De weg omvat tevens een zone langs de steenweg om er veilig op aan te sluiten, zoals voorgeschieden in het BBP nr. 29 en waarvoor een afzonderlijke vergunning aangevraagd zal worden;

6. Motivatie m.b.t. de aanvraag

Gelet op het advies van de Overlegcommissie van 16/03/2011 over een voorgaande aanvraag betreffende hetzelfde perceel, dat door de aanvrager op 16/03/2011 zonder gevolg is gelaten;

Overwegende dat de onderhavige aanvraag:

- beoogt de wijzigingen aan het reliëf ten opzichte van het natuurlijke niveau van het terrein op te heffen en/of sterk te beperken, maar de totale hoogte van de gebouwen heeft verhoogd, wat niet in overweging kan worden genomen;
- nog steeds afstanden van 6 meter houdt tussen de potentieel te bebouwen zones waarop diepe gebouwen zullen komen, terwijl de zijgevels aan de rechterzijde van de gebouwen 01b, 02, 03a en 03b en de zijgevel aan de linkerzijde van gebouw 04b naar het zuiden zijn gericht, en gevraagd was deze zones groter te maken om de woningen meer privacy te geven en om het zonlicht te verbeteren;
- voorstelt het innemingsgebied buiten de grond te vergroten (met name voor gebouw b van kavel 4), door er terrassen en balkons in op te nemen in de plaats van meer ruimte te laten tussen de geplande volumes; daaruit volgt dat de volledige verkaveling een inneming heeft die gelijkaardig is aan de vorige aanvraag (2246 m² i.p.v. 2304 m²);
- voorstelt volumes te creëren van GLV+2+dakterras, overeenkomstig het Bijzonder Bestemmingsplan dat voor dit terrein uitzonderlijk volumes toelaat van GLV+2+plat dak, zonder evenwel maximumhoogtes te vermelden, enkele doorsneden brengen een hoogte aan het licht (door op de schaal van de sneden te lezen) die hoger is dan 9,50 meter, zonder dat enige afwijking is aangevraagd;
- uitspringende delen voorstelt die voorbij de te bebouwen gebieden ingeplant kunnen worden, met name in het zijgebied dat smal en diep is (waardoor dat beperkt kan worden tot 4,8 meter tussen gebouwen en tot 0,9 meter ten opzichte van het beschermd landschap);

Overwegende dat het ontwerp door de keuze en de typologie van de inplantingen een te aanzienlijke wijziging van de stedenbouwkundige kenmerken met zich meebrengt, zowel door de herhaling van identieke gebouwvolumes als door de slechts aan de volumes aangepaste overblijvende buitenruimte;

Overwegende dat de voorschriften een niet aangevraagde afwijking omvatten in de aanvraag van de verkavelingsvergunning, namelijk een overschrijding van de maximaal toelaatbare hoogte,

Overwegende dat de voorschriften geen vereist samenvattend schema bevatten met alle vereiste gegevens over de dichtheid, de maximale bebouwde oppervlakten, de dichtheid per kavel en de oppervlakte van de onbebouwde ruimten, waaronder de weg;

Overwegende dat wat de inplanting van de verkavelingsvergunning betreft:

- de keuze van de inplanting van gebouwen met een dergelijk volume:
 - een te zware volume-impact met zich meebrengt door de gevellijn, rekening houdend met de geplande bouwdiepte en de bijna onbestaande achteruitbouwstrook en het tuingebied langs het beschermd landschap,
 - geen ruimte voorstelt tussen de gebouwen, om te verzekeren dat elke gelijkvloerse verdieping zonlicht binnenkrijgt, terwijl een ruimte van ongeveer tien meter tussen aanpalende gebouwen beter zou voldoen aan de goede plaatselijke aanleg voor dit type van volume;
- De bouwgebieden zijn te uitgestrekt ten opzichte van de voorziene tuingebieden, temeer daar 3 zijdelingse tuingebieden tussen gebouwen kunnen liggen bovenop dakplaten van garages,
- Het is aangewezen de achteruitbouwstroken te vergroten ten opzichte van de rijweg en ten opzichte van de grens van het beschermd landschap en de inplantingen zodanig te verschuiven dat:
 - Het ontwerp beter past bij het beschermd landschap en beter het landelijke karakter ervan respecteert
 - De ruimte van de woonweg groener maakt;
 - De impact van het ontwerp beperkt in het beschermingsgebied van de Waterkasteelstraat,
 - Het mogelijk maakt eventueel terrassen in te planten buiten het beschermd gebied;
 - De maximale grondbezettingsgraad van 1/6, voorgeschieden door het Bijzonder Bestemmingsplan voor de kavels in open bebouwing (1 tot 5) wordt als volgt verdeeld in 9 bouwgebieden:

