

COMMISSION DE CONCERTATION/OVERLEGCOMMISSIE
Séance du 13 juin 2012/Zitting van 13 juni 2012
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 079/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.125-2011
Situation : Rue des Cottages, 84
Demandeur : Monsieur POUSSET
(la mise en conformité et la transformation d'une maison en un immeuble de 4 appartements)
- 2) 076/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.389-2012
Situation : Avenue du Feuillage, 48
Demandeur : Monsieur LAUREYSSENS
(la modification de l'aspect des façades, l'extension de la maison uni-familiale et la transformation du garage en salle de jeux)
- 3) 085/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.461-2012
Situation : Rue Vanderkindere, 78
Demandeur : M. et Mme VERHOUSTRAETE-BUCHET
(la transformation et l'extension d'une habitation uni-familiale)
- 4) 077/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.425-2012
Situation : Chaussée de Waterloo, 788
Demandeur : COACHINE sa (Monsieur BARBIEUX)
(la création d'un centre de formation avec petite consommation accessoire aux activités)
- 5) 086/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.443-2012
Situation : Rue Camille Lemonnier, 135
Demandeur : M. et Mme SIMON
(la transformation d'une maison uni-familiale et la création d'un accès vers le jardin de la propriété voisine de gauche)
- 6) 075/12 – Demande de permis de lotir n°471 quater-2011
Situation : Rue Egide Van Ophem, 24-28
Demandeur : BPI sa
(la modification du permis de lotir n°471bis [PdL n°471 quater])
- 7) 074/12 – Demande de permis de lotir n°523-2011
Situation : Rue Egide Van Ophem, 24-28
Demandeur : BPI sa
(le lotissement d'un terrain en 5 lots)
- 8) 092/12 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr 16-40.413-2012
Ligging : Copernicusstraat, 101-103
Aanvrager : Dhr. en Mevr. PLOVIER-GZUPPER
(de kleine uitbreiding van een ééngezinswoning [aanvulling van de stedenbouwkundige vergunning nr39.523]; de nieuwe plannen [126/1] hebben betrekking tot de afbraak van de bestaande woning en de bouw van een nieuwe ééngezinswoning met dezelfde inplanting en gabariet als in de vergunning nr39.523)
- 9) 083/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.448-2012
Situation : Moensberg, 32
Demandeur : M. et Mme NAVEZ-ROOSELEER
(l'extension d'une maison uni-familiale)

- 10) 080/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.428-2012
Situation : Avenue Dolez, 546
Demandeur : Madame de MERODE
(la construction d'un atelier de peinture dans le jardin d'une maison uni-familiale)
- 11) 081/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.451-2012
Situation : Rue Jean Benaets (venelle)
Demandeur : IMMO MAX sa (M. DE CESCO)
(la modification du matériau de châssis et la suppression d'une lucarne)
- 12) 078/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.430-2012
Situation : Rue Joseph Bens, 72-74
Demandeur : Messieurs SPANIER Sylvain et Philippe
(l'aménagement d'un immeuble de rapport trois façades ainsi que celui d'un ancien logement de fonction au-dessus des garages)
- 13) 084/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.431-2012
Situation : Avenue Hamoir, 30
Demandeur : Monsieur COPPIETERS t WALLANT
(l'extension en façade arrière d'une maison uni-familiale)
- 14) 082/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.441-2012
Situation : Rue Joseph Bens, 27
Demandeur : M. et Mme DENIS-BURGE
(l'extension en façade arrière d'une maison uni-familiale)

- Divers / Allerlei :

- 15) 073/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-39.839-2011 (126/1 du CoBAT)
Situation : Chaussée d'Alseberg, 818-828-830
Demandeur : IMMO EUGENE BAIE (M. VAN ELSUE)
(l'extension d'une maison de repos après démolition d'un garage (station service) avec habitation + 126/1)
(2^{ème} inscription - voir PV de la séance du 30/05/2012)
- 16) 072/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-39.715-2010
Situation : Avenue du Prince de Ligne
Demandeur : SOFICOM DEVELOPMENT sa (Directeur des Espaces Verts) sa
c/o M. BUESS J-P.
(la construction d'un complexe de logements comprenant 2 immeubles à 57 appartements et 6 maisons)
(2^{ème} inscription - voir PV de la séance du 30/05/2012)

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 13/06/2012
Objet n° 01

Dossier 16-40125-2011- Enquête n° 0079/12

Demandeur : Monsieur Pousset Gaston

Situation : Rue des Cottages 84

Objet : la mise en conformité et la transformation d'une maison en un immeuble de 4 appartements

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40125-11 introduite le 19/08/2011 par Monsieur Pousset Gaston et visant la mise en conformité et la transformation d'une maison en un immeuble de 4 appartements sur le bien sis Rue des Cottages 84 ;

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 la demande devait être soumise aux mesures particulières de publicité pour le motif suivant :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 14/05/2012 au 28/05/2012 ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 18.04.2012;

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

- Vivaqua
- SIAMU le 10/09/2011 ;

4 : Description Situation Existante

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

- l'immeuble de rapport de gabarit R+2+T couvre l'entièreté de la parcelle,
- à l'origine, le rez était occupé par un négociant en charbon et les 2 étages au logement unifamilial, avec combles non aménagés,
- il comprend en situation de fait 4 appartements mais seulement 2 compteurs électriques et 3 compteurs de gaz,
- les balcons filant à l'arrière ont été fermés par des châssis,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la démolition de la toiture arrière,
- la création d'un petit jardin, côté gauche de la parcelle et d'un garage couvert côté droit,
- l'aménagement d'un appartement au rez-de-chaussée avec une extension sous forme de véranda,
- l'aménagement d'un appartement de 2 chambres au 1^{er} étage,
- l'aménagement de deux duplex au 2^{ème} et dans les combles,

6 : Motivation sur la demande

Considérant que l'immeuble a fait l'objet d'une densification de logements sans autorisation préalable ;

Considérant les preuves apportées par le demandeur afin de justifier les 4 logements ;

Que le détail des compteurs fait état de 2 compteurs électriques et 3 compteurs de gaz ;

Considérant que le bien présente une largeur de façade de 10 mètres ;

Que l'atelier est conservé sur la partie droite du rez-de-chaussée arrière et est consacrée au stationnement de 2 véhicules, accessible par une porte cochère ;

Que le stationnement de deux véhicules y est cependant très difficile ;

Que dès lors, le maintien d'une construction en intérieur d'îlot ne se justifie pas ;

Que le stationnement dans le passage est par contre possible ;

Que le projet améliore trop peu les qualités végétales et paysagères de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant dès lors que la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en ce qui concerne la profondeur de bâtisse ne peut s'envisager ;

Considérant que le projet prévoit un logement de 1 chambre au rez, étendu par une véranda et un jardinet suite à la démolition de la partie gauche de l'atelier ;

Qu'il s'étend en sous-sol pour la salle de bains et le WC ;

Que l'accès au sous-sol par un escalier hélicoïdal réduit la dimension de la chambre et limite l'accessibilité de l'appartement à des personnes plus âgées, alors que les appartements en rez-de-chaussée est idéal pour elles ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un logement unifamilial (2 chambres à coucher) au 1^{er} étage avec accès à une terrasse aménagée sur la toiture du garage qui ne respecte pas le code civil vu que les murs mitoyens sont peu élevés au droit de la terrasse ;

Que la terrasse aménagée en toiture au 1^{er} étage est intrusive pour l'intérieur de l'îlot et les logements composant cet îlot ;

Que les balcons restitués offrent à chaque logement un espace extérieur ;

Considérant que le projet prévoit également l'aménagement de 2 logements en duplex au 2^{ème} étage et combles ;

Considérant que le bien dispose de caves et d'un local poubelles mais pas de local vélos-poussettes;

7 : Conditions de modification de la demande

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

- o démolir l'entièreté de l'atelier arrière,
- o aménager un appartement 1 chambre au rez-de-chaussée, y compris la salle de bains et le WC, éventuellement en élargissant l'extension vers la droite, supprimer l'accès direct au sous-sol,
- o prévoir un second local commun en cave pour les vélos-poussettes,
- o aménager un jardin paysager au bénéfice de l'appartement du rez,

Que ces modifications :

- o Sont accessoires en ce qu'elles visent à améliorer l'usage de l'appartement du rez-de-chaussée et les communs;
- o Visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'amélioration de l'intérieur d'îlot n'est pas suffisante et que le garage pour deux voitures n'est pas opérationnel;
- o Visent à supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite ;
- o Ne modifient pas l'objet de la demande ;

Avis FAVORABLE aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 13/06/2012
objet n° 02

Dossier 16-40389-2012- Enquête n° 076/12

Demandeur : Monsieur Laureyssens Vincent

Situation : Avenue du Feuillage 48

Objet : la modification de l'aspect des façades, l'extension de la maison unifamiliale et la transformation du garage en salle de jeux



1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 40389, introduite par Monsieur Laureyssens Vincent, visant la modification de l'aspect des façades, l'extension de la maison unifamiliale et la transformation du garage en salle de jeux sur le bien sis Avenue du Feuillage 48;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°N°20bis Quartier Fort-Jaco (AR 220682) , auquel il déroge en matière d'implantation (article 1.3) ;

Considérant que la demande déroge également au RRU en matière d'aménagement de la zone de recul latérale (dérogation à l'art.11 du titre I)

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

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

- Dérogation à l'implantation du PPAS 20bis (article 1.3) ;
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 14/05/2012 au 28/05/2012, l'absence de réclamation ou observation ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 18/04/2012

Vu l'avis rendu par Vivaqua ;

4 : description Sitex

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

- Le quartier se caractérise par un habitat en ordre ouvert, constitué essentiellement de villas unifamiliales, parfois jumelées, à l'instar de la maison de la demande ;
- Implantée avec un léger recul, la maison existante est petite et de gabarit R+1+toiture à trois pans;
- La parcelle, orientée Ouest à rue et Est côté jardin, dispose d'un bel espace à l'arrière de la maison ;
- La note explicative précise l'état de délabrement de la maison et de son jardin, depuis longtemps inoccupée et sans entretien, avant d'être vendue ;
- Outre la maison, la parcelle comprend un garage dans le fond du jardin, avec une allée carrossable qui traverse celui-ci de part en part le long de la mitoyenneté gauche ;
- La maison jumelle présente une profondeur de bâtisse plus importante que celle de la demande et un gabarit similaire, générant une héberge importante en mitoyenneté ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Conserve le programme de maison unifamiliale ;
- Restructure l'ensemble de ses espaces de vie du rez-de-chaussée et les ouvre entre eux ;
- Crée une extension en façade arrière du premier étage le long de la mitoyenneté existante de la maison voisine de droite, afin d'agrandir la chambre principale et la salle de bain ;
- Rénove les combles et les deux petites chambres ;

- Crée une terrasse au premier étage en prolongation du volume bâti, dont une partie est inaccessible et traitée en bac à fleurs le long de la mitoyenneté, afin de répondre au code civil en matière de vue ;
- Transforme le garage en fond de parcelle en bureau, salle de jeux, supprime l'emprise de l'allée carrossable au profit du jardin ;
- Crée un petit garage en zone latérale gauche, au droit de l'ancienne allée, objet de la dérogation, en conservant la haie mitoyenne existante ;
- Isole l'entièreté de la maison par l'extérieur et remplace ses châssis, en bois et à l'identique ;

Considérant que ce projet dote cette habitation du confort actuel et propose de la transformer aux normes d'isolation en vigueur, ce qui participe à sa pérennité et aux objectifs du développement durable ;

Considérant que l'extension du premier étage participe à la jouissance de ce logement et se conforme aux prescrit en vigueur, tant du PPAS que du RRU ;

Considérant que la terrasse projetée dans le prolongement du volume existant s'implante au droit du porche de la maison voisine mitoyenne ;

Considérant qu'elle permet à la fois de profiter plus du soleil, vu l'orientation du terrain, et d'abriter pour partie la terrasses du rez-de-chaussée au profit de son usage en demi saison ;

Considérant que l'isolation extérieure de la maison s'inscrit dans les objectifs du développement durable et que la finition prévue en enduit gris clair s'inscrit dans le bâti environnant ;

Considérant que la reconversion du garage existant en fond de parcelle est au profit du jardin et de la quiétude de cet intérieur d'îlot ;

Considérant que le garage projeté qui s'implante sur l'allée existante, en zone de recul latérale gauche et au droit de la maison est de petit gabarit et de la hauteur de la haie mitoyenne, ce qui en assure la discrétion dans le paysage de la rue ;

Considérant cependant que le PPAS prévoit un habitat en ordre ouvert et que pour respecter ses objectifs et son esprit, il y a lieu ce conserver une perméabilité dans la conception de la porte d'accès en zone latérale et d'en limiter la hauteur ;

Considérant également que la zone de recul prévue en gravier, doit conserver un caractère

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

- La dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) ainsi que
- La dérogation à l'implantation de la zone de recul latérale du PPAS peut s'envisager en raison des particularités des lieux, moyennant les remarques énoncés ci-avant, et notamment la suppression de l'accès carrossable en intérieur d'îlot, ce qui participe à son amélioration tant paysagère que sonore ;

6 . Modification de la demande

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

- Limiter la hauteur de la porte d'accès vers le garage à 1,60 mètre et lui conférer une finition ajourée, assurant la transparence vers les frondaisons de l'intérieur de l'îlot ;
- Présenter un aménagement paysager de la zone de recul, avec ses essences et plantations ;

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

- répondre à des objections que suscite la demande telle qu'introduite en ce qu'elles permettent de conserver les objectifs du PPAS;
- d'atténuer la dérogation demandée en conservant la transparence vers les frondaisons de l'intérieur de l'îlot;
- qu'elles ne modifient pas l'objet de la demande ;

Considérant que ces modifications sont telles que les articles 191, alinéa 2 et 126/1, alinéa 2 du CoBAT peuvent être d'application.

Avis FAVORABLE

L'AATL-DU et l'AATL-DMS s'abstiennent

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 13/06/2012
objet n° 03

Dossier 16-40461-2012- Enquête n° 0085/12

Demandeur : Monsieur et Madame VERHOUSTRAETE Christophe et BUCHET Valérie

Situation : Rue Vanderkindere 78

Objet : la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40461-2012 introduite le 28/03/2012 par Monsieur et Madame VERHOUSTRAETE Christophe et BUCHET Valérie et visant la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale sur le bien sis Rue Vanderkindere 78 ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière d'implantation : dérogation à l'article 4, §1, 2° a) en ce qui concerne l'extension par rapport à l'alignement de la façade arrière de la maison voisine de droite (dépassement du profil de la construction voisine la plus profonde) ;

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

Considérant que la demande devait être soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la Commission de Concertation pour le motif suivant :

- dérogation à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 14/05/2012 au 28/05/2012 ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 02/05/2012 ;

4 : Description Situation Existante

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

- La maison d'habitation, implantée en ordre fermé, est située le long de la rue Vanderkindere, dans le tronçon compris entre la rue de la Seconde Reine à l'Ouest et la rue de Boetendael à l'Est ;
- L'immeuble compte un niveau de moins que les constructions mitoyennes, et, également une profondeur moindre ;
- Le bien faisant l'objet de la demande compte une annexe au rez de chaussée sur toute la largeur de la façade arrière, et une petite annexe de faible largeur sur l'ensemble des 3 niveaux en mitoyenneté de droite ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Vise la transformation et l'extension de la maison en façade arrière en prévoyant :
 - Une rehausse de l'annexe au 1^{er} étage ;
 - Une extension de la chambre au 2^{ème} étage, dans le même plan de façade que l'annexe existante ;
 - Le remplacement de tous les châssis en double vitrage et transformation des proportions de certaines baies en façade arrière ;

6 : Motivation sur la demande

Considérant que le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison unifamiliale ;

Considérant que l'extension du 1^{ère} étage s'opère à l'aplomb de l'annexe du rez-de-chaussée ;

Que la profondeur de cette extension dépasse d'un peu plus de 1m la profondeur de la maison de gauche ;

Que la dérogation est dès lors mineure et permet de réaliser l'extension sur la structure de la façade arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que l'extension du 2^{ème} étage s'inscrit dans la volumétrie des annexes existantes (du bien et du bien voisin) ;

Considérant que le projet prévoit une petite terrasse accessible par le 2^{ème} étage, ne s'étendant pas sur toute la profondeur de l'annexe et se limitant au mur œillère existant ;

Considérant que le projet prévoit le remplacement des châssis de la façade arrière sans en préciser la teinte ou le matériau ;

7 : Conditions de modification de la demande

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

- o Compléter le formulaire de la demande en sollicitant la dérogation au RRU pour l'extension du 1^{er} étage ;

Que cette modification :

- o est accessoire ;
- o Ne modifie pas l'objet de la demande ;

Considérant que la Commission de concertation attire l'attention sur la qualité des châssis en façade arrière et que le maintien des divisions (imposte, petits bois) est souhaité.

