

Note explicative fournie par le demandeur (motivation des principales options du projet et des éventuelles dérogations sollicitées)

1. Sujet de la demande

Concerne : EXTENSION D'UNE MAISON DE REPOS APRES DEMOLITION D'UN GARAGE ET D'UNE HABITATION

2. Données personnelles

Firme: IMMO Eugène Baie, Frans Halsstraat 90 à 1070 Anderlecht

3. Contexte urbanistique des travaux prévus.

3.1. extérieur et situation de l'endroit ou sont prévus les travaux.

Concerne un terrain d'angle ou était situé un garage. Devant le garage est prévu un parking, derrière le bâtiment se trouve une cour fermée. Le garage sera démolit entièrement. La demande de permis pour la démolition fait parti de cette demande.

Après les travaux de démolition cette demande concerne un terrain vague situé à l'angle de la chaussée d'Alseberg et de la rue du château d'eau. Sur la chaussée d'Alseberg du coté droit de la parcelle se situe le bâtiment existant de la maison de repos. C'est un immeuble de quatre étages avec un mur d'attente du côté de l'extension. Du coté de la rue du château d'eau se trouve un entrepôt aménagé en lofts du coté gauche de la parcelle. Les lofts ont des vues et lumières dans les murs situés sur la limite de parcelle. Il y a un droit de passage sur la parcelle : droit de passage vers les lofts.

3.2 zoning du bien.

Situation : Chaussée d'Alseberg 818 à 1180 Uccle
Cadastre : division 4, section E, no 109W, 109N
PPAS : non situé dans un plan particulier d'affectation du sol.
Lotissement : non situé dans un lotissement approuvé.

Droit de passage pour l'accès des lofts/unités d'habitation dans la rue du château d'eau n°3.
Propriété de Mestdagh, Sandra Carineen, Ayants Droit, Rue du Repos 137. 1180 Uccle.

3.3 correspondance et accord avec le contexte légal et urbanistique.

Une demande de permis d'urbanisme fut déjà introduit le 14i022011 sous le numéro de dossier 16-39839-2011. Ce dossier fut également le centre d'une réunion de concertation publique suivi plus tard d'une autre réunion explicative le mercredi 3 aout dernier.

- A. Il a été conclu que le programme tel qu'introduit le 14i02i2011 était trop lourd pour ce site - extension d'une maison de repos existante avec 45 lits.
- B. De plus l'attention a été portée à l'existence d'un droit de passage présent sur le terrain :
 - dans le dossier introduit le 14i02i2011, l'accès vers les habitations adjacentes avait été déplacé vers la rue du château d'eau. Cette implantation ne plaisait pas au voisins utilisant ce droit de passage. Pourtant cette implantation offrait divers avantages dont absence de

passage de tram, une circulation aisée car rue à sens unique ce qui facilite l'entrée et sortie du terrain. D'autre part le passage avait été élargi de 120m par rapport au passage existant depuis la chaussée d'Alseberg.

- dans le dossier présent. l'accès vers les lofts/unités d'habitation rue du château d'eau a été conservé sous l'immeuble existant depuis la chaussée d'Alseberg
- dans le dossier présent, les 2 places de parking sur le terrain intérieur de la maison de repos pour les propriétaires des terrains adjacents sont également conservées.

C. Puisque la rampe d'accès vers le parking souterrain du dossier introduit le 1410212011. prenait trop de surface dans le jardin. Celle-ci a été supprimée. Suite à la suppression de la rampe d'accès dans le dossier présent. il y a plus d'espace libre dans le jardin et de plus suffisamment de surface pour conserver les 2 places de parking exigées par les voisins.