- Kavel 1: 288m² x 2, of 576m² voor 1.015 m² terrein of 56,75%
- Kavel 2: 288 m² voor 466 m² terrein of 61,8%
- Kavel 3: 288 m² x 2, of 576 m² voor 1086m² terrein of 53%
- Kavel 4: 558 m² voor 1418 m² terrein of 39,35%
- Kavel 5: 248 m² voor 629 m² terrein of 39,42%
- De aanvraag vermeldt de globale innemingsgraad als een totaalcijfer maar garandeert geen evenwicht tussen de kavels;
- De ondergrondse inneming is daarentegen:
 - identiek aan de inneming behalve voor kavels 2 en 5;
 - Kavel 1: 684 m² voor 1015m² of 67,39%
 - Kavel 3: 684 m² voor 1086 m² of 62,98%
 - Kavel 4: 651 m² voor 1418 m² of 45,90%

Overwegende dat voor de volledige verkaveling het verschil tussen de totale inneming van 1/6 en de oppervlakte van de bouwgebieden beperkt is tot 304 m², wat weinig flexibiliteit overlaat per bouwzone (gemiddeld 38 m²) en voor elke kavel niet bepaald is, zodat de ingediende aanvraag tot een toestand kan leiden van flagrant onevenwicht tussen kavels;

Overwegende dat het bijgevolg is aangewezen vanaf het stadium van de verkavelingsvergunning de types van de innemingen en de inplantingen te variëren om stereotypische gebouwen te vermijden, in de nabijheid van het beschermde gebied van de Waterkasteelstraat, en om de omvang van de bouwgebieden te bestuderen (in de breedte en de diepte) zodat een afstand van ten minste 10 meter tussen de gebouwen wordt nageleefd;

Overwegende dat wat de sneden van de verkavelingsvergunning betreft:

- Ze geen opgelegde maximumhoogte voorzien en het hoogteschema groter is dan toegelaten krachtens het BBP, zonder aangevraagde afwijking;
- BBP nr. 29bis voorziet een hoogte van 6 meter onder de kroonlijst voor gebouwen met twee bouwlagen en zelfs door de hoogte voor een bijkomende verdieping toe te voegen, namelijk 3,50 meter (artikel 1.4), is het aangewezen de totale hoogte van 9,50 meter te behouden om het voorschrift na te leven, en niet 10,50 meter zoals voorgesteld in artikel 2.2.1 van de voorschriften;
- Gelet op de omvang van de geplande volumes van de verkavelingsvergunning is het aangewezen de diepte van elke uitstek, loggia, balkon of terras te beperken tot 1 meter ten opzichte van de toegelaten volumetrie van de bouwgebieden die vooraf, zoals hierboven omschreven, zijn beperkt;

Op het vlak van het beschermde deel van het landschap:

- Het strekt zich uit over het perceel dat het voorwerp uitmaakt van de verkaveling ten westen van de beschermde weg zelf, en vormt er een geheel mee samen met het deel van de eigendom van "het bosje";
- Het vormt dus een gemeenschappelijke eenheid met het "bosje" en moeten dus omheind worden zodat het er verboden wordt te bouwen of er bodemverharding aan te leggen door de inwoners (terras, ...)
- Door de aanzienlijke inneming ervan laat het ontwerp van verkavelingsvergunning niet toe dat er terrassen worden aangelegd buiten het beschermde landschap, en laat te weinig plaats voor de werf tussen dit en de ondergrondse verdiepingen en de innemingen van de gebouwen, wat niet in overweging genomen kan worden;
- Het dossier houdt te weinig rekening met het beschermingsgebied van het beschermd landschap van 10 meter voorbij het beschermd landschap, en de impact van het ontwerp zoals ingediend op dit gebied en op de zichten vanaf en naar het beschermd landschap is te groot, wat niet in overweging genomen kan worden;

Op het vlak van de mobiliteit

- Het effectenverslag verduidelijkt dat de ruimte van de wegenis 12 parkeerplaats kan tellen, hoewel de aanvraag:
 - er meer dan dit aantal opheft langs de Sint-Jobsesteenweg waar bestaande huizen zonder garage staan;
 - voldoende parkeercapaciteit zou moeten voorzien voor bezoekers;
 - niet precies is over de manier waarop deze plaatsen op de kavels verwezenlijkt zullen worden (carports, ondergronds of bovengrondse garages, ...) zonder verduidelijking van de achteruitbouwstroken, de zijstroken of de tuinen, of van het beschermde landschap)
 - daarentegen zou moeten bepalen dat de garages slechts een gemeenschappelijke ingang moeten hebben, om de inneming door auto's van de achteruitbouwstrook volledig te

beperken ten bate van een privéruimte die de privacy van de woningen op de gelijkvloerse verdieping garandeert;