Avis FAVORABLE à la condition émise ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 13/06/2012
objet n° 04

Dossier 16-40425-2012- Enquête n° 077/12

Demandeur : Monsieur Barbieux Didier Coachine S.A.

Situation : Chaussée de Waterloo 788

Objet : La création d'un centre de formation avec petite consommation accessoire aux activités



1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 40425, introduite par Monsieur Barbieux Didier pour Coachine S.A., visant la création d'un centre de formation avec petite consommation accessoire aux activités, sur le bien sis Chaussée de Waterloo 788;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°51 (AGRB 15/04/1988) ;

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

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 14/05/2012 au 28/05/2012, l'absence de réclamation ou observation ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 18/04/2012

Vu l'avis rendu par Vivaqua ;

4 : description Sitex

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

- Le quartier se caractérise par un tissu continu d'immeubles de petits immeubles de rapport et de maisons plus anciennes ;
- La chaussée de Waterloo comprend un noyau commercial qui se développe sur ces rives, comportant une activité mixte de commerce, activités productrices au rez-de-chaussée et premier étage des immeubles ;
- La parcelle de la demande est traversante entre la chaussée de Waterloo et le Bois de la Cambre ;
- L'immeuble de la demande de gabarit R+3+ toiture comprend d'importantes annexes largement ouvertes vers la Bois de la Cambre
- Le rez-de-chaussée et le premier étage ont été affecté successivement en brasserie, taverne, et boîte de nuit jusqu'en 1996 où l'actuel propriétaire acquiert l'immeuble et le transforme, objet du permis n° 37168, pour un commerce avec salle polyvalente ;
- Le jardin comprend une grande allée avec accès reliant celui-ci à l'avenue Diane via un large sentier ;

5 : description demande telle qu'introduite

Vu la note explicative ;

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Conserve le programme de :
 - commerce, centre de formation avec salle polyvalente au rez-de-chaussée et premier étage;
 - Logements aux étages (3) ;

- Implante dans les locaux existants de l'avant du rez-de-chaussée-de-chaussée une nouvelle salle de cours de :
 - perfectionnement en communication, accompagnement personnel et psychothérapeutique ;
 - des ateliers et séminaire de développement personnel ;
 - l'expression artistique des lieux de rencontre et d'accueil pour les professionnels de ces catégories ;
 - l'accueil et l'information du public, conférences,...
- Accompagne ces formations d'une collation à prendre sur place, objet de l'enquête publique ;

6 : motivation sur la demande :

Considérant que le programme de formation s'ajoute à une structure déjà en place et permet à celle-ci de se développer;

Considérant que l'activité HORECA en ce qui concerne la collation à prendre sur place est totalement accessoire aux autres activités ;

Considérant que le quartier est bien desservi par les transports en commun ;

Considérant que l'établissement ferme ses portes à 22h00, ce qui assure la quiétude des logements avoisinants ;

Considérant que le projet ne nécessite aucune modification extérieure ;

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

- L'application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses), peut s'envisager en raisons des éléments énoncés ci-avant et notamment le caractère accessoire de l'HORECA par rapport aux autres activités et les horaires de celles-ci ;

Considérant dès lors que la demande répond au bon aménagement des lieux ;

Considérant que le dossier étant conforme au PPAS dans lequel il se situe, la demande est dispensée de l'avis du Fonctionnaire délégué.

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 13/06/2012
Objet n° 05

Dossier 16-40443-2012- Enquête n° 0086/12

Demandeur : Monsieur et Madame Edouard et Pauline SIMON

Situation : Rue Camille Lemonnier 135

Objet : la transformation d'une habitation unifamiliale et la création d'un accès vers le jardin de la propriété voisine de gauche

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40443-2012 introduite le 19/03/2012 par Monsieur et Madame Edouard et Pauline SIMON et visant la transformation d'une habitation unifamiliale et la création d'un accès vers le jardin de la propriété voisine de gauche sur le bien sis Rue Camille Lemonnier 135 ;

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

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 – profondeur de construction ;

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

Considérant que la demande devait être soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la Commission de Concertation pour le motif suivant :

- dérogation à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 14/05/2012 au 28/05/2012 ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 02/05/2012 ;

4 : Description Situation Existante

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

- La maison d'habitation est située le long de l'avenue Camille Lemonnier, à proximité de la Place Guy d'Arezzo ;
- La maison faisant l'objet de la demande, ainsi que la maison voisine de gauche présentent des gabarits inférieurs que les immeubles voisins. Le bien (n°135) effectue, au niveau de la façade avant, le raccord entre 2 alignements ;
- La maison ne présente pas d'annexes en façade arrière. Les immeubles voisins présentent des profondeurs de bâtisse variables ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Vise la transformation et l'extension de la maison unifamiliale par :
 - La création d'une cour anglaise à l'arrière afin d'aménager le niveau de caves ;
 - La transformation des niveaux supérieurs afin d'aménager les espaces de vie à l'entresol et au rez – de - chaussée, et 2 étages de chambres ;
 - La transformation de la façade arrière par l'application d'un nouveau matériau sur isolation (épaisseur du complexe 57 cm) ;
 - L'isolation de la façade avant par l'intérieur ;
 - La création de 2 baies dans le mur séparant les 2 propriétés (135 et 137) afin de pouvoir connecter les 2 jardins ;

6 : Motivation sur la demande

Considérant que le projet vise l'amélioration des qualités d'habitabilité de la maison d'habitation, ainsi que des critères de confort thermique ;

Considérant que la façade arrière de la maison sera fortement modifiée par la pose d'un complexe isolant et revêtement de 57 cm de profondeur ;

Que le matériau de finition sera de la pierre de teinte blanche, ce qui respecte le caractère résidentiel de l'intérieur de l'îlot ;

Que les proportions des baies seront modifiées en fonction du calepinage afin de donner une meilleure cohérence à l'ensemble ;

Considérant que le projet prévoit une cour anglaise de faible profondeur afin d'améliorer les qualités d'habitabilité des espaces de cave ;

Considérant que la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006, à savoir un dépassement de bâti de plus de 3 mètres par rapport à la maison voisine de gauche peut se justifier vu l'implantation particulière des façades arrières de cette rangée de maisons et le faible impact que ce dépassement aura sur l'habitabilité de la maison voisine de gauche (orientée au Sud du projet) ni de la maison voisine de droite, beaucoup plus profonde ;

Considérant que la perméabilité entre les deux jardins améliore la convivialité entre les 2 parcelles.

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 13/06/2012
objet n°6

Dossier PL-471-2011- Enquête n° 75/12

Demandeur : BPI S.A.

Situation : avenue Ilya Prigogine

Objet : dossier PL 471quater : modification du lot B5 du permis de lotir n° 471bis



1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de modification du permis de lotir - dossier n°471 quater - introduite le 25.03.2011 par la SA BPI et visant la modification du lot B5 du permis de lotir n° 471bis sis à l'angle de l'avenue Ilya Prigogine

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

Que le permis de lotir 471bis est en vigueur ;

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

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

- application de la prescription particulière 4.5.1° 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 de l'aménagement de voiries),
- dérogation à l'art.8 du titre 1 du RRU (hauteur des constructions isolées – cabanon technique),
- dérogation à l'art.11 du titre 1 du RRU (aménagement de la zone de recul – construction en sous-sol),
- Permis d'environnement : 1B (52 emplacements de parking),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 30.04.2012 au 29.05.2012, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations ont porté sur les aspects suivants :

- une trop grande densité et l'augmentation de la circulation,
- une pétition de 151 signatures :
 - l'harmonie entre le bâtiment B et les bâtiments B1 à B3 (R+3+T) est rompue, le bâtiment B5 étant plus haut (R+4+T): l'harmonie entre les immeubles doit être préservées, le gabarit doit être limité à R+3+T,
 - la création de la voirie en contrebas du lot B5 ne permet pas de rencontrer le prescrit selon lequel au moins 25% de la surface du lot est consacrée à des espaces verts : l'engagement à maintenir 25% d'espace vert doit être strictement respecté.
 - la circulation sur les voiries créées pour les blocs B1 à B5 ne doivent pas être renforcée par le nouveau complexe,
 - la modification de l'affectation du lot B5 principalement pour les logements ne permet pas de rencontrer l'objectif de mixité, la surface réservée aux activités économiques est réduite de 2/3 (20% au lieu de 33%), le nombre de logement a quasi doublé (33 au lieu de 18) : les activités économiques sur le lot B5 permet d'accompagner le site en journée, évite le spectre d'une cité dortoir et augmente la sécurité,
 - l'ouverture vers un nouveau complexe immobilier porte préjudice aux copropriétaires des lots B1 et B2, et va engendrer l'étouffement du site et de la circulation alentour,
 - le nombre de parking est insuffisant pour le standing des logements proposés, il faut exiger l'augmentation du nombre d'emplacements,

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 16/05/2011 ;

Vu le rapport d'incidences, la reconnaissance de son caractère complet par l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement le 30.03.2012, et la demande de soumettre la demande aux mesures particulières de publicité;

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

- Service Technique de la Voirie du 28.06.2011,

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

- Vivaqua, et son avis du 06.06.2011,

4 : description Sitex

Considérant que les caractéristiques des lieux et l'aménagement en vigueur pour le lot B5 font apparaître ce qui suit :

- Le quartier est un des rares quartiers d'Uccle à avoir comporté un regroupement d'entreprises,
- Les biens sur lesquels porte la demande, affectés en zone de forte mixité par le PRAS, se situent entre deux de ces sites, dont :
 - Au Nord, un site de zone de forte mixité sur lequel se situent deux entreprises pharmaceutiques,
 - le permis de lotir 471bis sur lequel porte la présente demande de modification partielle constitue la reconversion, déjà partiellement mise en œuvre, d'un vaste site d'entreprises,
- à l'arrière du permis de lotir, se situe le site classé du Nekkersgat dans lequel est implanté l'Institut national des Invalides de guerre, ainsi le site de l'Athénée de la Communauté flamande
- le lot B5 du permis de lotir 471 bis est constitué de 4 immeubles dont 2, existants au moment de la délivrance du permis de lotir, implantés en mitoyenneté du terrain voisin (demande de permis de lotir n°523 actuellement à l'instruction),
- le gabarit des 4 immeubles est de R+3+T, pour une superficie totale de 5.420m², soit un P/S de 2.36,
- le lot B5 peut actuellement être affecté :
 - au logement sous forme d'immeubles à appartements aux caractéristiques suivantes :
 - Une surface totale bâtie de 2.220 m², soit 41% de la surface bâtie sur le lot,
 - 18 appartements, à raison d'une moyenne de 123 m²/logement),
 - à des activités économiques pour 3.200 m² maximum (59% de la surface bâtie sur le lot) réparties comme suit :
 - des bureaux ou des activités productives pour 2.600 m² au maximum,
 - du commerce à raison d'un minimum de 500 m² et d'un maximum de 650 m², soit 3200m² max d'activité économique (52%),
 - Ces valeurs s'entendent comme des maxima pour l'entièreté du lot et non par immeuble, et les activités économiques sont à localiser dans les deux immeubles implantés en mitoyenneté,
 - Ces deux immeubles ont été démolis entretemps, par le permis d'urbanisme n°38903 délivré en 2009,
 - En matière de stationnement, le lot doit comprendre :
 - un maximum de 1.05 emplacement couvert/logement,
 - 1 emplacement par 95m² de bureaux
 - 1 emplacement/ 140m² de commerce,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la modification du lot 5 :

- En tenant compte du fait que les deux bâtiments mitoyens ont été démolis,
- Par la création d'un tronçon de voirie publique à l'arrière des immeubles de bureaux et de commerce existants situés le long de la rue Egide Van Ophem, en dehors du périmètre du permis de lotir,
- Par la modification sensible des implantations et de nouvelles prescriptions en vue de la construction d'immeubles mixtes aux caractéristiques suivantes :
 - un gabarit R+3+T du côté du lot B1 et R+4+T en forme de L, se prolongeant jusqu'en mitoyenneté de la demande de permis de lotir n°523 en cours d'instruction),
 - un indice P/S de 2.58,
 - un programme dont les affectations sont réparties comme suit :
 - 2938 m² pour 33 appartements, soit 89m² par logement, commun compris,
 - 1000m² pour l'ensemble des affectations de bureaux, commerces, équipement,

- 52 emplacements de parkings en sous-sol,

6 : motivation sur la demande

Considérant que la demande telle qu'introduite présente les caractéristiques suivantes :

- le permis de lotir 471bis et la demande de permis de lotir n°523 à l'instruction, ainsi que les parcelles situées le long de la rue Egide Van Ophem créent un nouveau quartier constitué, pour ses parties déjà bâties ou dont le permis d'urbanisme est octroyé :
 - d'une maison de repos de 150 lits,
 - de 6 maisons unifamiliales à front de la rue François Vervloet, dans le permis de lotir 471bis,
 - de 98 appartements dans les lots B1 à B3 du permis de lotir 471 bis;
- la présente demande de permis de lotir n°471 quater vise la construction de 33 appartements, augmenterait la capacité de ce lot de 15 unités et porterait à 159 unités le nombre de logements sur ce permis de lotir,
- la demande de permis de lotir n° 523 porte sur la construction de 197 appartements,
- au total des parcelles de ces deux lotissements (n°471bis incluant la modification 471quater et la demande n°523), le quartier devrait accueillir 356 appartements,
- en tenant compte des deux dossiers en cours, la densité en termes de logement à l'hectare (indice de densification) s'établit comme suit :
 - permis de lotir n°471 bis modifié : 159 logements pour 14247,50 m², soit 111,60 logt/ha,
 - permis de lotir n°523 : 197 logements pour 11.342m², soit 173,70 logt/ha,

Considérant que la moyenne des deux lotissements s'établit, pour les 25.589,5 m² de terrain, à 139 logements par hectare, ce qui dépasse largement la densité d'un quartier verdurisé ;

Considérant qu'un tel nouveau quartier doit bénéficier d'espaces publics de qualité, permettant une vie urbaine sociale et conviviale ;

Considérant que la demande, par rapport au permis de lotir 471 bis :

- réduit la superficie du lot de 2293m² à 1525m², soit 768 m² de plus affectés à la voirie publique,
- réduit les superficies bâties hors-sol de 1482m² (de 5.420 à 3.938m²),
- réduit les activités économiques de 2200m² (de 3200 à 1000m²), ce qui réduit la mixité à 25%,
- augmente le nombre de logements de 18 à 33 (78 à 216 logt/ha),
- augmente la part de logement à 75%, mais réduit les superficies par logement (de 123 à 89m², communs compris),
- augmente la densité en termes d'indice P/S de 2.36 à 2.58,
- augmente l'emprise au sol du lot de 53 à 54%,
- ajoute une 5^{ième} phase de réalisation du permis de lotir, d'une validité de 5 ans à compter de la délivrance de la présente demande de modification du permis de lotir portant sur le lot 5,
- extrait une bande de terrain du permis de lotir située le long du terrain voisin afin de pouvoir créer une façade et un accès,

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

En matière de mixité des fonctions et d'activités économiques

- le projet réduit fortement la part des activités économiques du lot au profit du logement, ce qui ne répond pas à l'objectif du permis de lotir 471bis ni à celui de la zone de forte mixité du PRAS ;
- la demande tend à augmenter la part de logements de manière excessive en zone de forte mixité ;
- il réduit fortement la superficie moyenne des appartements ;
- le permis de lotir n°471 bis réserve actuellement 52 % d'activité économique sur le lot, que le projet réduit à 25 %,

En matière de logement

- la dimension moyenne des logements (communs compris) est réduite de 123 à 89m², ce qui ne permet pas d'avoir un bon équilibre entre les dimensions des logements,
- il y a lieu de prévoir une répartition équilibrée des logements suivant leur nombre de chambre,
- ces logements doivent être traversant ou orientés sur 2 façades (sauf studio et 1 chambre) et chaque logement doit bénéficier d'une terrasse,