D. Suite à la réunion de concertation publique, la procédure de demande de permis d'urbanisme fut bloquée afin de pouvoir présenter de nouveaux plans aux service d'urbanisme communal ainsi qu'à la région Bruxelles-Capitale. Lors de cette présentation durant une réunion le 3 aout 2011, les points suivants ont fait l'objet de discussion :

- L'accès existant ainsi que les places de parking existantes à l'arrière de la maison de repos sont à conserver.
- Une entrée supplémentaire est prévue dans le dossier présent depuis la rue du château d'eau et ceci comme accès supplémentaire vers les habitations adjacentes. Celui-ci permettra ainsi un accès plus aisé pour les livraisons pour la maison de repos, de façon à ce que les camions ne perturbent! ne bloquent plus la circulation sur la chaussée d'Alseberg lors des livraisons.
- La rampe d'accès vers le parking souterrain est supprimée dans le présent dossier et est remplacée par un ascenseur pour voitures.
- Le rez-de-chaussée du dossier présent est agrandi sur la surface de la précédente rampe d'accès, ce qui permet une chambre supplémentaire. D'autre part en conservant le passage depuis la chaussée d'Alseberg, deux chambres sont supprimées.
- au premier et deuxième étages, l'immeuble sur les plans présents est 'raccourci' d'une travée du côté des voisins de gauche dans la rue du château d'eau. De cette façon les niveaux font 335m de moins en longueur et la distance vers les constructions situées à gauche est diminuée en cascade vers les niveaux supérieurs. Ceci comprend également la suppression de deux chambres à chaque niveau.
- les terrasses au premier et deuxième étage coté de la rue du château d'eau sont diminuées en fonction des règlements en vigueur.
- au troisième étage toutes les chambres donnant sur la rue du château d'eau sont supprimées, ce qui signifie 4 chambres en moins voir 7 lits puisqu'il s'agissait de chambres double.
- Le toit est aménagé en jardin de toiture.
- Dans le dossier présent, comprenant-les modifications comme citées ci-dessus, cela représente une suppression de 10 lits.

Garage existant

Concerne un garage à l'angle de la chaussée d'Alseberg et de la rue du château d'eau. Le bâtiment ne correspond ni au niveau de l'implantation, ni en hauteur aux exigences de construction de la

région-Bruxelloise. Par la démolition un nouvel immeuble peut être érigé suivant les bâtiments et l'échelle des environs.

Une pollution du sol a été constaté sur le terrain suite à l'exploitation du garage. Après la démolition et avant la construction du nouvel immeuble le terrain sera assaini. Les travaux d'assainissement seront exécutés par la société : BOFAS, Avenue Jules Bordet, 166 b1, 1140 Evere, qui exécutera ces travaux pour ordre de la société Shell.

Volume du nouvel immeuble

Le nouveau bâtiment viendra se coller à la façade latérale du bâtiment existant et suivra le volume existant. Les niveaux existant seront repris. Le niveau de corniche sera pareil. Au total, il y aura 4 niveaux de construction.

Du côté de la rue du château d'eau le bâtiment baissera en hauteur jusqu'au niveau de corniche des bâtiments situés de l'autre côté de la rue. La façade de la rue du château d'eau comptera 3 niveaux hors terre côté rue avec un quatrième niveau qui sera situé en retrait par rapport à la rue, ainsi que convenu avec la commune et la région Bruxelles Capitale. De cette façon, notre immeuble s'accordera du côté droit à l'immeuble existant et du côté gauche à l'échelle de l'immeuble situé de l'autre côté de la rue. (niveau de corniche est pareil)

Dans la rue du château d'eau, du côté des lofts le nouveau bâtiment sera construit en un escalier s. (voir explications ci-dessus au points C et D)

À côté des lofts sera laissé un passage pour accéder aux lofts (droit de passage et d'accès) et livraisons de marchandise pour la maison de repos. Le passage fait 3,50m de large côté rue et s'élargit vers l'arrière du terrain. De façon à ce que les habitants du nouveau bâtiment (personnes âgées) ne pourront, en aucun cas, être une surcharge pour les habitants des lofts. L'inquiétude que des déchets ou autres débris pourraient atterrir sur les terrasses en toiture des lofts n'a pas de raison d'être. À côté du passage l'immeuble compte un seul niveau et ensuite en retrait et forme d'escalier sous une pente de 45° vers les troisièmes et quatrièmes niveaux. De cette façon sera créée une zone entre l'échelle des lofts sur la parcelle attenante vers le bâtiment de la maison de repos existante. La construction du nouveau bâtiment en escaliers limite la vue directe dans les jardins des voisins et empêche en même temps que les terrasses en toiture soient privées de soleil. Ainsi la vie privée et l'ensoleillement des lofts adjacents reste conservée et n'est nullement diminuée.