Op het vlak van de procedure:

- Het dossier bevat geen aanvraag tot afwijking van het BBP;

Op het vlak van het afvloeiend water:

- Het goed waarop de aanvraag betrekking heeft, ligt boven een stuk dal dat aanzienlijke overstromingen heeft ondergaan en het is aangewezen de recentste voorschriften na te leven van de gemeentelijke Technische Wegendienst en een volledig hydrologisch verslag ter zake in te dienen;
- Het dossier bevat geen enkele specifieke maatregel voor wat het opvangen van water betreft, noch over stormbekkens, draineersleuven onderaan het terrein en de voorschriften van de verkavelingsvergunning dienen in dit verband dus aangevuld te worden;

Overwegende dat de binnenin het huizenblok ingeplante gebouwen bijgevolg stedenbouwkundige kenmerken vertonen die erg verschillen van die van de bestaande gebouwen in dit huizenblok, en dat het aangewezen is zowel een bebouwde als een landelijke inrichting te creëren met meer respect voor de typologie in de omgeving en in harmonie met de aangrenzende verkavelingsvergunningen;

Overwegende eveneens dat de aan het vorige dossier aangebrachte wijzigingen onvoldoende zijn en geen rekening hebben gehouden met alle voorwaarden geformuleerd door de Overlegcommissie van 16/03/2011;

Overwegende dat de volumemassa en de impact van de gebouwen, zowel door het herhaalde karakter van hun innemingen, als door hun typologie als door hun weinig aan het terrein van de aanvraag en de nabijheid van een beschermd landschap aangepaste volume;

Overwegende dat het ontwerp ten aanzien van de speciale regelen van openbaarmaking de volgende opmerkingen heeft opgewekt:

- Wat de inrichting betreft van een beplante eigendom van meer dan 5.000 m² (toepassing van art. 147 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening) die leidt tot de vraag naar een effectenverslag ondanks het volledige karakter ervan, stelt de aanvraag keuzes voor op het vlak van inplanting, architectuur en typologie die leiden tot talrijke stedenbouwkundige opmerkingen, die hierboven al zijn aangekaart;
- De studie naar een verkavelingsvergunning met opening van een weg (toepassing van art. 197 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening) moet tenminste het groene karakter van dit perceel in stand houden en voldoende ruimte laten om er bomen te planten, met name voor de gebouwen en in de achteruitbouwstrook;
- De afwijking op de in het Bijzonder Bestemmingsplan voorgeschreven gevelhoogte (toepassing van art. 155 §2 van het Brussels Wetboek van Ruimtelijke Ordening) is niet aangevraagd;
- Het ontwerp van de verkaveling op een beplante eigendom van meer dan 3.000 m² (toepassing van algemeen voorschrift 0.5 van het Gewestelijk Bestemmingsplan) dat in de onderhavige aanvraag het evenwicht tussen de te bebouwen gebieden en de overblijvende ruimte van de kavels niet respecteert, kan niet overwogen worden;
- De achteruitbouwstrook is te klein gelet op de geplande volumes en op de te smalle ruimte voor de wegenis om er een kwalitatieve woonweg te kunnen aanleggen;
- De wijzigingen aan de stedenbouwkundige kenmerken van de bouwwerken (toepassing van bijzonder voorschrift 2.5.2. van het Gewestelijk Bestemmingsplan) kunnen niet in overweging worden genomen omwille van de hierboven vermelde elementen en met name de afmetingen van de gebouwen, de overblijvende buitenruimte en het feit dat ze te eng zijn (zonlicht, privacy, ...) ten opzichte van het bebouwde volume, de architecturale keuze is te stereotypisch en niet aan de wijk aangepast;
- De handelingen en werken om wegen aan te leggen (toepassing van bijzonder voorschrift 25.1 van het Gewestelijk Bestemmingsplan) die moeten verzekeren dat het groene karakter van dit gebied van de gemeente in stand gehouden blijft;
- De handelingen en werken die de binnenterreinen van huizenblokken aantasten (toepassing van algemeen voorschrift 0.6 van het Gewestelijk Bestemmingsplan) leven het huidige evenwicht niet na tussen de gebieden van de verkavelingsvergunning om te voldoen aan de goede plaatselijke aanleg van het terrein en de omgeving van het beschermde bosje;