En matière d'emprise au sol

- l'objet de la dérogation est la dimension du jardin,
- la profondeur des constructions est de 18m, ce qui limite la zone de jardin à 23% de la superficie du lot, ce qui ne se justifie pas en cas de nouvelle construction,
- l'emprise sur ce lot est beaucoup trop importante,
- la profondeur des constructions doit comprendre les terrasses des étages et toutes saillies animant l'architecture. Les terrasses en zone de cours et jardins sont implantées uniquement sur le dépassant du sous-sol,

En matière de gabarit

- le gabarit du PdL 471 bis est de R+3+T, celui du projet principalement R+4+T, seule une travée, la plus proche du lot B1, reste à un gabarit R+3+T. Cette augmentation de gabarit fait face au lot B4 qui crée un raccord de gabarit entre la maison de repos et les gabarits R+3 du permis de lotir. La dérogation au gabarit ne se justifie pas ni regard des lots B1 à B3, ni au regard de la densité trop importante du projet qu'elle engendre,
- le niveau du rez-de-chaussée doit être implanté au moins au niveau de la voirie et non 1m plus bas,
- la hauteur sous plafond des étages en toiture (T) prévue est de 3.5m, ce qui est fort haut pour un étage en recul. Cette hauteur doit être limitée à 3m maximum,
- L'étage en recul doit être implanté en recul de 2m des façades et de 5m face au lot B,
- la forme de la toiture doit être plate et aménagée en toiture verte extensive,

En matière de zone de recul

- les zones de recul projetées sont de très faible profondeur au regard des gabarits projetés,
- il n'est souhaitable :
 - ni de les voir encombrées des diverses installations, même temporaires,
 - ni d'en diminuer la perméabilité.
- la demande de dérogation n'est en conséquence pas justifiée,

En matière de cabanon en toiture

- ces éléments viennent en sus de l'impact général et trop important du volume des toitures, dont il est question ci-avant,
- ce type d'installation en sus des volumes des toits est de nature à porter atteinte à la cohérence volumétrique des immeubles,
- la demande de dérogation portant sur une superficie équivalente à 15% de l'emprise au sol des bâtiments, le taux d'emprise de ces éléments techniques sera proportionnellement plus importante par rapport à celle du niveau de toiture,
- il est souhaitable que ces éléments soient incorporés dans le volume bâti,
- la demande de dérogation n'est en conséquence pas justifiée,

En matière de la voirie à créer

- Le projet propose des zones de stationnement perpendiculaires à la voirie, ne répond pas au caractère du quartier essentiellement résidentiel sur ce tronçon de l'avenue,

En matière de la gestion des eaux de pluie

- L'objet de la dérogation est la dimension des citernes qui est inférieure à une capacité de 33l/m² de projection horizontale de toiture,
- Vu l'importance des orages récents sur la commune, chaque habitation doit être équipée d'une citerne d'eau de pluie conforme au minimum aux dimensions imposées par le RRU,
- Ces citernes devront avoir une capacité de 50L/m² de toiture dont 50% du volume réservé à un effet de tamponnage du débit en cas d'orage. Le dimensionnement de l'ajutage du tuyau d'évacuation de la partie tampon doit être équivalent à 5L/sec/ha,
- Ces citernes doivent être construites en zone privative,
- L'égouttage de la zone publique doit être pourvu d'un bassin d'orage :
 - Le dimensionnement du bassin sera présenté sur base d'une note de calcul,
 - La pluie minimum à prendre en compte pour ce calcul est une pluie décennale d'une durée de 20 minutes,
 - Ces installations doivent être conformes aux prescriptions de Vivaqua.

En matière de voiries

- dans le cadre de la création d'un nouveau quartier, les voiries doivent permettre de modifier le régime de circulation si cela s'avère nécessaire,
- le projet concentre les entrées et sorties rue Ilya Prigogine, au détriment des habitants du permis de lotir 471bis, car il n'est pas prévu d'autre accès vers la rue Egide Van Ophem dans la demande de permis de lotir n°523,

- la création d'un nouvel accès à l'Est du lot B5 augmente de manière importante les espaces publics carrossables au mépris de la qualité et des besoins en espaces publics piétons (place, espace de repos, de jeux), compléments indispensables d'un quartier résidentiel,
- au vu de la nécessité d'assurer la mixité dans le permis de lotir tel qu'il avait été défini dans le 471 bis, il est préférable de joindre la partie d'activité économique du lot B5 aux bâtiments situés rue Egide Van Ophem, afin de créer un ensemble de bâtiments à activités économiques, et de créer un espace public de qualité au centre du quartier,
- il y a également lieu de corriger l'erreur de la réalisation du trottoir rue Ilya Prigogine lors des travaux,

Considérant que le lot B5 du permis de lotir n°471bis est constitué de bâtiments existants à rénover et à réaffecter, ce qui explique sa densité ;

Considérant que l'augmentation de la densité, du gabarit, du nombre de logements, la réduction des activités économiques dans le lot 5 du permis de lotir n°471quater ne se justifient pas et ne répondent pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité et que l'équilibre du permis de lotir n'est pas maintenu en termes de mixité et qu'il y a lieu de maintenir sur ce lot une mixité de minimum 50% ;

Considérant que l'augmentation de la densité de logement sur la parcelle est beaucoup trop forte (de 78 à 216 logt/ha) ;

Considérant que la modification du lot 5 est intimement lié à la demande de permis de lotir n°523, en ce qu'elle propose l'extension de la voirie nécessaire à la demande n°523 telle qu'introduite et dont l'adéquation au bon aménagement des lieux n'est pas avérée à ce stade de la procédure ;

Considérant que pour les raisons évoquées ci-avant, la demande telle qu'introduite ne répond pas au bon aménagement des lieux, par :

- une densité et un gabarit excessifs,
- une inadéquation des espaces publics par rapport à la dimension du lot,
- un indice P/S nettement supérieur à la moyenne du quartier,

Considérant que la demande telle qu'introduite devrait être modifiée de manière substantielle pour répondre au bon aménagement des lieux et s'inscrire dans un équilibre urbain qualitatif et acceptable pour la totalité de ce nouveau quartier.

AVIS DEFAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 13/06/2012
objet n° 7

Dossier PL-523-2011- Enquête n° 074/12

Demandeur : S.A. BPI

Situation : Rue Egide Van Ophem de 24 à 38

Objet : le lotissement d'un terrain en 5 lots, avec création de voirie publique



1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis de lotir 523 introduite le 25/03/2011 par la S.A. BPI visant à lotir en 5 lots une partie des biens sis rue Egide Van Ophem, cadastrés Section G, n°177 R (33 ares et 87centiares), n°177 S (15 ares et 89 centiares), n°177 T (1 are et 44 centiares) ainsi que n°s 178/L, 178/N et 178/R (1 hectare, 62 ares et 45 ares) ;

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

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

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

- o Demande de permis de lotir soumise à rapport d'incidences,
- o dérogation à l'art.5 du titre 1 du RRU (hauteur de la façade avant),
- o dérogation à l'art.6 du titre 1 du RRU (toiture - hauteur),
- o dérogation à l'art.6 du titre 1 du RRU (toiture - éléments techniques),
- o dérogation à l'art.11 du titre 1 du RRU (aménagement de la zone de recul),
- o dérogation à l'art.13 du titre 1 du RRU (maintien d'une surface perméable),
- o dérogation à l'art.16 du titre 1 du RRU (collecte des eaux pluviales),
- o dérogation à l'art.6 du titre 8 du RRU (Nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement),
- o article 4.5.1° du PRAS : modification des caractéristiques du cadre urbain environnant ;
- o article 25.1 du PRAS : création / modification de voies de communication ;

Vu le rapport d'incidences, déclaré complet par l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement et la demande, le 10/04/2012, de soumettre la demande aux mesures particulières de publicité;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 30/04/2012 au 29/05/2012, et la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations ont porté sur les aspects suivants :

- o la densité est trop importante, entraînant un trafic excessif,
- o la trop faible capacité des bassins d'orage, par rapport aux derniers orages qui ont occasionnés des inondations,
- o la trop grande hauteur des bâtiments,
- o le permis de lotir n°471bis a été délivré avec les exigences suivantes qu'il y a lieu de respecter:
 - limiter la profondeur des sous-sol à 21m, ce qui permet le stationnement, des caves et de préserver davantage de zone de pleine terre,
 - ne pas étendre les sous-sols en vue de préserver la zone non aedificandi de 15m,
- o la minéralisation accrue des sols, les placettes doit être plus végétalisées,
- o favoriser la mobilité douce en poursuivant le sentier Sparrenweg qui part de la rue de Stalle, via le Cauter, au travers de la future entité en direction de l'Athénée néerlandophone, le futur home du CPAS, et son raccord au réseau piéton vers la rue François Vervloet,. Le nouveau tracé du chemin ne pourrait-il pas être imposé en charge d'urbanisme. Permettre le passage vers l'Athénée depuis la gare de Calevoet par ce chemin,
- o le chantier a créé un bouchon dans les égouts,
- o les égouts doivent être étudiés avec VIVAQUA, les dimensions du bassin d'orage doivent être revu à la hausse,

- o le PCMU reprend le projet du PRD d'améliorer la desserte du quartier par une nouvelle voirie interquartier. Les habitants demandent la garantie de la réalisation de ces voiries,
- o une pétition de 151 signatures émet les observations suivantes:
 - le seul accès au terrain du permis de lotir est l'avenue Ilya Prigogine,
 - la hauteur des bâtiments est de R+4+T. Il est indispensable de préserver l'harmonie des gabarits en les limitant à R+3+T,
 - le permis de lotir est présenté comme une extension du PdL n°471bis, le bâtiment du lot 5 est implanté à cheval sur les deux permis de lotir, et tente de justifier l'accès au nouveau complexe par l'avenue Ilya Prigogine,
 - l'accès à l'arrière du lot B5 a expressément été rétréci dans le PdL 471 afin, de réduire l'abattage des arbres, la création d'un accès en contrebas du lot 5 ne permet pas de rencontrer les 25% d'espace vert du lot: les deux permis de lotir doivent être autonome et séparé en matière d'infrastructure. le nouveau site doit avoir son entrée par la rue Egide van Ophem. La voirie au bas du lot 5 peut être terminée par un piétonnier permettant la circulation des personnes entre les deux complexes,
 - la circulation est déjà très difficile dans le quartier, si la création d'activités est autorisée dans le complexe, il faut prévoir des parkings en suffisance,

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 23/05/2011;

Vu l'avis du SIAMU du 14/05/2011;

Vu le rapport d'incidences ;

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

· le Service Technique de la Voirie

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

o Vivaqua

4 : description Sitex

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

- o Le quartier est un des rares quartiers d'Uccle à avoir comporté un regroupement d'entreprises,
- o Les biens sur lesquels porte la demande, affectés en zone de forte mixité par le PRAS, se situent entre deux de ces sites, dont :
 - o Au Nord, un site de zone de forte mixité sur lequel se situent deux entreprises pharmaceutiques,
 - o Au Sud, le permis de lotir 471bis (dont la modification partielle - dossier n°471quater à l'instruction) qui constitue la reconversion d'un vaste site d'entreprises
- o Au total des parcelles visées dans les attestations de propriété jointes à la demande, le site sur lequel porte la demande de permis de lotir porte sur une superficie de 2 hectares, 63 ares et 41 centiares,
- o Le site sur lequel porte la demande présente deux accès à la voirie existante :
 - o via L'avenue Ilya Prigogine :
 - actuellement sans issue
 - qui prend son accès dans la rue Van Ophem, face au quai de la gare de Calevoet,
 - qui présente une antenne de voirie, ponctuée par 4 emplacements de parking public, en direction des parcelles sur lesquelles porte la demande,
 - o avec report en conséquence de la totalité du trafic inhérent à la demande sur la rue Egide Van Ophem, voirie de liaison entre la vallée de l'Ukkelbeek et la vallée du Geleytsbeek,
 - o derrière le site se situent respectivement celui de l'Athénée de la Communauté flamande, puis le site classé du Nekkersgat dans lequel est implanté l'Institut national des Invalides de guerre,
- o Le terrain sur lequel porte la demande est constitué pour majorité de deux parcelles, dont :
 - o La première, au Sud, jadis à usage économique de bureaux, artisanat, commerce et entrepôt, récemment désaffectée, puis à l'état de chancre, dont le bâti est actuellement en cours de démolition,
 - o La seconde, jadis à usage récréatif en plein air (plaine de jeux d'été), très peu bâtie et tombée en désuétude il y a quelques années ; elle comporte deux bâtiments accessoires à l'activité de loisirs, ainsi que des terrains de sports minéralisés (basket-ball et tennis)

- La première parcelle est intégralement minéralisée alors que le couvert végétal de la seconde comporte :
 - une zone boisée en fond de parcelle,
 - une haie épaisse et haute à l'alignement,
- Le relief est ascendant d'Est en Ouest, soit depuis la rue Egide Van Ophem vers l'intérieur de l'îlot, pour une dénivelée :
 - totale de l'ordre de 14 mètres,
 - progressive dans la partie est (ancien terrain de football, légèrement en pente)
 - marquée par deux talus à mi-profondeur, établissant des aires horizontales pour les deux terrains de sports minéralisés,
 - qui s'accroît à l'arrière, dans la partie boisée
- Le bâti des deux parcelles a fait l'objet de permis d'urbanisme pour démolition, actuellement en cours,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite présente les caractéristiques suivantes :

En matière de répartition du sol et de gabarits :

- elle porte sur une partie de la superficie des parcelles sur lesquelles porte la demande (2 hectares 13 ares et 65 centiares d'après les attestations de propriété émanant du receveur de l'enregistrement),
- elle laisse deux aires à front de la rue Egide Van Ophem en dehors du lotissement projeté, sans en déterminer l'aménagement et l'affectation ,
- elle vise la création de 5 lots repris L1 à L5 aux plans, et renseigne, à titre indicatif, la demande de modification, concomitante, du permis de lotir n°471bis pour le lot B5,
- elle sur une superficie totale de 1 hectare, 13 ares et 41,8 centiares, répartie comme suit :
 - le lot L1 pour 36 ares et 77,3 centiares, destiné à un ensemble de logements sous forme d'un bâti comparable à celui des lots B1 à B3 du permis de lotir n°471bis contigu, mais dans un gabarit plus élevé, soit dans des volumes évoluant de R+3+T à R+4+T,
 - le lot L2 pour 41 ares et 96,5 centiares, pour :
 - d'une part, un ensemble de logements destinés à former, dans un gabarit évoluant de R+2+T à R+4+T, un îlot avec le lot L3 décrit ci-après,
 - d'autre part, un immeuble de gabarit R+4+T mitoyen au lot B5 du permis de lotir voisin, n°471bis,
 - le lot L3 pour 24 ares et 41,9 centiares, pour un ensemble de logements destinés à former, dans un gabarit évoluant de R+3+T à R+4+T, un îlot avec le lot L2 décrit ci-avant,
 - le lot L4 pour 4 ares et 74,9 centiares, pour un ensemble de logements de gabarit R+5+T,
 - le lot L5, pour 5 ares et 51,2 centiares, destiné dans la demande à un espace libre formant une percée visuelle entre la rue Egide Van Ophem et le massif boisé situé à l'Ouest du site, dans laquelle les prescriptions prévoient cependant la possibilité d'y stationner des véhicules,

En matière d'affectation :

- la demande affecte les lots L1 à L4 de cette zone de forte mixité au logement,
 - avec une possibilité d'installer également une mixité marginale sous forme de « petits bureaux » dans le respect de la Carte des Surfaces de Bureaux Admissibles du Plan Régional d'Affectation du Sol (CaSBA),
 - sans exclure les maisons de repos et les « résidences service »,

6 : motivation sur la demande

Considérant, de façon générale, par rapport à la globalité du site, au projet de parcellaire et à la densité :

- que les attestations émanant du receveur de l'enregistrement portent sur une superficie totale de 2 hectares 13 ares et 65 centiares,
- que le tableau 2 des prescriptions urbanistiques renseigne une superficie lotie d'1 hectare 57 ares et 93 centiares, dont les lots L1 à L5 pour 1 hectare, 13 ares et 42 centiares et le solde (44 ares et 51 centiares) destiné à la voirie et aux espaces publics,
- qu'il faut en déduire que le solde du terrain, exclu du lotissement et situé à l'alignement de la rue Egide Van Ophem, sous forme de deux parcelles séparées par le lot L5, s'élève à 55 ares et 72 centiares,
- que le projet prévoit 4 phases de mise en œuvre et la construction de 197 logements,