Dans le nouvel immeuble, seulement 38 personnes âgées résideront de façon à limiter la surcharge pour les voisins. Un immeuble appartement avec cette même surface aurait une plus grande occupation et donnerait une bien plus grande surcharge pour les voisins. Puisque de plus, il s'agit de personnes âgées, le trafic de véhicules depuis et vers l'immeuble sera limité.

Le service d'incendie et d'aide médicale urgente a été consulté en ce qui concerne l'implantation de l'immeuble. Voir rapport et notes datées du 22/12/2011.

Il y a 8 places de parking souterraines de prévu dont 2 pour personnes moins-valides. Dans le garage souterrain seront également prévus des emplacements pour vélos. Il s'y trouve aussi un rangement aéré pour les containers-poubelles. .

JARDIN

50% de la surface du jardin sera pourvu de dalles béton-pelouse et de gazon afin de répondre à la surface demandée en matériaux perméables. Le terrain situé derrière la maison de repos sera entièrement aménagé en jardin à l'exception du droit de servitude sous forme de passage voitures et piétons et des places de parking exigées par les voisins.

TOITURES VERTES

Les « toitures vertes » sont limitées aux toits sur le rez-de-chaussée et le premier étage et ne concernent pas les autres toitures. Puisque chaque chambre dispose d'une toilette, elles consommeront 25000 litres par mois. Cette eau sera récupérée des citernes d'eau de pluie. Il y a des citernes prévues pour une capacité totale de 35000 litres. De cette façon les citernes serviront de 'bassin-tampon' en cas de fortes averses précipitées. Si toutes les toitures étaient aménagées en « toitures vertes », l'eau de pluie récupérée ne pourrait être utilisée pour les toilettes. Il ne resterait qu'une toiture de 100m² de disponible pour récupération d'eau de pluie : ceci signifierait une récolte de 7000 litres par mois (pluie moyenne en Belgique = +/- 70mm par mois), ce qui serait insuffisant pour alimenter 43 toilettes. C'est pour cette raison que nous demandons une dérogation à l'obligation de pourvoir tous les toits d'une toiture verte. Car en cas de toitures vertes, nous devons alimenter nos toilettes en eau de ville. De toute façon "la capacité des citernes prévues pourra retenir autant d'eau de pluie que le feraient les toitures vertes.

4. prévisions pour l'accessibilité Intégrale du bâtiment

Les plans sont conçus d'après les réglementations d'application à Bruxelles et suivent les directives pour immeubles accessibles d'application actuellement en région flamande. Toutes les fonctions sont accessibles aux personnes à mobilité réduite.

5. aménagement de limite du terrain après la fin des travaux.

Suivant les travaux de démolition, le nouveau bâtiment sera construit. Les plans pour ce projet furent déjà présentés au service d'urbanisme de la commune d'Uccle ainsi qu'à l'échevin d'urbanisme.

Le maître d'œuvre déclare que le terrain sera clôturé après démolition jusqu'à la construction du nouveau bâtiment. La hauteur de cette clôture provisoire sera de minimum 1.80m et suivra les réglementations de l'art.11.21 du STS11 de 1990. La clôture sera pourvue des entrées et sorties nécessaires.

La clôture pourrait se composer de panneaux préfabriqués en tubes plastifiés ou galvanisés. dans lequel viendra se fixer un treillis en petits losanges.

La clôture sera pourvue à endroits réguliers de panneaux « interdiction d'accéder au terrain – chantier », « accès interdit » ou autres.