Overwegende dat ten aanzien van het door de procedure vereiste advies van de Overlegcommissie het ontwerp de volgende opmerkingen opwekt:

- De wijziging van de zichten naar en vanaf een beschermd goed die in het onderhavige geval het beschermd goed aantast omwille van de systematische aard van de inplantingen, de niet

aangevraagde afwijking op de gevelhoogte en het niet naleven van een overgangstuingebied, met name voor de terrassen, tussen de bouwwerken en het beschermde deel van het terrein; Overwegende dat de aanvraag te aanzienlijke wijzigingen vereist om in het kader van artikel 191 alinea 2 van het Brussels Wetboek Ruimtelijke Ordening in overweging genomen te kunnen worden.

ONGUNSTIG ADVIES

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 20/06/2013
objet n° 9

Dossier PL-520-bis- Enquête n° 086/13

Demandeur : Monsieur Maréchal Bruno B.G.R. S.A.

Situation :Chaussée de Saint-Job

Rue du Château d'Eau

Objet : La division d'un terrain en 6 lots avec ouverture de voirie

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis de lotir n°520 introduite auprès de la Région de Bruxelles Capitale et transmise à la Commune en date du 17/12/2012, par la N.V. B.G.R.. c/o *Monsieur Maréchal Bruno* visant à lotir le terrain situé à l'angle que forme la rue du Château d'eau et la chaussée de Saint-Job, en 6 lots bâtis (33 logements) et une grande zone verte commune comprenant à la fois le petit bois en intérieur d'îlot et la zone classée le long de la rue du Château d'eau;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol situe la demande en *zone d'habitation* ;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol n°29 bis - *Quartier Clijveld* (Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12/07/2007) ;

Considérant que le site à lotir est situé pour partie dans la partie classée de la rue du Château d'eau, et pour partie dans sa zone de protection (arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 27/03/2003) ;

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

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour l'ensemble des motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m²)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun)

Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants: construction modifiant les vues vers et depuis une zone classée (art.197 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 06/05/2013 au 05/06/2013, la teneur des nombreuses réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations ont porté sur les aspects suivants :

Observations générales :

- Un habitant souligne que le projet s'inscrit dans le besoin de logements, valorise l'usage du terrain agricole qui est actuellement une dent creuse, et est compatible avec la densité du bâti environnant (8 immeubles pour 32 logements).
- D'autres habitants disent que le projet ne tient pas compte de l'avis négatif de la Commission de concertation du 11/03/2011. Les dérogations ne sont pas justifiées. Le projet est disproportionné par sa taille et ne s'intègre pas au bâti environnant.

Mise en danger du site classé :

- Un habitant souligne que l'existence d'un site ancien ne doit pas conduire à l'immobilisme, et le projet ne porte pas atteinte au site puisqu'il est dans son voisinage et non dessus.

- D'autres nombreux habitants écrivent que le projet dénature le site ancien et ne tient pas compte du site classé ni de sa zone de protection de 10 mètres et la zone de protection supplémentaire. Les plans ne permettent pas d'évaluer son impact paysager et son incidence sur l'ensoleillement.

Emprise au sol, gabarit, incidence sur l'environnement et gestion des eaux :

- Un habitant souligne que l'emprise au sol est bien maîtrisée et les surfaces disponibles sont rationalisées pour répondre à la vocation de la ville à être urbaine.
- D'autres nombreux habitants écrivent que :
 - l'emprise au sol est excessive : son impact négatif est considérable sur tout le quartier.
 - Pas assez d'espaces verts prévus (par la présence entre autre de la voirie centrale) et trop de voitures en surface.

Mobilité :

- Un habitant souligne que les problèmes de circulation du quartier sont dus au trafic des banlieusards entrant ou sortant de Bruxelles par la plaine du Bourdon. Il est nécessaire de permettre aux gens de loger en ville pour diminuer le trafic de transit. D'autre part, la densification génère une demande supplémentaire de transports en commun ;
- D'autres nombreux habitants écrivent qu'un lotissement aussi important va aggraver la pression automobile chaussée de Saint-Job, celle venant de la plaine du Bourdon et celle de la rue du Château d'eau.

Procédure

- C'est le 3^{ème} dossier du demandeur sur ce site et le projet est quasi inchangé.
- Le dossier manque d'une axonométrie.
- Le relief du sol sera modifié suite au creusement du sol à cause de la pente du terrain.
- Le projet devrait conserver l'aspect champêtre de la parcelle pour une partie au moins (ce terrain est le dernier champ cultivé situé dans la commune)
- L'alignement d'immeubles quasi contigus empiète largement sur la zone de protection autour de la zone classée.
- La rue du Château d'Eau est une vieille voirie pavée et classée. Elle est donc fragile et ne peut recevoir que les rares voitures des habitants. Or la pression automobile risque d'augmenter sur cette rue-là aussi.
- Un habitant démontre l'irrecevabilité de la demande de permis de lotir.