- o que la superficie maximale bâtie hors sol sollicitée s'élève à 21.893 m², soit 111,13m² en moyenne par logement, espaces communs compris
- o qu'en termes de minéralisation, le taux d'emprise au sol net de la demande s'élève à 37,9%, auxquels il faut ajouter 28,2% du terrain aménagé en espace public fortement minéralisé, à céder à la Commune,
- o qu'en sus, le plan renseigne des zones de constructions enterrées, diminuant davantage encore la surface de pleine terre,
- o que l'indice P/S net s'élève à 1,93, valeur excessive au regard de la densité générale du quartier,
- o qu'au total du lotissement et en comparaison aux normes de densification qui sous-tendent le projet de PRAS démographique actuellement soumis à l'enquête publique, la densité en termes de logements à l'hectare s'élève 173,7 en valeur nette (voirie non comprise),

Qu'en comparaison aux valeurs de densification de la ville sous-tendue par le projet de PRAS démographique, cette valeur dépasse de 3,46 fois la norme méthodologique de 50 logements à l'hectare pour la ville de seconde couronne et dépassent même nettement celle de 100 logements à l'hectare, édictée pour la ville de 1^{ière} couronne ;

Considérant que la demande porte sur la possibilité de construction de 197 logements et s'inscrit dans le cadre de la création d'un nouveau quartier en zone de forte mixité du PRAS, urbanisé au total de plusieurs dossiers de permis d'urbanisme et de permis de lotir avec plusieurs phases de mise en œuvre, pour un total de 374 logements, 150 résidents de maison de repos et des activités économiques,

Que si le quartier est bien situé en matière de desserte de transports en commun, d'équipements et de commerces de proximité, il ne peut soutenir une telle densification,

Que le parti du projet est dépendant, pour son accès et le schéma de desserte qu'il impose, d'une modification de permis de lotir en cours (dossier n°471quater) pour un total de 33 logements,

Considérant, par rapport au parti de desserte du lotissement, de l'espace public et du parking public :

- o que la demande propose un développement urbanistique d'importance sur ces parcelles par une boucle de circulation avec double accès, caractérisés comme suit :
 - o tous deux passent par l'avenue Ilya Prigogine, voirie publique desservant le lotissement voisin n°471bis, et concentrent la totalité du trafic inhérent :
 - au lotissement existant (110 des 144 logements, les 28 appartements du lot B3 et les 6 maisons unifamiliales étant accessibles via la rue François Vervloet)
 - à la présente demande (197 logements)
 - à celle en demande de modification (dossier n°471quater), (+15 logements)
 - à celle des activités économiques présentes ou à venir (4.600m²) sur le site couvert par le permis de lotir n° 471bis, et au trafic qu'elles induiront,
 - o la totalité du trafic se reporte sur le seul carrefour que forme l'avenue Ilya Prigogine avec la rue Egide Van Ophem, (sans offrir de possibilité alternative d'autre accès ou d'une autre répartition), qui devra absorber la totalité des trafics entrants et sortants, à proximité directe :
 - d'un arrêt de bus,
 - de l'accès à la gare de Calevoet, dont l'intensification de l'usage est attendue par la mise en exploitation du RER,
 - de l'accès à une importante école communale, qui génère, aux heures de pointe, un afflux de trafic difficile à gérer en fonction de la typologie particulière du relief et de la rue François Vervloet à cet endroit,
 - o ils nécessitent, depuis cette avenue, la création de deux tronçons d'espace public à créer et situés respectivement :
 - sur l'antenne de la voirie publique, actuellement sans issue et décrétée par le permis de lotir n°471bis,
 - sur le lot B5 de ce permis de lotir, dont la modification est à l'instruction,
 - o la demande se fonde pour le deuxième tronçon, sur une modification dudit permis de lotir en proposant une localisation et un aménagement qui n'a pas encore fait l'objet d'une décision du Conseil communal,
 - o que la modification du permis de lotir contigu (n°471 quater) est donc intimement liée à la détermination du bon aménagement des lieux pour ces parcelles et pour la totalité du quartier,

- o qu'il s'indiquera de tenir compte des considérations émises dans le cadre de cette autre instruction en cours,
- o qu'il s'indique d'intégrer à la réflexion les possibilités de :
 - rendre le lotissement accessible par une voirie publique donnant directement dans la rue Egide Van Ophem et longeant l'extrême Nord du site,
 - sécurisation de cet accès par rapport au relief, au tracé et à la densité du trafic de cette voirie de liaison entre les deux vallées et notamment par rapport aux piétons,
- o que les espaces publics générés par la forme des îlots et les implantations suscitent les observations suivantes :
 - o les trottoirs de la voirie projetée longent la majeure partie des limites parcellaires nord et est du lotissement, sans laisser le moindre espace de transition ou prévoir réalisation d'une « zone tampon » ou d'un écran paysager de transition :
 - entre les logements des lots L2 et L3 et le site des bâtiments d'entreprises pharmaceutiques, de leurs voies d'accès et de leurs parkings, situés au Nord des logements projetés,
 - entre les logements du lot L3 et le solde des parcelles à lotir, dont ni l'aménagement ni les modalités d'accès ne figurent dans la demande,
 - o tant les entreprises pharmaceutiques que les deux parcelles à l'alignement de la rue Egide van Ophem disposent d'accès en voirie équipée,
 - o l'absence de zone tampon ou d'écran paysager entre ces activités existantes et ces parcelles ne répond pas au bon aménagement des lieux,
 - o cette lacune dans l'aménagement projeté risque de confronter un nombre important de nouveaux logements bâtis sur 5 niveaux + toit :
 - soit à des voiries d'entreprise ou à des arrières de bâtiments à bâtir ultérieurement le long de la rue Egide Van Ophem,
 - À la vue directe sur des toitures plates équipées de diverses installations techniques
 - o La percée visuelle vers le massif boisé est peu qualitative, en ce que :
 - Les prescriptions y autorisent le parcage
 - Sa largeur, limitée à 10 mètres, hypothèque un aménagement paysager à l'échelle de la perspective souhaitée,
 - La perspective donne vers une entrée de parking souterrain du lot L2,
 - o La conception des espaces publics comporte deux espaces plus larges, dont :
 - un qui s'élargit sous forme de triangle jusqu'à la limite parcellaire et ouvre la perspective vers quelques emplacements de parking et la façade latérale de l'entreprise voisine,
 - l'autre sous forme d'un élargissement de voirie de 25 mètres sur +/- 30 mètres, entre les gabarits projeté de R+3+T à R+5+T des lots L3 et L4,
 - o le peu d'espace dévolu à la voirie projetée le long des limites parcellaires impose, sans autre alternative, une boucle de circulation sur une aire carrossable de 4mètres de largeur,
 - o Il s'indique à l'occasion de la création d'un tel quartier, de prévoir des espaces publics polyvalents où pourra se développer une convivialité et une vie sociale,

Considérant en conséquence que le parti urbanistique général de la demande ne garantit :

- o ni le bon aménagement des lieux,
- o ni la bonne fonctionnalité du quartier,
- o ni la création de perspectives urbanistiques et paysagères qualitatives,
- o ni une capacité de parcage suffisante pour 197 logements lorsqu'on additionne les parkings prévus en sous-sol et hors sol ;

Considérant, par rapport aux affectations :

- o que l'affectation principale du lotissement en zone de forte mixité est le logement,
- o les affectations de « petits bureaux » ne constituent qu'une mixité marginale correspondant aux concepts des zones d'habitation proprement dites et non aux zones de forte mixité,
- o que si les parcelles hors demande, de part et d'autre du lot L5, sont également affectées en zone de forte mixité :
 - o leur superficie est limitée 26,1% de la surface des terrains sur lesquels porte la demande,

- la mixité sur la zone est également à apprécier en fonction de la diminution des surfaces affectées aux activités économiques dans le cadre de la demande de modification du permis de lotir 471bis en cours d'instruction,
- le rapport d'incidences justifie comme suit le programme du projet en zone de forte mixité : *“autorise l'urbanisation de la parcelle selon des projets prévoyant principalement la création de logements et accessoirement d'équipements, de bureaux, d'activités productives et de commerces”*.
- la demande porte dès lors sur *“l'affectation principale du site en logements”*, alors que l'objectif du PRAS visait, pour la zone de forte mixité, l'évolution des zones d'entreprises à caractère urbain du plan de secteur vers une mixité urbaine comportant notamment du logement, tout en donnant droit de cité aux activités économiques autres que le bureau,

Considérant, par rapport à la gestion des eaux :

- que le bien sur lequel porte la demande est situé en amont d'un tronçon de vallée ayant subi d'importantes inondations et qu'il s'indiquera de respecter des prescriptions hydrologiques en la matière,
- qu'il s'indique d'intégrer les possibilités de ré-infiltration dans la conception des espaces publics d'un projet d'une telle envergure,

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

- par rapport au fait que la demande de permis de lotir est soumise à rapport d'incidences :
 - le projet sous-évalue nettement les besoins en stationnement public pour un quartier de cette importance et de cette densité, où les besoins inhérents aux nouvelles constructions vont de pair avec ceux, existants et croissants, des usagers de la gare de Calevoet et des autres fonctions présentes, comme l'école communale toute proche,
 - le projet propose un important développement de voirie et d'espace publics, minéralisant fortement le sol,
 - un développement à cette échelle est d'autant moins souhaitable que le site se développe en intérieur d'îlot, et que la prescription 0.6 du PRAS doit être rencontrée,
 - les prescriptions reportent les citernes / bassins d'orages prescrits par le RRU pour les constructions dans des bassins d'orage à construire sous la voirie,
 - par rapport à ces paramètres, le projet ne tient pas suffisamment compte, dans les mesures qu'il propose, de sa situation en amont d'une vallée sujette aux inondations,
 - l'article 3.1.6.2 ne garantit pas la réalisation des emplacements de garage destinés au lot L4,
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant),
 - la demande propose, de façon générale, un bâti sensiblement plus haut que le bâti environnant, et notamment celui du permis de lotir n°471bis contigu,
 - les zones de reculs et les reculs entre les fronts de façades et les limites parcellaires sont trop faibles au regard des gabarits proposés,
 - de par sa situation sur un point haut du relief, le projet aura un impact sur le paysage à grande échelle et émergerait nettement du paysage depuis le quartier contigu au Nord et constitué principalement de maisons uni-familiales,
 - la demande de dérogation porte sur le lot L4 où est projetée une hauteur bien plus importante que celle du bâtiment mitoyen, alors que le projet se situe en intérieur d'îlot,
 - le projet prévoit sur le lot L4 un immeuble de R+5 en mitoyenneté arrière d'un bâtiment existant, et imposerait dans le paysage un mur aveugle large de plus de 25 mètres et haut de 2 niveaux en héberge au-dessus d'un immeuble R+3,
- dérogation à l'art.6 du titre 1 du RRU (toiture - hauteur),
 - les hauteurs projetées sont à apprécier de pair avec les profondeurs de bâtisse et les gabarits projetés,
 - les espaces d'intérieur d'îlot ou d'espace public sont réduits en regard des gabarits projetés, qui généreront d'importantes ombres portées, au détriment :
 - des qualités de vues depuis les logements projetés,
 - l'ensoleillement de leurs espaces d'habitation,
 - la demande de dérogation n'est en conséquence pas justifiée,

- dérogation à l'art.6 du titre 1 du RRU (toiture - éléments techniques).
 - ces éléments viennent en sus de l'impact général et trop important du volume des toitures, dont il est question ci-avant,
 - ce type d'installation en sus des volumes des toits est de nature à porter atteinte à la cohérence volumétrique des immeubles,
 - la demande de dérogation portant sur une superficie équivalente à 15% de l'emprise au sol des bâtiments, le taux d'emprise de ces éléments techniques sera proportionnellement plus importante par rapport à celle du niveau de toiture,
 - il est souhaitable que ces éléments soient incorporés dans le volume bâti,
 - la demande de dérogation n'est en conséquence pas justifiée,
- dérogation à l'art.11 du titre 1 du RRU (aménagement de la zone de recul).
 - les zones de recul projetées sont de très faible profondeur au regard des gabarits projetés,
 - il n'est souhaitable :
 - ni de les voir encombrées des diverses installations, même temporaires,
 - ni d'en diminuer la perméabilité.
 - la demande de dérogation n'est en conséquence pas justifiée,
- dérogation à l'art.13 du titre 1 du RRU (maintien d'une surface perméable).
 - la demande de dérogation au RRU, ne se justifie pas, notamment en ce qu'elle est due d'une part à l'exiguïté de l'intérieur de l'îlot projeté et d'autre part à la densité excessive de la demande, qui nécessite la construction d'importants sous-sols débordants,
 - elle est également liée à la possibilité qu'offre la demande de localiser sur d'autres lots des emplacements de garage du lot L4, ce qui rend les constructions des lots dépendantes les unes des autres et à éviter,
 - elle est également inhérente à la configuration du lot L4, issue de la conception urbanistique proposée par le demandeur lui-même,
 - la demande de dérogation n'est en conséquence pas justifiée,
- dérogation à l'art.16 du titre 1 du RRU (collecte des eaux pluviales).
 - la conception générale du lotissement n'exclut pas de prévoir de la rétention d'eau de pluie et de la réutiliser, d'autant plus que la densité est importante, tant en possibilités de réutilisation qu'en termes d'emprise des bâtiments sur le site,
 - la demande de dérogation mentionne le non-respect de la norme de 33 litres/m² mais ne mentionne ni la capacité proposée, ni la mesure dans laquelle seront installées des citernes de récupération d'eau de pluie,
- Ces citernes devront avoir une capacité de 50L/m² de toiture dont 50% du volume réservé à un effet de tamponnage du débit en cas d'orage. Le dimensionnement de l'ajutage du tuyau d'évacuation de la partie tampon doit être équivalent à 5L/sec/ha,
- Ces citernes doivent être construites en zone privative,
- L'égouttage de la zone publique doit être pourvu d'un bassin d'orage :
 - Le dimensionnement du bassin sera présenté sur base d'une note de calcul,
 - La pluie minimum à prendre en compte pour ce calcul est une pluie décennale d'une durée de 20 minutes,
 - Ces installations doivent être conformes aux prescriptions de Vivaqua.
 - la demande de dérogation n'est en conséquence pas justifiée,
- dérogation à l'art.6 du titre 8 du RRU (Nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement).
 - la demande de dérogation lie la construction de différents lots prévus dans des phases de mise en œuvre différentes,
 - la demande de dérogation argue du fait que la configuration de la parcelle ne permet pas satisfaire aux exigences du RRU, alors que cette configuration est issue du parti d'implantation et de la volonté du demandeur :
 - de ne pas affecter la totalité de sa parcelle dans l'aménagement projeté,
 - de vouloir affecter au logement ce lot, orienté au Nord et nécessitant de multiples dérogations,
 - cette situation est donc peu souhaitable car il est difficile d'en garantir le respect :
 - dans certaines hypothèses de chronologie des constructions,
 - dans l'hypothèse où ces lots seraient bâtis par des demandeurs différents,
 - cette situation est donc à éviter et la dérogation n'est ni justifiée, ni souhaitable,

- par rapport à la prescription particulière 4.5.1° du PRAS :
 - la modification des caractéristiques du cadre urbain environnant porte sur :
 - la densification qui se traduit par la création d'un îlot fermé, aux fronts bâtis de l'ordre de 60 mètres sur 60 mètres, en surplomb des constructions les plus proches et en nette rupture d'échelle par rapport à celles-ci,
 - l'émergence de ce volume hors normes dans le paysage général des lieux,
 - l'importante occupation du sol et les gabarits nécessaires pour un aménagement qui densifie excessivement le quartier,
 - la modification à ce point des caractéristiques urbanistiques n'est pas acceptable,
- par rapport à la prescription 25.1 du PRAS :
 - la demande propose la création d'un quartier très dense et enclavé, par rapport au réseau de voiries proche,
 - la demande ne s'inscrit pas dans la continuité du maillage des voies piétonnes du quartier et des quartiers contigus via la zone verte située à l'Ouest,
 - le parti d'implantation impose une boucle de circulation et un passage obligé de toutes les entrées et sorties par un carrefour à proximité directe de la principale gare du territoire communal,

Considérant qu'il s'indique, pour la création de voirie dans un projet d'une telle importance, de garantir :

- un espace public intégrant dès la conception :
 - des lieux laissant la possibilité de développement d'une convivialité urbaine,
 - la réflexion sur les modalités de gestion des eaux, dont la ré-infiltration,
- l'inscription du projet dans le maillage des voies piétonnes du quartier,

Considérant en conséquence que pour les raisons évoquées ci-avant, la demande telle qu'introduite ne répond pas au bon aménagement des lieux, par :

- une modification des caractéristiques urbanistiques trop importante, notamment au niveau des gabarits proposés,
- une densité excessive en termes de nombre de logements à l'hectare,
- une inadéquation des espaces publics par rapport à la densité proposée,
- un indice P/S nettement supérieur à la moyenne du quartier,
- une inadéquation des implantations de la voirie et du bâti par rapport aux limites parcellaires,
- une trop grande imperméabilisation du sol.