Récolte des eaux :

- Un habitant souligne que les eaux de ruissellement du terrain agricole sont actuellement non maîtrisées, ce qui conduit au bouchage des avaloirs de la chaussée de Saint-Job. Donc l'urbanisation du terrain et le traitement des eaux de ruissellement constituent une occasion d'améliorer la situation.
- Une association attire l'attention sur :
 - la dangerosité de penser lotir cette zone tampon/éponge essentielle à la sécurité des riverains en cas d'orage
 - Risque d'augmentation des ruissellements vers la chaussée et aggravation des inondations.
- Vivaqua signale qu'une de leur canalisation traverse le terrain et est en cours d'investigation quant à sa situation exacte ;

Conclusion : De nombreux habitants refusent le projet tel que proposé ainsi que les dérogations demandées. Ils souhaitent une étude de son incidence. Il conviendrait d'occuper le sol avec 3 ou 4 blocs, au lieu de 8, comme on le voit sur les parcelles qui jouxtent celle de la demande. Cela laisserait des espaces verts en harmonie avec le quartier.

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré par le Fonctionnaire délégué en date du 25/03/2013;

Vu le rapport d'incidences ;

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

- Le Service Vert en date du 01.02.2013 ;
- Le Service Technique de la Voirie, qui demande que la voirie soit au moins esquissée dans le dossier, avec les zones d'entrées des immeubles, les zones de croisement, les zones de stationnement, ...;

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

- La Commission Royale des Monuments et Sites qui a émis un avis défavorable en date du 9/01/2013 ;
- Vivaqua, en date du 04.06.2013 ;

4 : Description Sitex

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

- o Le quartier se caractérise par un habitat en ordre semi-ouvert le long de la chaussée de Saint-Job et de l'avenue Papenkasteel (Domaine de la Cascade n°281 bis) et des villas isolées ou jumelées dans les parties en intérieur d'îlot et du côté Nord de la demande (permis de lotir n°247) ;
- o La Chaussée de Saint-Job de ce côté de l'îlot comprend une rangée (n°168 à n°180) de petites maisons ouvrières étroites et au petit gabarit majoritaire de R+1+toiture, ne disposant pas de garage ;
- o Le terrain, appelé « champ de maïs » par sa culture annuelle sur sa partie non boisée, se caractérise par :
 - Un talus à rue le long de la chaussée et dans sa partie classée de 10 mètres le long de la rue du Château d'eau ;
 - Une pente ascendante vers l'intérieur de l'îlot et parallèle à la rue du Château d'eau ;
 - L'existence d'un petit bois formant le centre de ce grand îlot formé par la chaussée, la rue Papenkasteel, le Dieweg et la rue du château d'eau, que le plan particulier d'affectation du sol 29 ter a protégé et rendu inconstructible, afin d'assurer l'intimité et la pérennité un poumon vert au quartier ;
- o Le couvert végétal de la parcelle est donc bien son aspect boisé pour sa partie la plus centrale de l'îlot et un aspect de champ, variable selon les saisons, pour sa partie cultivée ;
- o Le terrain est bordé :
 - à gauche, par le mur mitoyen de la maison ouvrière n°180 en about de la rangée de maisons pré-citée ; cette maison dispose d'une profonde annexe et le plan particulier d'affectation du sol prévoit la construction d'une maison à trois façades de gabarit similaire le long de son pignon en attente ;
 - à droite, par le site classé de la rue du Château d'eau, dont une partie est comprise dans le terrain sur lequel porte la demande, ainsi que sa zone de protection qui comprend, au PPAS n°29, une zone constructible ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Propose un lotissement de cette parcelle de 11.652m² :
 - o avec ouverture de voirie publique (superficie non renseignée) :
 - o en 6 lots à bâtir, dont :
 - 5 pour des constructions isolées à appartements, répartis de part et d'autre de la voirie projetée dans l'axe du site,
 - le lot 6, implanté contre le mur mitoyen en attente (n°180) et comprenant la construction d'un logement tel que prévu par le plan particulier d'affectation du sol ;
 - o pour le solde, en une zone (superficie non renseignée) à usage et gestion communs qui comprend le petit bois de l'intérieur de l'îlot et les abords classés de la rue du Château d'eau ;
- o Chaque lot de 1 à 5 est prévu pour la construction de petits immeubles à appartements, avec des densités respectives variables selon les lots et de sorte à respecter la densité totale prévue par le plan particulier d'affectation du sol ;
 - o Les lots 1,3 et 4 comprennent deux immeubles chacun, reliés par leur sous-sol ;
 - o Les lots 2 et 5 comportent quant à eux une seule zone de bâtisse ;
- o Sur le lot 6 est prévue la construction d'une maison mitoyenne à trois façades qui respecte le prescrit du plan particulier d'affectation du sol ;
- o La voirie, obligatoirement rendue à usage public par le plan particulier d'affectation du sol, n'est donc pas comprise dans les lots et se présente comme suit :
 - Voirie de type « résidentielle », elle se termine par une zone de retournement possible et dessert en outre une possibilité de construction sur les fonds de terrain des maisons implantées chaussée de Saint-Job sur lesquels le PPAS prévoit des constructions ;
 - Elle fait l'objet des observations du Service Technique de la Voirie ;
 - Elle ne présente cependant qu'une largeur de 8 mètres, ce qui ne permet pas à la fois le croisement de véhicules, une largeur d'emplacement de parcage et un trottoir de minimum 1 mètre de large ;
 - elle comprend également une zone le long de la chaussée afin de créer un raccord sécurisé avec celle-ci, tel que décrit dans le PPAS n°29 et qui fera l'objet d'une demande de permis séparée ;

6 : Motivation sur la demande :

Vu l'avis de la Commission de concertation du 16/03/2011 sur une demande précédente concernant la même parcelle, laissée sans suite par le demandeur en date du 16/03/2011;

Considérant que la présente demande :

- vise à supprimer et/ou limité très fortement les modifications du relief par rapport au niveau naturel du terrain, mais a augmenté la hauteur totale des bâtiments, ce qui ne peut s'envisager ;
- persiste à conserver des distances de 6 mètres entre les zones de bâtisses potentielles destinées à accueillir des immeubles, de grande profondeur, alors que les façades latérales droites des immeubles 01b, 02, 03a et 03b et la façade latérale gauche de l'immeuble 04b sont exposées au Sud, et qu'il était demandé d'augmenter ces zones afin de renforcer l'intimité entre logements, et d'améliorer leur ensoleillement ;
- propose d'augmenter la zone d'emprise hors sol (notamment en ce qui concerne celle du bâtiment b du Lot 4), en y englobant les terrasses et balcons, au lieu de créer un plus grand espace entre les gabarits projetés ; il en résulte, au total du lotissement, une emprise similaire à la demande précédente (2246m² au lieu de 2304m²)
- propose de créer des gabarits de R+2+toiture terrasse, conformément au plan particulier d'affectation du sol qui permet, pour ce terrain et de façon exceptionnelle, des gabarits de R+2 et toitures plates, sans toutefois coter les hauteurs maximales, certaines coupes faisant apparaître (lecture à l'échelle des coupes) une hauteur plus importante et supérieure à 9,50 mètres qu'aucune dérogation n'est demandée ;
- propose des saillies qui pourraient s'implanter au-delà des zones de bâtisses, et notamment dans les zones latérales, étroites et profondes (pouvant réduire le cas échéant celles-ci à 4,8 mètres entre immeubles et 0,9 mètres vis-à-vis du site classé) ;

Considérant que le projet, de par le choix de sa typologie et de ses implantations, génère une modification des caractéristiques urbanistiques trop importante, tant par la répétition des volumes identiques d'immeubles, que par leurs espaces extérieurs résiduels peu adapté à leur gabarit ;

Considérant que les prescriptions comprennent une dérogation non demandée dans la demande de permis de lotir, à savoir celle de dépasser la hauteur maximale autorisable,

Considérant que les prescriptions ne comprennent pas de tableau récapitulatif requis comprenant toutes les données de densité requises, les surfaces bâties maximales, la densité par lot et les surfaces des aires non bâties, dont la voirie ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'implantation du permis de lotir :