AVIS DEFAVORABLE

La Commission de concertation prend d'autre part acte de la confirmation, faite par le demandeur en séance publique, d'affecter aux activités économiques, la partie de terrain à l'alignement de la rue Egide Van Ophem,

La Commission de concertation souhaite que l'aménagement de ces parcelles soit incluses dans la demande.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 13/06/2012
Objet n° 08

Dossier 16-40413-2012- Enquête n° 012/12

Demandeur : De heer en Mevrouw Plovier-Czupper Frank & Maïte

Situation : Copernicusstraat 101-103

Objet : la démolition de deux maisons existantes et la construction du projet octroyé (PU n° 39523) en transformation de celles-ci



1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 40413, introduite par Monsieur et Madame Frank & Maïté Plovier-Czupper, visant une démolition de deux petites maisons pour lesquelles un permis d'urbanisme (n° 39523 pour transformation) est en cours de validité et la présente demande, modificative de ce permis d'urbanisme sur des aspects accessoires avait été introduite, sur le bien sis Copernicusstraat 101-103;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°50, quartier Hamoir/Observatoire (AGRB 27/05/1999), auquel il déroge en matière d'implantation (article 2.3) ;

2 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 23/02/2012 ;
Considérant que la demande telle qu'introduite portait sur un petit agrandissement des caves et au-dessus de l'entrée de la maison,

Que le projet a fait l'objet du permis n° 39523, délivré le 22/02/2011 ;

Considérant que le chantier relatif à ce permis d'urbanisme a connu un début de mise en œuvre, mais a été arrêté le 4 avril 2012 suite au procès-verbal n° 12/05, en raison de la démolition des deux maisons existantes, non prévue aux plans ;

Considérant que la raison de ces démolitions est due au manque de stabilité des murs porteurs découverte en chantier ;

Qu'il ne reste de l'ouvrage initial que quelques fondations et certains pans de murs;

Considérant que suite à cet arrêt de chantier, le demandeur a introduit de nouveaux documents en application de l'article 126/1 du Cobat,

Que cette modification vise à étendre l'objet de la demande à la démolition des deux maisons existantes et à la reconstruction d'une maison conforme au permis n° 39523 en vigueur, à l'exception :

- **d'un petit agrandissement de l'espace des caves (motivé pour raison de stabilité)**
- **du palier vitré agrandi en saillie sur la façade au-dessus de l'entrée;**

Vu l'accord des deux voisins concernés par la demande et signé sur tous les plans, sur l'agrandissement du palier vitré au-dessus de l'entrée;

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

Considérant que la demande modifiée selon l'article 126/1 a été soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la commission de concertation en application de l'art. 155 §2 du COBAT : dérogation à un PPAS en ce qui concerne l'implantation de la villa (article 2.3) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 14/05/2012 au 28/05/2012 et la seule demande d'un voisin d'assister à la séance de Commission de concertation;

4 : description Sitex

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

- Le quartier se caractérise par de belles villa dans la verdure ;
- La rue sur laquelle porte la demande présente une pente ascendante vers le nord, depuis la vallée vers l'Observatoire,
- le relief des terrains qui la bordent suit ce relief général du versant nord de la vallée de Saint-Job ;

- Le terrain présente une forme générale triangulaire, avec deux angles tronqués, dont :
 - un en fond de parcelle,
 - l'autre constitue l'accès depuis la rue sur une largeur de +/-7,70 mètres à l'alignement et constitue le point le plus bas de cette propriété;
- La partie la plus profonde du terrain (à 74,75 mètres de l'alignement) se situe sur la limite latérale gauche et est contiguë à la parcelle voisine du N°103A et au fond des parcelles des maisons implantées avenue Lancaster
- Le fond du jardin, contigu à la parcelle sise au 84, avenue Circulaire, se développe sur 46,29 mètres ;
- Vu l'orientation Nord en partie haute du terrain, les maisons démolies, bâties antérieurement à l'approbation du plan particulier d'affectation du sol, étaient implantées dans le respect du bon aménagement des lieux :
 - dans l'angle supérieur du triangle,
 - à proximité des limites latérales droites et de fond de parcelle
 - au point haut du terrain;
 - sans correspondre aux prescriptions d'implantation du plan particulier d'affectation du sol, postérieur à leur construction ;
- Elles présentaient un gabarit de Rez-de-chaussée + toiture ;
- Le plan particulier d'affectation du sol ne prévoit pas de zone de recul pour cette parcelle ;
- Les deux garages se situent au milieu du volume actuel et ont nécessité la création d'un accès traversant le jardin à la bonne orientation ;
- La parcelle comporte de beaux arbres et sa configuration est exceptionnelle dans la zone de construction en ordre ouvert (secondaire) ;

5 : description demande telle que modifiée selon l'article 126/1 du Cobat

- Considérant que la demande modifiée en application de l'article 126/1 du CoBAT :
- Démolit les deux maisons existantes, à l'exception d'une partie des fondations et de quelques éléments de murs existants ;
- Reprend et conserve le programme, les volumes et les aménagements de jardin du permis en vigueur n°39523, soit :
 - Une implantation au droit de l'emprise des maisons démolies,
 - Un plan en forme de U dont les branches suivent la direction des limites parcellaires,
 - Un dégagement du jardin au Sud de l'habitation ;
 - un gabarit R+1 et toiture plate, verte et extensive, sans terrasse accessible en toiture ;
- Crée un car-port tout proche de l'entrée de la parcelle,
- Intègre en implantation ce nouveau volume dans l'esprit et la continuité de celle des maisons existantes, via un plan de jardin;
- Propose un plan paysager du jardin qui comprend notamment un petit verger entre la maison et l'entrée de la parcelle, ainsi qu'une piscine longue et étroite dans la partie basse du jardin ;
- Opte pour un parti architectural contemporain avec façades isolées et en nouvelles maçonnerie ;
- Crée quelques modifications légères par rapport au permis n°39523 :
 - À l'intérieur de la maison, par :
 - La modification de l'escalier d'accès de l'étage au profit d'un espace plus majestueux, ce qui engendre la demande de loggia vitrée en saillie sur la façade arrière et qui ouvre de belles vues et entrées de lumière au centre de la maison ;
 - L'agrandissement des caves sous la maison, en raison de problèmes de stabilité et au profit de la création de chambres froides;
 - à l'extérieur de la maison par :
 - l'ajout de la saillie vitrée de l'étage, formant également auvent sur l'entrée ;
 - l'ajout d'un escalier extérieur situé derrière la maison et ajouré, afin de communiquer directement avec une chambre, ce qui permettra aux demandeurs d'accueillir une « jeune fille au pair » ;

6 : motivation sur la demande modifiée selon l'article 126/1 du Cobat:

Vu les explications et remarques exposées en séance publique de la Commission de concertation ;

Considérant que la démolition, non octroyée dans le permis n°39523, est motivée pour des raisons de stabilité et d'impossibilité de réaliser des essais de stabilité avant l'introduction de la demande de transformations, la maison étant alors habitée ;

Considérant que ce permis modifiait déjà un permis antérieur n°38390 qui prévoyait une transformation lourde des deux maisons existantes, tout en conservant l'emprise générale de celle-ci, pour y créer un seul grand logement, proportionnel à la parcelle (P/S 0,255) ;

Considérant que le projet modifié conserve l'entièreté du permis obtenu n° 39359, ainsi que ses caractéristiques architecturales, tant pour le bâtiment que pour l'aménagement soigné de son jardin ;

Considérant que la nouvelle maçonnerie de façade, s'inscrit en harmonie dans le tissu bâti environnant ;

Considérant que le projet prévoit une nouvelle isolation des façades, ce qui inscrit le projet de dans les objectifs de développement durable et confèrera un meilleur confort à cette habitation ;

Considérant que le projet comprend un bel aménagement paysager de la parcelle dont la création d'un verger, ce qui participe à la verdurisation de cet intérieur d'îlot de grande qualité par une requalification du jardin en accord avec l'architecture de la maison ;

Considérant que la piscine écologique s'inscrit dans la pente du terrain et s'implante en milieu de parcelle, ce qui en limite les nuisances sonores inhérentes à ce type d'installation ;

Considérant que l'ajout de la saillie vitrée en façade arrière participe aux qualités architecturales du projet, par ses vues et apport de lumière, et dispose de l'accord du propriétaire de la parcelle voisine ;

Considérant que l'ajout de caves sous le bâtiment, n'engendre aucune emprise supplémentaire sur la parcelle, et maintient donc la superficie des espaces de jardin ;

Considérant que l'escalier en façade arrière, de structure ajourée, est ancré dans la façade, ce qui en limite très fort l'impact volumétrique,

Considérant que des haies touffues séparent les parcelles, au profit de l'intimité entre elles et que l'accord du voisin est joint au dossier ;

Considérant que l'ensemble des modifications du projet est au profit des qualités du logement ;

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

Considérant cependant que la grille prévue pour l'entrée de la propriété présente une très grande hauteur, ce qui porte atteinte aux vues depuis l'espace public et qu'il s'indique d' limiter la hauteur à 1,60mètre ;

La dérogation au plan particulier d'affectation du sol peut s'envisager en raison du fait que :

- Le permis octroyé n°39359 avait fait également l'objet de mesures particulières de publicité en raison de l'implantation atypique de la maison existante, due essentiellement à la forme de la parcelle, et notamment :
- Les maisons existantes, construites antérieurement à l'approbation du plan particulier d'affectation du sol, s'implantent trop près limites parcellaires, en dérogation par rapport à celui-ci ;
- Les maisons voisines sont très éloignées du projet en raison de cette configuration atypique ;
- Le fait que la forme du terrain ne permettrait que de construire qu'au centre de celui-ci en fonction du prescrit en vigueur et au détriment de tout le jardin, ainsi que des vues depuis les maisons implantées en contre bas du terrain et disposant de petits jardins;
- En s'implantant sur les traces des maisons démolies, la demande répond autant au bon aménagement des lieux que les maisons initiales

7 : Conditions de modification de la demande

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

- Limiter la hauteur de la grille d'entrée à 1,60mètre ;
- Considérant que cette condition est accessoire en qu'elle ne porte que sur un détail du projet, n'en modifie ne le programme, ni ses volumes ;

Considérant dès lors que les articles 126/1 et 191 du Cobat peuvent être d'application.

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 13/06/2012
objet n° 09

Dossier 16-40448-2012- Enquête n° 0083/12

Demandeur : Monsieur et Madame ROOSELEER Frédéric et NAVEZ Yseult

Situation : Moensberg 32

Objet : l'extension d'une maison unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40448-2012 introduite le 21/03/2012 par Monsieur et Madame ROOSELEER Frédéric et NAVEZ Yseult et visant l'extension d'une maison unifamiliale sur le bien sis Moensberg 32 ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°46 bis du 17.10.1996 auquel, il déroge en implantation (prescription O.B.n);

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

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

- dérogation à l'art.4, §1, 2° du titre I du RRU (profondeur de la construction),
- dérogation à l'article O.B.n du PPAS 46 bis (largeur de l'annexe),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 14/05/2012 au 28/05/2012 ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 30/04/2012 ;

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

- Vivaqua le 23/05/2012,

4 : Description Situation Existante

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

- le groupe de 6 maisons unifamiliales entre mitoyens est composé de 4 maisons à toiture plate et de 2 maisons à toiture à versant,
- elles présentent un gabarit R+2, avec garage au rez-de-chaussée,
- à l'arrière, elles bénéficient en générale de véranda,
- la maison voisine de droite a été étendue au rez-de-chaussée jusqu'à une profondeur de 15m et à l'étage par une annexe accolée au mitoyen de droite, avec un recul de 2m par rapport à l'axe mitoyen de gauche,
- les jardins sont orientés Nord / Est,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise:

- l'extension du rez-de-chaussée à la même profondeur que le voisin de droite, mais dépassant de 4.33m, la véranda de gauche, pour y aménager une chambre et un bureau ;
- l'extension du 1^{er} étage, sur la largeur de la parcelle, pour agrandir le niveau du séjour, dépassant de +/- 0.45m la profondeur de l'annexe voisine ;
- aménage une terrasse sur l'extension du rez-de-chaussée, sans conformité au code civil ;
- ne crée pas de mur mitoyen pour ces extensions, ce qui n'est pas conforme au code civil ;

6 : Motivation sur la demande

Considérant que le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison, en lui offrant des espaces de nuit et des espaces de vie supplémentaires ;

Que les interventions sont principalement prévues au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ;

Considérant que le projet s'inscrit, au niveau du rez, dans la zone de bâtisse prévue par le PPAS ;

Considérant que l'extension du rez s'aligne à celle de la maison voisine de droite ;

Que la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 par rapport à la maison voisine de gauche est relativement importante mais tient compte des données du PPAS ;

Que cette maison voisine pourra, à terme, s'étendre et améliorer ses qualités d'habitabilité (actuellement 2 pièces en enfilade + garage) ;

Considérant que l'extension s'inscrit à l'arrière du garage et des locaux de service et permet d'offrir une chambre à coucher, un bureau et une salle de douche supplémentaire ;

Considérant que le projet prévoit une extension au 1^{er} étage (espaces de vie) sur toute la largeur de la façade ;

Que l'extension prévue est plus profonde que celle de la maison voisine de droite ;

Que la dérogation à l'implantation se justifie en raison de l'espace résiduel que crée un recul latérale de l'extension ;

Considérant que le projet ne se conforme pas au Code Civil quant à la conception des murs mitoyens pour les annexes ;

Considérant également que l'extension du 1^{er} étage doit s'aligner à la profondeur de l'annexe voisine de droite afin de limiter l'impact des rehausses de mitoyen vis-à-vis de la maison voisine de gauche ;

Considérant qu'il s'indique de limiter l'impact des murs œillères vis-à-vis de la maison voisine de gauche, en abaissant leur niveau au minimum ;

Considérant que la terrasse prévue au 1^{er} étage, sur la toiture plate de l'annexe doit se conformer aux prescriptions du Code Civil en matière de vues droites en opérant pour un recul planté de 190 cm vis-à-vis de la parcelle de gauche ;

Que vis-à-vis de la terrasse de droite, un accord doit être obtenu avec le voisin ;

Que la terrasse doit cependant être reculer le garde-corps de 0,60cm afin de se conformer aux prescriptions du Code Civil en matière de vues obliques ;

7 : Conditions de modification de la demande

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

- établir des murs mitoyens pour les extensions, en conformité au code civil ;
- prévoir une finition esthétique des murs héberges et réduire l'impact des murs œillères ;
- prévoir un recul de la terrasse de 0,6 mètre et délimiter les zones accessible / inaccessible par un garde-corps ;
- réduire la profondeur de l'annexe du 1^{er} étage à la même profondeur que l'annexe voisine ;

Que ces modifications :

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

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 13/06/2012
Objet n° 10

Dossier 16-40428-2012- Enquête n° 080/12

Demandeur : Madame de Mérode Pauline

Situation : Avenue Dolez 546

Objet : la construction d'un atelier de peinture dans le jardin d'une maison unifamiliale



1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 40428, introduite par Madame de Mérode Pauline, visant la construction d'un atelier de peinture dans le jardin d'une maison unifamiliale sur le bien sis Avenue Dolez 546;

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

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

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

- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 14/05/2012 au 28/05/2012 la teneur des observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- La demande le maintien de la haie de végétation existante au niveau mitoyen.
- La demande que tout accès éventuel à l'arrière du 546 par son chemin privé pendant la durée du chantier soit limiter au stricte minimum et se faire uniquement sur rendez-vous : Que par ailleurs, un état des lieux devra être établi avant et après chantier et que toute réparation de dégâts éventuels à sa voirie privée sera à la charge du 546.