- Le parti d'implantation d'immeubles de tel gabarit :
 - engendre un impact volumétrique trop important en raison de l'alignement des façades, compte tenu de la profondeur de bâtisse projetée et de la quasi-inexistence de la zone de recul et de la zone de jardin le long du site classé,
 - ne propose pas des espaces entre immeubles qui garantissent l'ensoleillement sud de chaque rez-de-chaussée, alors qu'un espace de l'ordre de 10 mètres entre immeubles contigus répondrait mieux au bon aménagement des lieux pour ce type de gabarit ;
- Les zones de bâtisses sont trop étendues par rapport aux zones de jardin prévues, d'autant que 3 zones de jardins latéraux entre immeubles peuvent être sur dalles de toiture des garages,
- Il s'indique d'agrandir les zones de recul tant par rapport à la voirie qu'à la limite du site classé et d'envisager des implantations décalées de sorte à :
 - Mieux intégrer le projet par rapport au site classé et le respect de son caractère rural
 - Verdurer l'espace de la voirie résidentielle ;
 - Limiter l'impact du projet dans la zone de protection de la rue du Château d'eau,
 - Permettre l'implantation éventuelle de terrasses en dehors de la zone classé ;
- Le taux d'emprise maximal de 1/6^{ième}, prescrit par le plan particulier d'affectation du sol pour les lots en ordre ouvert (1 à 5), se répartit en 9 zones de bâtisse comme suit :
 - Lot 1 : 288m² x 2, soit 576m² pour 1.015m² de terrain ou 56,75%
 - Lot 2 : 288m² pour 466m² de terrain ou 61,8%
 - Lot 3 : 288m² x 2, soit 576m² pour 1086m² de terrain ou 53%
 - Lot 4 : 558m² pour 1418m² de terrain ou 39,35%
 - Lot 5 : 248 m² pour 629m² de terrain ou 39,42%
- La demande renseigne la globalité des emprises sous un indice total et ne garantit pas l'équilibre entre les lots ;

- L'emprise en sous-sol est quant à elle :
 - identique à celle de l'emprise hors pour les lots 2 et 5 ;
 - Lot 1 : 684m² pour 1015m² ou 67,39%
 - Lot 3 : 684m² pour 1086m² ou 62,98%
 - Lot 4 : 651m² pour 1418m² ou 45,90%

Considérant qu'au total du lotissement, la différence entre l'emprise totale d'1/6^{ième} et la surface des zones de bâtisse est réduite à 304m², ce qui laisse peu de souplesse par zone de bâtisse (38m² en moyenne), et n'est pas déterminé pour chacun des lots, de sorte que la demande telle qu'introduite pourrait engendrer une situation de déséquilibre flagrant entre lots ;

Considérant en conséquence qu'il y a lieu de varier, dès le stade du permis de lotir, les types d'emprises et d'implantation de sorte à éviter la construction d'immeubles stéréotypés, à proximité de la zone classée de la rue du Château d'eau, et d'étudier la réduction de l'ampleur des zones de bâtisse (largeur et profondeur) de sorte à respecter une distance de 10 mètres minimum entre immeubles ;

Considérant qu'en ce qui concerne les coupes du permis de lotir :

- Elles ne prévoient pas de hauteur maximum stipulées et le schéma de hauteur est supérieur à celle permise au PPAS, sans dérogation demandée ;
- Le PPAS n°29bis prévoit une hauteur de 6 mètres sous corniche pour les immeubles à deux niveaux et que même en ajoutant la hauteur d'un niveau supplémentaire, soit 3,50 mètres (article 1.4), il y a lieu de conserver une hauteur totale de 9,50 mètre pour respecter le prescrit et non 10,50 mètres telle que proposée dans l'article 2.2.1 des prescriptions ;
- Vu l'importance des gabarits projetés du permis de lotir, il y a lieu de limiter la profondeur de toute saillie, loggia, balcons et terrasses à 1 mètres par rapport à la volumétrie autorisée des zones de bâtisse, déjà réduites au préalable, comme décrit ci-avant ;

Qu'en ce qui concerne la partie classée du site :

- Elle s'étend sur la parcelle qui fait l'objet du lotissement à l'ouest de la voirie classée proprement dite, et en constitue un ensemble avec la partie de la propriété du « petit bois » ;
- Elle constitue donc une entité commune avec le « petit bois » et doivent être clôturée, de sorte à y interdire toute construction ou création de revêtement de sol par les habitants (terrasse,...)
- Le projet de permis de lotir, de par ses importantes emprises, ne permet pas l'implantation de terrasses en dehors du site classé, et laisse trop peu d'espace pour le chantier entre celle-ci et les sous-sols et emprises des immeubles, ce qui ne peut s'envisager ;
- Le dossier tient trop peu compte de la zone de protection du site classé de 10 mètres au-delà du site classé, et l'impact du projet tel qu'introduit dans cette zone et sur les vues vers et depuis le site classé sont trop importants, ce qui ne peut s'envisager ;

Qu'en ce qui concerne la mobilité

- Le rapport d'incidence précise que l'espace de la voirie pourrait comprendre 12 emplacements de parcage, alors que la demande :
 - en supprime plus que ce nombre le long de la chaussée de Saint-Job où sont implantées des maisons existantes sans garage ;
 - devrait prévoir une capacité suffisante de parkings pour les visiteurs ;
 - n'est pas précise en matière de façon de réaliser les emplacements sur les lots (carports, garages en sous-sols ou hors sols,...) sans spécification sur les zones de recul, les zones latérales ou de jardins, ou le site classé)
 - devrait à l'inverse stipuler que les garages n'auront qu'une seule entrée commune, afin de limiter totalement l'emprise de la voiture dans la zone de recul, au profit d'un espace privatif assurant l'intimité des logements du rez-de-chaussée;

Qu'en ce qui concerne la procédure :

- Le dossier ne comprend pas la demande de dérogation au PPAS ;

Qu'en ce qui concerne le ruissellement des eaux :

- Le bien sur lequel porte la demande est situé en surplomb d'un tronçon de vallée ayant subi d'importantes inondations et il s'indique de respecter les prescriptions les plus récentes du Service Technique Communale de la Voirie et introduire un rapport hydrologique complet en la matière ;
- Le dossier ne comprend aucune mesure spécifique en ce qui concerne la récolte des eaux, les bassins d'orage, la création de fossés drainants au bas du terrain et que dès lors le prescrit du permis de lotir devrait être complété en la matière ;

Considérant en conséquence que les immeubles implantés en intérieur d'îlot présentent des caractéristiques urbanistiques très différentes de celles du bâti existant dans cet îlot, et qu'il s'indique de créer un aménagement tant construit que paysager plus respectueux de la typologie environnante et en harmonie avec les permis de lotir contigu ;

Considérant également que les modifications apportées par rapport au dossier précédent ne sont pas suffisantes et n'ont pas tenu compte de toutes les conditions émises par la Commission de concertation du 16/03/2011;

Considérant que la masse et l'impact volumétrique des immeubles, tant par le parti répétitif de leurs emprises, leur typologie que leur gabarit sont peu adaptés au terrain de la demande et à la proximité d'un site classé ;

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

- En ce qui concerne l'aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m² (application de l'art. 147 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire) qui génère la demande de rapport d'incidences malgré le caractère complet de celui-ci, la demande présente des options d'implantation, architecturales et typologique qui font l'objet des nombreuses remarques urbanistiques déjà soulevées ci-avant ;
- L'étude d'un permis de lotir avec ouverture de voirie (application de l'art. 197 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire) doit à tout le moins assurer le maintien du caractère vert de cette parcelle et comprendre des espaces suffisants pour y implanter des arbres, notamment devant les immeubles et dans les zones de recul ;
- La dérogation à la hauteur de façade prescrite par le plan particulier d'affectation du sol (application de l'art. 155 §2 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire) n'est pas demandées ;
- Le projet de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m² (application de la prescription générale 0.5. du plan régional d'affectation du sol) qui dans la présente demande, ne respecte pas un équilibre entre les zones à bâtir et les espaces résiduels des lots, ne peut s'envisager ;
- La zone de recul est trop peu importante au vu des gabarits projetés et de l'espace trop exigu de la voirie pour y assurer un aménagement qualitatif de voirie résidentielle ;
- Les modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions (application de la prescription particulière 2.5.2° du plan régional d'affectation du sol) ne peuvent s'envisager en raison des éléments déjà cités ci-avant et notamment la taille des immeubles, leurs espaces extérieurs résiduels et beaucoup trop exigus (ensoleillement, intimité,...) par rapport à leur volume bâti, leur parti architectural stéréotypé et non adapté à ce quartier ;
- Les actes et travaux ayant pour objet la création de voirie (application de la prescription particulière 25.1. du plan régional d'affectation du sol) qui doivent assurer le maintien du caractère vert de cette zone de la commune ;
- Les actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots (application de la prescription générale 0.6. du plan régional d'affectation du sol), ne respectent pas dans la présente l'équilibre entre les zone du permis de lotir pour répondre au bon aménagement des lieux du terrain et les abords du petit bois protégé ;

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

- La modification des vues vers et depuis un bien classé, qui dans le cas de la présente demande, porte atteinte au bien classé en raison du caractère systématique des implantations, de la dérogation non sollicitée à la hauteur de façade et du non-respect d'une zone de jardin de transition, notamment pour les terrasses, entre le bâti et la partie de terrain classée ;

Considérant que la demande nécessite des modifications trop importantes que pour pouvoir être envisagées dans le cadre de l'article 191 alinéa 2 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire.

AVIS DEFAVORABLE