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 19/04/2012 ;
Vu la note explicative ;

Considérant que la demande fait suite à un premier dossier n°40371, délivré le 28/02/2012 et en cours de travaux pour la transformation de la maison existante à front de rue ;

Que la présente demande est la phase 2 des plans déposés ;

Vu l'avis rendu le Service Technique de la Voirie qui précise que dans la mesure où il est prévu de poser prochainement un égout dans l'avenue Dolez, il est d'ores et déjà demandé de placer un bassin d'orage, distinct de la citerne à récupération et placé en aval de celle-ci, dimensionné pour contenir 33 litres d'eau par m² de surfaces de toitures en projection horizontale ; l'ajutage du bassin d'orage sera dimensionné pour présenter une section égale à maximum 10% de la section du tuyau entrant.

Vu l'avis de VIVAQUA;

4 : description Sitex

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

- o Le quartier se caractérise par un habitat plus ancien, témoin d'un hameau villageois, formé à la fois de maisons isolées ou de maisons « de village » ;
- o L'avenue Dolez étant en pente assez importante vers le Sud, elle rythme les fronts de bâtisse par la hauteur de corniche des maisons ;
- o La parcelle sur laquelle porte la demande est mitoyenne avec celle de l'Ecole de Verrewinkel et de sa conciergerie ;

- o La parcelle, très profonde (+/- 65mètres) et étroites (+/-6,50mètres) présente une double pente, l'une parallèle à la rue et l'autre plus importante vers l'intérieur de l'îlot ;
- o La maison à front de parcelle est implantée avec un léger recul par rapport à la voirie et présente une très faible profondeur et un gabarit de R+2 et toiture plate en façade avant, R+toiture en façade arrière, vu la déclivité du terrain ascendante vers l'intérieur de l'îlot ;
- o Elle présente peu d'esthétique et un volume hybride ;
- o La conciergerie de l'école est mitoyenne pour partie avec la maison, et le grand mur du bâtiment principal de classes est également mitoyen avec le milieu du terrain de la demande
- o Vu la déclivité et l'angle d'implantation des parcelles par rapport à la rue, les volumes bâtis présentent de forte différence tant en terme de recul par rapport à la rue qu'en volume en raison des différences de niveaux ;
- o La parcelle est bordée à droite par le chemin d'accès des maisons implantées en intérieur d'îlot, disposant d'une haie entre le terrain de la demande et le chemin ;
- o Au-delà de ce chemin sont implantées des anciennes maisons perpendiculaires à la voirie et s'avancant profondément en intérieur d'îlot

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la transformation de la maison existante sur la parcelle, objet du permis octroyé n° 40371 :

- A Conservé le programme de maison unifamiliale ;
- o A Restructuré les espaces intérieurs existants et crée une extension de l'étage en façade arrière en créant une toiture plate à la place de l'ancien versant et ce sur presque tout le pan arrière de celle-ci ;
- o A isoler l'ensemble de la construction et lui a conféré une nouvelle esthétique plus contemporaine et cohérente, au bénéfice de la ZICHEE dans laquelle elle s'implante ;

Considérant que la présente demande telle qu'introduite :

- o Propose un programme d'atelier d'activités créatives, occupée par l'architecte auteur de projet et peintre de métier ;
- o Implante la construction en intérieur d'îlot, contre le grand mur mitoyen de l'école, en conservant un jardin sous forme de patio et à l'échelle de la maison ;
- o Crée un petit gabarit de R+1 et toiture plate, sobre et aux jeux de volumes et de verrières, permettant d'intégrer le projet sur cette parcelle étroite ;
- o Prévoit plusieurs vitrages en verre sablé, de sorte à conserver un éclairage naturel important et répondre au code civil en matière de vue, vu les particularités des lieux ;
- o Indique le maintien de la haie mitoyenne avec le chemin bordant la parcelle à droite en plan ;

6 : motivation sur la demande

Vu les explications données en séance et notamment celles concernant la volonté du maintien de la haie existante avec le chemin d'accès des maison implantées en intérieur d'îlot ;

Considérant que la maison à front de parcelle et objet du permis octroyé n° 40371 est de très petite dimensions et ne permet pas d'implanter une activité professionnelle accessoire au logement ;

Vu les particularités des lieux et notamment la profondeur de la parcelle, la présence du grand mur de l'école et celle d'habitations en intérieur d'îlot, le projet peut s'intégrer au bâti environnant, compte tenu également de son petit gabarit ;

Considérant que le projet, en conservant ses façades nettement plus basses que la corniche du mur de l'école, permet d'animer celui-ci ;

Considérant que malgré son implantation à proximité immédiate de la limite du chemin bordant la parcelle, le projet conserve pour cette façade d'intéressants jeux d'ouverture et de volumes, au profit de l'animation de celle-ci ;

Considérant que le projet respecte le code civil en matière de vue par des vitrages sablés ;

Considérant que le projet prévoit le maintien de la haie mitoyenne existante avec le chemin bordant la parcelle de la demande ;

Considérant dès lors que la demande pourra répondre au bon aménagement des lieux ;

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

- L'application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) peut s'envisager en raison des motifs énoncés ci-avant et

notamment la présence du grand mur de l'école ainsi que les habitations implantées en intérieur d'îlot derrière la parcelle ;

- L'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) peut s'envisager pour les mêmes motifs énoncés ci-avant, ainsi qu'en raison des aménagements paysagers projetés dans les jardins, au profit de l'amélioration de cet intérieur d'îlot

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 13/06/2012
Objet n° 11

Dossier 16-40451-2012- Enquête n° 0081/12

Demandeur : IMMO MAX s.a. - c/o Monsieur De Cesco Alexandre

Situation : Rue Jean Benaets (venelle)

Objet : la modification du matériau de châssis et la suppression d'une lucarne

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40451-2012 introduite le 21/03/2012 par la IMMO MAX s.a. c/o Monsieur De Cesco Alexandre et visant la modification du matériau de châssis et la suppression d'une lucarne sur le bien sis Rue Jean Benaets (venelle) ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone mixte ;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°56 (AR du 08.02.1989) auquel il déroge en matière d'esthétique ;

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

Considérant que la demande devait être soumise aux mesures particulières de publicité pour le motif suivant :

- application de l'art. 155 §2 du CoBAT du 27/05/2009 : dérogation au PPAS n° 56 article IV, 4.2.1 – matériaux de façade,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 14/05/2012 au 28/05/2012 ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 26/04/2012 ;

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

- Vivaqua le 23/05/2012 ;

4 : Description Situation Existante

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

- l'ensemble de maisons est en partie en construction (les maisons de 4 à 8 sont construites) ;
- les châssis sont en bois et en toiture, des lucarnes sont prévues ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- le remplacement du matériau de châssis (en bois par de l'alu laqué de la même couleur – gris anthracite) ;
- le remplacement de la lucarne sur le versant arrière de la toiture par une fenêtre de toiture ;

6 : Motivation sur la demande

Considérant que le projet prévoit des châssis de nature différente que ce que prescrit le PPAS ;

Que la teinte et l'esthétique des châssis est maintenue, mais que les profil seront différents (moins épais, plus large) ;

Que la dérogation au PPAS qui prévoit des châssis en bois ne se justifie pas, vu l'ensemble des nouvelles constructions ;

Considérant que la suppression de la lucarne sur le versant arrière diminue le gabarit du bâti tout en garantissant l'utilisation de l'étage en toiture ;

7 : Conditions de modification de la demande

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

- maintenir des châssis en bois afin de conserver l'ensemble des maisons mitoyennes de ce tronçon de rue,

Que cette modification :

- Est accessoire;
- Vise à répondre à l'objectif du PPAS;
- Vise à supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite ;
- Ne modifie pas l'objet de la demande ;

Avis FAVORABLE aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 13/06/2012
objet n° 12

Dossier 16-40430-2012- Enquête n° 078/12

Demandeur : Messieurs Spanier Sylvain & Philippe

Situation : Rue Joseph Bens de 72-74 à 74

Objet : L'aménagement d'un immeuble de rapport trois façades ainsi que celui d'un ancien logement de fonction au-dessus des garages



1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 40430, introduite par Messieurs Spanier Sylvain & Philippe, visant l'aménagement d'une ancienne et importante maison de maître en immeuble de rapport ainsi que l'extension d'un ancien logement de fonction au-dessus de ses garages, sur le bien sis rue Joseph Bens 72 à 74;

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

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

Considérant que la demande devait être soumise aux mesures particulières de publicité en raison de l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Considérant que la demande devait être soumise à l'avis de la commission de concertation en raison de l'application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 14/05/2012 au 28/05/2012, l'absence de réclamation ou observation ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 18/04/2012 ;

Vu l'avis de VIVAQUA ;

4 : description Sitex

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

- Le quartier se caractérise par un habitat en ordre semi-ouvert composé essentiellement de petits immeubles de rapport et de maisons unifamiliales mitoyennes, séparé par des propriétés plus anciennes et des ensembles d'immeubles implantés dans des parcs ;
- La parcelle de la demande, orientée Nord à rue, présente une dénivellation légère vers l'intérieur de l'îlot ;
- Elle comprend deux bâtiments construits respectivement le long de chaque mitoyenneté latérale du terrain et à l'alignement :
 - En mitoyenneté gauche, la maison de maître, de caractère classique et de grands gabarit be-étage+1+toiture mansard, aux hauteurs sous plafond importante ;
 - En mitoyenneté droite, d'anciens garage avec logement de fonction à l'étage ;
- L'implantation existante comprend une large ouverture vers l'intérieur de l'îlot, assurant une césure du bâti verdoyante depuis l'espace public ;
- La maison de maître est prolongée en mitoyenneté gauche par un bâtiment de gabarit similaire et de plus grande largeur ;

- La grande propriété voisine de droite comprend une maison trois façade implantée en mitoyenneté droite de sa parcelle, ainsi qu'une villa implantée en intérieur d'îlot ;
- Le jardin présente également un aménagement très classique, avec ses allées, ses beaux arbres et son allure de parc ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Conserve les implantations sur le site et son jardin, avec ses qualités ;
- Propose pour la maison de maître une division:
 - En bureau au demi-sous-sol, en évitant le plus possible les différents espaces existants et en ajoutant des verrières en vue d'améliorer son éclairage ;
 - En 3 grands appartements, soit un par étage et un duplex en toiture ;
- Conserve l'ensemble du gabarit et du caractère architectural général de cette maison de maître et étend celui-ci :
 - En façade latérale par une loggia vitrée sur une terrasse existante et le long d'un énorme mur d'héberge d'une cheminée ;
 - En toiture, au-dessus du brisis et en façade arrière par la création d'une lucarne, implantée le long de la mitoyenneté ;
- Implante les 4 emplacements de parcage de ces unités derrière les garages existants, en dénivelé dans le terrain, afin de les rendre les moins visibles possible ;
- Propose une maison unifamiliale aux normes actuelles au-dessus des garages en :
 - conservant l'étage existant pour les pièces de vie et en l'agrandissant en façade arrière sur le premier des nouveaux garages, le second permettant l'implantation d'une belle terrasse ;
 - Créant une extension d'un niveau complet pour les chambres sur la profondeur existante, ce qui permet l'accès à une terrasse sur l'extension du premier étage ;
 - Créant un étage en recul en toiture pour un belle chambre parent avec salle de bain ;
 - Optant pour une intégration de cette extension dans le style du bâtiment existant, avec ses jeux de matériaux et de briques ;

6 : motivation sur la demande :

Considérant que le programme de la demande est équilibré au regard de la dimension de la parcelle et des immeubles implantés à l'alignement ;

Considérant que le projet conserve l'ouverture vers ce parc et ses qualités ;

Considérant que l'extension en façade latérale de la maison de maître est au profit des vues vers le parc depuis les appartements et qu'elle s'inscrit le long d'un grand mur aveugle et peu élégant ;

Considérant que l'extension en toiture et en façade arrière sera peu visible depuis le jardin, vu son recul par rapport aux façades ;

Vu l'impossibilité de créer des parkings souterrains sous ce bel immeuble, considérant que l'implantation des garages derrière ceux existants et intégrés partiellement dans le relief de la parcelle, limite l'accès carrossable à l'avant de la parcelle et que leur couverture en terrasse et toiture verte permet de les intégrer au cadre de ce site remarquable ;

Considérant que l'extension du bâtiment de garage et logement de fonction en vue d'y créer une maison unifamiliale, respect le bâti environnant et le caractère du bâtiment original, au profit du respect du patrimoine de la commune ;

Considérant qu'au regard des mesures particulières de publicité, le projet suscite l'observation suivante :

- L'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) peut s'envisager en raison des éléments énoncés ci-avant, et notamment en raison du maintien de ces immeubles patrimoniaux ainsi qu'en raison de l'intégration des emplacements de parcage, objet de l'enquête, dans l'aménagement du site ;

Considérant cependant qu'il faut conserver un équilibre hiérarchique entre l'existant et les modifications apportées au projet et qu'il s'indique de :

- Rendre moins présente les nouvelles corniches et balustrades ;
- Créer l'extension latérale du bâtiment principal en minimisant si possible l'impact de la cheminée au niveau de l'étage mansardé, en recoupant par exemple la cheminée au droit de la balustrade et en vitrant le retour de l'extension au profit des vues depuis celle-ci vers le jardin ;

Considérant qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation requis par la procédure, le projet suscite l'observation suivante :

- L'application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) peut s'envisager en raison du soin apporté au maintien et à la restructuration du site, de sorte à en conserver son caractère architectural existant.

7 : modification de la demande :

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

- Rendre moins présente les nouvelles corniches et balustrades ;
- Créer l'extension latérale du bâtiment principal en minimisant si possible l'impact de la cheminée au niveau de l'étage mansardé, en recoupant par exemple la cheminée au droit de la balustrade et en vitrant le retour de l'extension au profit des vues depuis celle-ci vers le jardin ;

Avis FAVORABLE à condition de répondre aux conditions énoncée ci-avant

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 13/06/2012
objet n° 13

Dossier 16-40431-2012- Enquête n° 084/12

Demandeur : Monsieur Coppieters't Wallant Etienne

Situation : Avenue Hamoir 30

Objet : L'extension en façade arrière d'une maison unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 40431, introduite par Monsieur Coppieters't Wallant Etienne, visant L'extension en façade arrière d'une maison unifamiliale sur le bien sis Avenue Hamoir 30;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°50 Quartier Hamoir/Observatoire (AGRB 27/05/1999), auquel, il déroge en terme d'implantation (article 1.3) ;

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

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

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la commission de concertation en raison de la dérogation :

- À l'article 1.3 du PPS n°50 : implantation
- à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 14/05/2012 au 28/05/2012, l'absence de réclamation et l'accord du voisin concerné par la dérogation sur les plans de la demande ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 02/05/2012

Vu la note explicative bien faite et spécifiant la disproportion entre les espaces de jour et ceux de nuit de cette habitation, soit 36 m² d'espace de vie pour 5 chambres...

4 : description Sitex

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

- Le quartier se caractérise par un habitat en ordre ouvert formé de villa dans la verdure ou d'habitations jumelées ou groupées, à l'instar de celle de la présente demande ;
- La maison existante forme l'about d'un ensemble de 4 maisons, côté Nord par rapport aux autres maisons ;
- La parcelle de cette maison présente une forme totalement atypique :
 - En mitoyenneté sur la profondeur de la maison voisine de gauche existante, elle s'élargit au droit de la façade arrière de celle-ci ;
 - Cette excroissance d'environ 3 mètres de large et 7 mètres de profondeur, se termine par un biais à 45° ;
 - La parcelle retrouve ensuite sa largeur d'origine et présente une grande profondeur ;
- La maison de la demande présente un gabarit de R+1+toiture avec un faîte de toiture :
 - Parallèle à la rue sur la profondeur du pignon de la maison voisine de gauche ;
 - perpendiculaire à la rue dans la partie plus profonde que la maison voisine de gauche, offrant un pignon en façade jardin ;
- Le jardin, au même niveau que la rue, présente un caractère paysager soigné et des frondaisons denses le long des clôtures ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Conserve le programme de maison unifamiliale et son gabarit existant ;

- Prolonge les pièces du rez-de-chaussée-de-chaussée afin d'implanter une salle à manger en about des pièces de jour existante ;
- Opte pour un parti architectural sobre en crépis blanc et à toiture terrasse, aux grandes baies ouvertes sur le jardin ;
- Implante un bac à plantes sur le bord de la terrasse, du côté de la maison voisine mitoyenne, de sorte à répondre au code civil en matière de vue ;

6 : motivation sur la demande :

Considérant que le projet d'extension participe à l'équilibre des espaces de cette habitation ;

Considérant que le projet s'implante dans la partie plus large du terrain, permettant ainsi de conserver les haies et frondaisons existantes entre les deux maisons mitoyennes, au profit de l'intimité de chacune d'elle ;

Vu l'accord du voisin sur les plans, considérant que le projet présente une profondeur moindre que celle permise par le PPAS n°50 ;

Que la situation atypique de maison mitoyenne existante dont le jardin s'agrandit derrière la maison voisine crée une distance conforme au PPAS pour l'extension, à l'exception du coin de la construction nouvelle qui se situe à l'endroit du retour en biais du rétrécissement de la parcelle ;

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

- la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) peut s'envisager en raison des particularités des lieux et notamment la disposition respective des parcelles de la demande et voisine ainsi que de l'orientation du projet ;
- La dérogation à la zone de recul de 3 mètres du PPAS n°50 article 1.3, qui concerne le coin de l'extension projetée peut également s'envisager au vu des particularités des lieux, et notamment en raison des éléments énoncés ci-avant.

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 13/06/2012
objet n° 14

Dossier 16-40441-2012- Enquête n° 082/12

Demandeur : Monsieur et Madame Denis-Burge Fernand & Dominique

Situation : Rue Joseph Bens 27

Objet : l'extension en façade arrière d'une maison unifamiliale



1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 40441, introduite par Monsieur et Madame Denis-Burge Fernand & Dominique, visant l'extension en façade arrière d'une maison unifamiliale sur le bien sis Rue Joseph Bens 27;

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

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

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

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 14/05/2012 au 28/05/2012, l'absence de réclamation ou observation

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 26/04/2012 ;

Vu l'avis de Vivaqua ;

4 : description Sitex

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

- Le quartier se caractérise par un habitat en ordre semi-ouvert, formé essentiellement de maisons unifamiliales et petits immeubles de rapport mitoyens, entrecoupé par des propriétés plus vastes aux grands immeubles ou maisons plus anciennes ;
- La maison de la demande, typique de l'architecture bruxelloise, présente un gabarit principal de R+2+toiture et un volume d'annexe au rez-de-chaussée-de-chaussée ;
- La parcelle de la demande est par contre atypique :
 - Étroite et dans le prolongement de la maison, elle s'agrandit derrière les fonds de jardin des maisons voisines et occupent un grande partie de cet intérieur d'îlot, comprenant de beaux arbres ;
- La maison voisine de droite du projet dispose d'une annexe plus profonde que celle de la maison de la demande et son jardin est très profond ;
- La maison voisine de gauche dispose d'une annexe qui couvre la totalité de sa parcelle ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Conserve son programme de maison unifamiliale ;
- Conserve le gabarit principal existant ;
- Prolonge l'annexe existante au rez-de-chaussée-de-chaussée jusqu'à la profondeur des annexes voisines, ce qui correspond à l'endroit où la parcelle s'élargit en intérieur d'îlot ;
- Crée un grand puits de lumière zénithale contre la façade arrière du bâtiment principal en implantant une cage d'escalier vitrée implantée au centre de la parcelle, reliant la bibliothèque du premier étage au séjour ;
- Restructure l'ensemble des espaces de la maison afin de les doter du confort actuel ;
- Aménage la toiture en créant une importante lucarne peu en recul, ce qui nécessite une allège construite ;

6 : motivation sur la demande :

Considérant que le projet d'agrandissement à la profondeur de l'annexe de la maison de droite de la demande permet d'ouvrir les pièces de vie sur le grand jardin en intérieur d'îlot ;

Considérant que l'accès à la nouvelle extension via un puits de lumière permet de conserver un éclairage naturel pour les pièces du centre de l'habitation ;

Considérant que l'aménagement en toiture s'accompagne d'une grande lucarne ouverte sur le jardin, mais qu'il s'indique de limiter l'impact volumétrique de celle-ci en la reculant dans le pan de toiture, afin d'intégrer la partie fermée de l'allège dans la toiture ;

Considérant qu'au regard des mesures particulières de publicité et de l'avis de la Commission de concertation, le projet suscite l'observation suivante :

- La dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) peut s'envisager en raison des particularités des lieux et notamment l'orientation de la parcelle et la présence du grand jardin en intérieur d'îlot ;

7 : conditions de modification de la demande en 191 :

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

- Reculer la lucarne dans le pan de toiture, de sorte à intégrer la hauteur de l'allège pleine dans le pan de toiture ;

que cette modification :

- est accessoires en ce qu'elle conserve le programme de la demande
- Visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne l'impact volumétrique du projet ;
- Visent à atténuer la grandeur de la lucarne en toiture ;
- Ne modifient pas l'objet de la demande ;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande en application de l'article 191 du CoBAT sur les aspects décrits ci-dessus après demande expresse du Collège des Bourgmestre et Echevins par courrier recommandé ;
- d'indicer et dater la modification, en y renseignant la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui l'impose.
- de modifier éventuellement les formulaires en conséquence.

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 13 juin 2012
Objet n° 15

Dossier 16-39839-2011- Enquête n° 073/12

Demandeur : Monsieur VAN ELSUE Filip Immo Eugène Baie

Situation : Chaussée d'Alseberg de 818 à 828-830

Objet : l'extension d'une maison de repos après démolition d'un garage (station-service) avec habitation + 126/1 CoBAT

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-39939-16 introduite par Monsieur VAN ELSUE Filip Immo Eugène Baie visant l'extension d'une maison de repos après démolition d'un garage (station-service) avec habitation + 126/1 CoBAT sur le bien sis Chaussée d'Alseberg de 818 à 828-830;

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

Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 14/02/2011

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

o Service Technique de la Voirie en date du 16.05.2011

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

o Bruxelles-Mobilité, avis demandé le 30.03.2011

o La STIB, avis demandé le 30.03.2011

o Hydrobru, avis demandé le 30.03.2011

Vu les résultats de la première enquête publique sur le dossier qui s'est tenue du 16/05/2011 au 30/05/2011, avec les motifs suivants :

- L'application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
- L'application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- L'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- La dérogation à l'art.4 du titre 1 du RRU (profondeur de la construction)

Vu la teneur des réclamations et observations, et l'argumentaire y développé ;

Vu l'avis défavorable de la Commission de concertation du 15/06/2011 ;

Vu l'avis défavorable du Collège en date du 05/06/2011 ;

Considérant que suite à ces avis, le demandeur a introduit de nouveaux plans en vertu de l'article 126/1 du Cobat en date du 09/03/2012 ;

Mesures particulières de publicité et avis de la Commission de concertation

Considérant que la demande telle que modifiée selon l'article 126/1 du Cobat a été soumise une seconde fois aux mesures particulières de publicité, qui s'est tenue du 30/04/2012 au 14/05/2012, pour les motifs suivants :

- L'application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) ;
- L'application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- L'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Vu la teneur des nouvelles réclamations et observations, et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations ont porté sur les aspects suivants :

- la servitude de passage qui donne accès à l'arrière-bâtiment, dénommé « les espaces 820 », depuis la chaussée d'Alseberg :
 - o Le projet implique une violation manifeste des droits de jouissance dont les habitants bénéficient sur la cour intérieure et les trois emplacements de parking y établis de même

qu'une incertitude entretenue quant au sort exact de la servitude de passage, qui entacheraient d'illégalité le permis délivré sur cette base.

- o le fait que la modification de servitude mettrait en péril le fonctionnement des activités établies sur place, les raccordements de ces bâtiments, et porterait atteinte aux emplacements de parking existants au profit de cette co-propriété,
- Le parking est déjà difficile dans le quartier, alors que doubler la capacité du « home » veut dire augmenter le personnel, les visiteurs, le nombre de véhicules garés : la capacité de parking est insuffisante au regard du programme,
- Des habitants demandent que les problèmes de livraison, la circulation des ambulances et des taxis se fassent dans la propriété de la maison de repos et non pas sur la voie publique ;
- La densification de l'îlot, sans compenser par une qualité accrue l'intérieur de celui-ci,
- la suppression d'arbres (l'abattage des arbres est interdit quand ils ne présentent aucun danger),
- Le gabarit estimé trop important :
 - o Le projet de « home » ne semble pas avoir diminué de gabarit dans la mouture modifiée ;
 - o La disproportion du projet ainsi que par son manque d'intégration à l'environnement bâti existant, privilégiant un développement débridé au détriment des riverains. Le gabarit particulièrement imposant de l'extension sollicitée paraît loin d'être conforme aux exigences du bon aménagement des lieux, et implique différentes dérogations non sollicitées ni mises à l'enquête pour certaines,
 - o Des habitants estiment que l'intégration du projet dans le cadre urbain existant requiert que le nouveau bâtiment ne dépasse pas une hauteur de R+1, soit 2 niveaux en moins qu'actuellement, conformément aux prescriptions du Titre I du RRU, et soit également conçu sur une profondeur moins importante.
- L'atteinte au quartier, par le développement de cette fonction nécessiterait une étude d'incidences ;
- L'affichage, les plans et le changement radical du volume existant, qu'il y a lieu que soit examinée la possibilité d'un projet plus réaliste, tenant compte des contraintes du bâti et de la vie des habitants.
- Le projet remanié mis à l'enquête ne répond pas aux objections concernant les aspects précédemment retenues par la Commission de concertation.
- Les éléments exposés ci-dessus sont de nature à justifier une perte significative de la valeur du bien de leurs clients voisins du projet : Les voisins demandent de bien vouloir rejeter la demande permis en cause ou à tout le moins d'assortir le permis délivré après les adaptations et précisions évoquées ci-avant.

Description Sitex

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

- o Le quartier est un quartier densément habité, situé à proximité directe du centre urbain de la commune.
- o On y constate une mixité de fonction (commerces, ateliers, bureaux, équipements...) et des intérieurs d'îlots
- o Il est structuré par la chaussée d'Alseberg, espace structurant au PRAS, parcouru par les lignes de tram 51 et de bus 43 de la STIB ;
- o Le bâti le long de la chaussée est un bâti majoritairement ancien sur parcellaire étroit.
- o La parcelle sur laquelle porte la demande forme l'angle de la chaussée avec la rue du Château d'eau et comporte un bâti de faible gabarit, à usage de garage de mécanique automobile comportant un logement lié à cette fonction.
- o L'îlot voisin au Nord est atypique en ce que son développement le long de l'alignement de la chaussée d'Alseberg est relativement faible, et qu'il comporte un seul front bâti (R+2+T), les maisons disposant de leur accès principal via un jardin, sous forme de zone de recul, par l'avenue Vandraey,
- o Hormis sur les deux angles, le front bâti à l'alignement est composé d'annexes sur 1,2 ou 3 niveaux, avec des portes de garage sur la quasi-totalité du développement de l'alignement,
- o Les façades arrière des volumes principaux de ces maisons sont quant à eux implantés à quelque 6 mètres en recul de cet alignement,
- o En mitoyenneté (rue du Château d'eau), se trouve un ancien atelier, se développant profondément en intérieur d'îlot et transformé pour majorité en logements et pour le solde en bureau,

- o En mitoyenneté (chaussée d'Alseberg), se trouve une maison de repos, installée initialement au n°830 (PU 16-33486-1997), puis agrandie au n°828 (PU 16-34965-2000)
- o Le pignon de cette extension, en attente d'une construction, est parementé et présente une profondeur de bâtisse importante pour un gabarit R+2+TP, le rez-de-chaussée étant de grande hauteur (4.36 mètres par rapport au niveau du trottoir),
- o Le couvert végétal est inexistant sur la parcelle,

Description demande telle que modifiée selon l'article 126/1 du Cobat

Considérant que la demande telle que modifiée :

- o Vise une seconde extension de la maison de repos, comportant 38 chambres, sur l'angle des deux voiries, à l'instar de la demande telle qu'introduite ;
- o Prolonge le schéma de distribution par couloir central et chambres de part et d'autre, avec raccord de niveaux,
- o Propose un gabarit R+3+TP à front de chaussée, R+2+recul sur l'angle avec la rue du Château d'eau et R+recul successifs du côté de la limite parcellaire avenue du Château d'eau ;
- o Réalise un raccord de volumétrie dégressive au départ du pignon en attente du n°828, et limite la profondeur à 16, 14mètres à compter de l'alignement de la rue du Château d'eau pour l'aile de ce côté (au lieu de 17.13 mètres dans la demande telle qu'introduite),
- o Crée un volume d'angle et en saillie pour le premier et deuxième étage ;
- o Conserve un troisième étage côté chaussée d'Alseberg avec un important recul latéral côté rue du Château d'eau, mais sans recul vis-à-vis de l'intérieur de l'îlot,
- o Anime l'architecture des façades d'un jeu de matériaux (enduit, béton et verre au rez-de-chaussée, bois) avec volume en saillie sur le coin avec la rue du Château d'eau, abritant également des terrasses incorporées au volume bâti,
- o Accompagne la construction d'un sous-sol abritant 8 emplacements de parking, (au lieu de 10 emplacements dans la demande telle qu'introduite et plus d'emplacement pour vélos), et des caves de stockage et de service (buanderie, cuisine,...),
- o Prolonge les espaces de la maison de repos et de la dernière travée de l'extension (passage cocher desservant l'ancien atelier affecté en logements et bureau)

Motivation sur la demande :

Vu les explications données en séance ;

Considérant que par son programme, le projet propose une continuité fonctionnelle de la partie existante de la maison de repos,

Qu'il en découle notamment un raccord des planchers, dictant la hauteur du rez-de-chaussée et de la hauteur totale du bâtiment,

Que l'augmentation de capacité de la maison de repos porte sur 38 chambres, pour une capacité totale de 76 chambres ;

Considérant que la saillie du coin des rues participe à l'animation des façades et peut répondre au bon aménagement des lieux ;

Considérant que le quartier est bien desservi par les transports en commun ;

Considérant cependant que le projet fait encore l'objet de nombreuses remarques et notamment :

- Le volume bâti reste trop imposant vis-à-vis de l'intérieur de l'îlot et qu'il s'indique de :
 - o Réduire l'impact du volume bâti notamment par :
 - La suppression de la dernière travée de chambres du rez-de-chaussée-de-chaussée et des étages successifs, au profit du jardin, tout en respectant les reculs tels que présenté dans la demande modifiée ;
 - La création d'un recul au troisième étage tant côté chaussée qu'en intérieur d'îlot;
 - La suppression de toutes les chambres du troisième étage et la création d'un seul séjour et de terrasse accessibles sur la partie du bâtiment à front de chaussée d'Alseberg ;
- l'espace de jardin au profit de tout l'intérieur de l'îlot et des pensionnaires est insuffisant au regard du volume bâti et qu'il s'indique de :
 - o Supprimer les parkings sous les parties non bâties le long de la rue du Château d'Eau ;
 - o Présenter un nouveau plan paysager du projet, tout en maintenant l'offre en parking du sous-sol de la demande telle que modifiée ;
 - o Indiquer clairement les emplacements attribués aux voisins et les servitudes existantes et adaptées, en accord avec les voisins, dans les plans ;
 - o Prévoir également une place réservée aux livraisons et ambulance, de sorte à assurer le passage libre dans la servitude ;
 - o Planter un arbre moyenne tige qui l'égaie ;

- o Supprimer tout emplacement de livraison rue du Château d'eau entre l'about du bâtiment et la propriété voisine et planter une haie à rue, de sorte à interdire toute traversée carrossable de l'îlot et en conserver son caractère verdurisé ;
- o Prévoir un bassin d'orage proportionnel à l'ensemble du bâtiment projeté (existant + extension) à raison de 33 L/m² d'emprise, à intégrer sous les parties bâties du projet ;

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

- par rapport à l'application de la prescription générale 0.12. du PRAS (démolition d'un logement), le projet bâtit une plus importante superficie de logement, sous forme de maison de repos, et se conforme à ce titre aux objectifs du PRAS,
- par rapport à l'application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions),
- le projet propose un angle densément bâti, avec une saillie sur l'angle de la rue du Château d'eau, qui participe aux jeux de volume du projet ;
- le projet ne s'aligne pas sur la hauteur du pignon en attente créé à l'occasion de la mise en œuvre du PU 16-34965-2000, mais propose une dégression des volumes bâtis jusqu'à l'angle des rues, dont il faut cependant réduire l'impact vis-à-vis de l'intérieur de l'îlot et moyennant les conditions émises ci-avant ;
- le projet conserve la servitude de passage depuis la Chaussée d'Alseberg, mais déplace les emplacements de parking existants, ce qui tend à conserver les activités y établies (adresse, livraisons, ...), mais qu'il s'indique de compléter les plans des servitudes existantes et adaptées en fonction d'un accord entre parties et au profit de la création d'espaces de jardins ;
- par rapport à l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), le projet propose une amélioration de celui-ci, par la création de verdure en pleine terre, mais la proportion du bâti reste encore trop importante au regard du programme et du gabarit projeté et ne peut s'envisager que moyennant les conditions émises ci-avant ;
- par rapport aux incidences générées par le projet, le Cobat ne prévoit pas d'évaluation des incidences pour ce type de programme ;

Conditions de modification de la demande en 191 :

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

- o Limiter le volume bâti reste trop imposant , par
 - La suppression de la dernière travée de chambres du rez-de-chaussée-de-chaussée et des étages successifs, du côté de la rue du Château d'eau, au profit du jardin, tout en respectant les reculs tels que présenté dans la demande modifiée ;
 - La création d'un recul au troisième étage tant côté chaussée qu'en intérieur d'îlot ;
 - La suppression de toutes les chambres du troisième étage et la création d'un seul séjour et de terrasse accessibles sur la partie du bâtiment à front de chaussée d'Alseberg (maximum 40m²) ;
- o Présenter un nouveau plan paysager du projet, tout en maintenant l'offre en parking du sous-sol de la demande telle que modifiée ;
 - Supprimer les parkings sous les parties non bâties le long de la rue du Château d'Eau ;
 - Indiquer clairement les emplacements attribués aux voisins et les servitudes existantes et adaptées, en accord avec les voisins, dans les plans ;
 - Y prévoir également une place réservée aux livraisons et ambulance, de sorte à assurer le passage libre dans la servitude ;
 - Y planter un arbre moyenne tige qui l'égaie ;
 - Supprimer toute possibilité de livraison rue du Château d'eau entre l'about du bâtiment et la propriété voisine et planter une haie à rue, de sorte à interdire toute traversée carrossable de l'îlot et en conserver son caractère verdurisé ;
 - Prévoir un bassin d'orage proportionnel à l'ensemble du bâtiment projeté (existant + extension) à raison de 33 L/m² d'emprise, à intégrer sous les parties bâties du projet ;

Considérant que ces modifications sont accessoires en ce qu'elles portent sur des limitations du volume permettant l'inscription du projet dans son environnement ;

- o Visent à répondre à des objections que suscitaient la demande telle que modifiée en ce qu'elles permettent d'adapter le projet aux particularités des lieux et notamment son impact volumétrique ;

- o Visent à atténuer la profondeur de bâtisse de la demande telle qu'introduite et de celle modifiée, en ce que l'espace non bâti de l'intérieur de l'îlot doit être augmenté au regard du volume projeté ;
- o Ne modifient pas l'objet de la demande en ce qu'elle conserve une importante augmentation du nombre de chambres ;

Considérant que les permis d'urbanisme sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers

Conditions de mise en œuvre du permis:

Les livraisons, la circulation des ambulances et des taxis doit se faire dans la propriété de la maison de repos et non pas sur la voie publique ;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande en application de l'article 191 du CoBAT sur les aspects décrits ci-dessus après demande expresse du Collège des Bourgmestre et Echevins par courrier recommandé ;
- d'indiquer et dater la modification, en y renseignant la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les impose(nt).
- de modifier les formulaires en conséquence.

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 13/06/2012
Objet n° 16

Dossier 16-39715-2010- Enquête n° 072/12

Demandeur : Directeur des Espaces Verts S.A. c/o M. Buess J.-P. Soficom Development S.A.

Situation : Avenue du Prince de Ligne

Objet : la construction d'un complexe de logements comprenant 2 immeubles à 57 appartements et 6 maisons

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande mixte de permis d'urbanisme 39715 et de permis d'environnement n°8759, telle qu'introduite le 29/11/2010, par la Soficom Development S.A. c/o M. J.P. Buess, visant la construction d'un complexe de logements comprenant 2 ensembles comportant chacun deux immeubles, pour un total de 57 appartements et 6 maisons unifamiliales sur le bien sis Avenue du Prince de Ligne;

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

Considérant que la demande déroge au RRU en matière d'implantation :

- art.7 du titre I du RRU (implantation des constructions isolées) ;

2 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 21/02/2011

Vu le rapport d'incidences validé par la Cellule Incidence de l'AATL en date du 24/03/2011 ;

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

- o Service Vert le 07/06/2011
- o Service Technique de la Voirie le 07/06/2011 ;

Vu l'avis d'Infrabel (réception le 22/06/2011) et notamment la demande de respect du Code Rural (article 7 de la Loi du 25.07.1891, modifié par la Loi du 21.03.1991) en ce qui concerne la plantation des arbres à hautes tiges à une distance minimum de 2,5 mètres des limites parcellaires d'un terrain affecté au chemin de fer ;

Vu l'avis du SIAMU;

Vu l'enquête publique sur la demande telle qu'introduite, qui s'est tenue du 09/05/2011 au 23/05/2011,

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

- application de la prescription générale 0.5. 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 la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées)
- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)

Vu les nombreuses remarques et objections émises lors de cette première enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

Vu l'avis favorable conditionnel émis par la Commission de concertation en date du 22/06/2011, sur la demande telle qu'introduite ;

Vu la délivrance du permis d'environnement n°8759, en date du 17/07/2011 ;

Vu l'avis favorable conditionnel du Collège en date du 18/10/2011, sur la demande telle qu'introduite ;

Vu l'avis favorable conditionnel du Fonctionnaire délégué en date du 19/12/2011 sur la demande telle qu'introduite, qui a émis certaines conditions modifiées par rapport à celles émises par le Collège en date du 18/10/2011, et notamment celles de :

1. Limiter la longueur du front bâti des immeubles et la densité de la demande en :
 - o supprimant la partie de l'immeuble D entre les axes 56 et 61, soit à proximité du cèdre existant
 - o décalant en conséquence les constructions prévues entre les axes 61 et 70 (ou entre les axes d'une valeur équivalente) ;
2. Déplacer la césure entre les ensembles de logements formant le mur antibruit à proximité du cèdre, en l'accentuant par des reculs aux abouts des immeubles (et ceci dès le rez-de-chaussée),

Vu que cette approche du Fonctionnaire délégué par rapport aux modifications à apporter au projet tend aux mêmes objectifs (diminution de longueur du front bâti et protection du cèdre) que les conditions équivalentes émises par le Collège en ce que :

1. La condition équivalente du Collège visait à supprimer un tronçon comparable du projet :
 - a. localisé cependant à l'extrémité est du projet (du côté du Vivier d'Oie),
 - b. sans laisser la possibilité de situer cette césure en un autre endroit équivalent du projet ;
2. La condition équivalente du Collège visait à accentuer l'ouverture de scission entre les logements formant le « mur anti-bruit » (au centre de la parcelle) :
 - a. en créant des reculs des abouts des immeubles plus importants,
 - b. sans préciser l'emplacement de cette césure au droit du cèdre ;

Vu que le Fonctionnaire délégué a en outre émis la condition d'adapter le plan du sous-sol :

- en fonction des réductions de gabarit demandées, quitte à créer du parking sous les maisons
- préservant le rapport du nombre de parking par logement,
- sans diminuer la surface de pleine terre ;

Vu l'avis du Collège du 31/01/2012, consécutif à la notification de l'avis du Fonctionnaire délégué, en vue de faire application de l'article 191 du CoBAT pour satisfaire aux conditions émises ;

Considérant que le Collège a estimé que :

- si les modifications des conditions émises par le Fonctionnaire délégué peuvent répondre au bon aménagement des lieux, elles dépassent le cadre de l'article 191, al. 2 du CoBAT, en ne répondant pas au caractère accessoire imposé dans cet article.
- les modifications ne nécessitent cependant pas de complément du rapport d'incidences

Considérant qu'en date du 31/01/2012, le Collège, a invité le demandeur à introduire les documents modifiés en application de l'article 191, al. 4 du CoBAT, et a décidé de les soumettre à nouveau aux actes d'instruction inhérents à ces modifications, et notamment l'organisation d'une nouvelle enquête, pour les motifs suivants :

- par rapport à la demande telle qu'introduite, l'impact du projet modifié sur ce terrain de plus de 3.000m² est sensiblement modifié et la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²) s'applique ;
- par rapport à la demande telle qu'introduite, l'impact du projet modifié sur l'intérieur de l'îlot est sensiblement modifié et la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'îlot) ;
- par rapport à la demande telle qu'introduite, la modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant par le projet modifié diffère et la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant) s'applique
- par rapport à la demande telle qu'introduite, la dérogation à l'art.7 du titre 1 du RRU (implantation - constructions isolées) est modifiée ;

Vu l'envoi de demande de plans modifiés selon l'article 191 du Cobat, le 20/02/2012;

Considérant que le demandeur a introduit ses plans modifiés, en application de l'article 191 du CoBAT, respectivement le 08/03/2012 et le 09/03/2012 ;

Que la demande ainsi modifiée suite à l'application de l'article 191 du Cobat, désormais objet de la présente demande, réduit le nombre de logements à 55 appartements et 5 maisons ;

Considérant que le permis d'environnement de classe 1B n°8759, délivré le 17/07/2011 est en cours de validité et nécessite uniquement une modification non soumise aux mesures particulières de publicité (répondant à l'article 7 bis de l'ordonnance du 5 juin 1997, relative aux permis d'environnement) ;

3 : Mesures particulières de publicité et avis de la Commission de concertation sur la demande modifiée

Considérant que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les 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 la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées)

Vu les résultats de l'enquête publique sur la demande modifiée, qui s'est tenue du 30/04/2012 au 14/05/2012, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations ont porté sur les aspects suivants :

- L'échelle du projet est trop importante, et il y a lieu d'en réduire l'ampleur ;
- La construction de ces immeubles est en violation avec la hauteur des constructions avoisinantes et le projet détruira les qualités végétales et esthétiques du quartier.
- Les travaux vont accentuer l'encombrement de véhicules, les problèmes importants de parking du quartier ainsi que les problèmes bien connus d'accessibilité aux différents commerces et restaurants.
- La suppression du parking public de l'avenue du Prince de Ligne ne prend pas en considération le bien-être des riverains concernés, et il y a lieu de maintenir un espace de parking public sur l'avenue du Prince de Ligne;
- La création d'une « route » à l'arrière des maisons pour le parking projeté par la commune, pose plusieurs problèmes : le bruit, l'insécurité,...
- Le projet ne respecte pas la prescription générale 0.6. et la prescription particulière 2.5.2° du PRAS ainsi que l'article 8 du RRU.
- Les inondations dans le quartier Place St-Job-Vivier d'Oie vont augmenter alors que le problème n'est pas réglé pour les habitations existantes ; il serait plus prudent de tester les capacités du nouveau bassin d'orages de la place de St-Job étant donné le climat qui semble prévaloir depuis plusieurs années et qui a provoqué les inondations que l'on connaît.
- Des habitants :
 - ont des doutes quant à savoir si toutes les conditions auxquelles était soumis le projet dans l'avis de la Commission de concertation en juin 2011 ont été satisfaites ;
 - demandent le calendrier des travaux, de ne pas cumuler tous les travaux et de réduire les animations nombreuses qui rendent leur quartier invivable. Pourquoi s'obstiner à maintenir marché, kermesse et autre apéros alors qu'ils sont saturés de travaux et que tous les jours fleurit un nouveau panneau d'interdiction de stationnement.
 - trouvent que le projet déforce le maillage vert ;
 - s'opposent au projet pour son non-respect de l'esprit du PPAS n°63.

4 : description Sitex

- o Cette grande parcelle, de forme triangulaire, s'inscrit, en profondeur, entre l'avenue Prince de Ligne et la limite du domaine de la SNCB (ligne 26) et se développe à l'alignement entre le n°139 et l'accès à la halte « Vivier d'Oie » du RER;
- o Elle comprend actuellement :
 - un parking communal d'environ 90 véhicules qui répond aux besoins en stationnement de la Place Saint-Job, centre commercial de quartier, très connu pour son dynamisme, ses équipements (scolaires, sportif, culturel), son marché et ses différentes fêtes annuelles ;
 - une zone de jardins potagers en son centre, comprenant quelques beaux arbres ;
- o un autre petit parking affecté à un restaurant de l'entrée de la place du Vivier d'Oie ;
- o L'habitat qui entoure le terrain est diversifié :
 - La rive sud de l'avenue Prince de ligne se caractérise par un talus sur lequel s'implante des maisons uni-familiales ou jumelées (voire par groupe de 3 maisons) qui forment un ensemble bâti semi-ouvert ;

- La rive Nord de l'avenue Prince de Ligne n'est actuellement que partiellement bâtie et est constituée par le front bâti continu depuis la Place de Saint-Job et se termine par un immeuble plus récent et atypique dans le quartier (n°139), par son gabarit plus important (R + 3) et sa typologie d'immeuble à appartements ;
- La nouvelle halte du RER implantée au Vivier d'oie est contiguë au terrain de la demande à l'Est et participe par ses abords plantés notamment d'arbres à haute tige, au maillage vert de la ville et aux objectifs du PRAS;
- De l'autre côté (Nord) du chemin de fer, existent des terrains à usage de parking privé, actuellement en zone de chemin de fer au plan régional d'affectation du sol ;
- L'avenue Prince de ligne est parcourue par des bus de la STIB et présente une largeur telle que le trafic et le parking longitudinal ne permettent ni des croisements aisés ni le parking en sécurité : actuellement, les riverains se garent devant leur maison, du côté Sud de la voirie ;

5 : description de la demande telle que modifiée en application de l'article 191 du Cobat

Considérant que le projet:

- Supprime les potagers et pour partie le parking public sur le site;
- Prévoit dans le plan d'implantation du site des parties à céder à la Commune en vue de résoudre le problème du parking inhérent au projet, soit:
 - La cession d'une bande de terrain le long de l'avenue Prince de Ligne, afin d'assurer le parking en voirie (+/-34 emplacements) lors du réaménagement de cette dernière, en portant sa largeur à 15 mètres entre alignements;
 - Un accès le long du n°139 prince de Ligne vers le terrain le long de chemin de fer qui est situé derrière les maisons de l'avenue Prince de ligne, à hauteur de la place de Saint-Job, destiné notamment par le PPAS n° 56 à la création d'un parking public de +/- 60 emplacements avec une zone d'atelier contiguë) et qui pourrait comprendre quelques emplacements de parkings;
 - L'extrémité du terrain du côté du Vivier d'Oie, utilisée actuellement en parking à des fins privées, en vue de le rendre public (20 emplacements);
- Propose un programme de 60 logements répartis comme suit :
 - 5 habitations unifamiliales implantées en deux ensembles, à proximité de la voirie et reprises E et F aux plans ;
 - 55 appartements groupés en 4 immeubles, implantés en fond de parcelle et mitoyens deux par deux (immeubles A, B et C, D) ;
- Opte pour un parti architectural d'immeubles aux toitures plates, qui vise à créer un front quasi continu le long du chemin de fer, formant une façade "anti-bruit" (murs d'aspect « pierre » formant masse et en relief, ce qui permet d'absorber le bruit):
 - Crée une façade sud donnant sur les jardins (face à l'avenue Prince de Ligne), plus animée et articulée de jeux de volumes, renforcée par un jeu dans le choix des teintes des matériaux ;
 - Crée un sous-sol commun desservi par un seul accès au centre du terrain, qui dessert à la fois les immeubles et les maisons ;
 - Propose, pour le parking, un programme de 98 emplacements (dont 5 réservés aux personnes à mobilité réduite) implantés sous les immeubles et les maisons unifamiliales, mais aussi en partie sous les zones de jardins, et notamment en about des immeubles et entre les deux ensembles de maisons ;
 - Limite l'accès du parking à une seule entrée qui se situe au centre de la parcelle;
 - Propose des volumes dont le gabarit varient de R+2+TP à R+2+étage en recul, soit une hauteur similaire à celle des immeubles environnants, notamment sur l'autre rive de l'avenue ;
 - Propose un aménagement extérieur comprenant des chemins piétonniers, l'accès pour les véhicules du SIAMU, un plan d'eau et des petits jardins privatifs ;

5 : Motivation de la demande telle que modifiée selon l'article 191 du Cobat

Vu les explications et documents remis en séance ;

Considérant que le projet PRAS démographique actuellement en enquête publique, prévoit une densité de 100 logements à l'hectare pour la première couronne et 50 logements à l'hectare pour la seconde couronne ;

Que le projet, avec environ ses 66,9 logements à l'hectare, s'inscrit dans cette moyenne, vu sa situation à proximité directe de deux haltes sur la ligne 26 de la SNCB, et s'inscrit dans la densité existante des noyaux de Saint-Job et du Vivier d'Oie ;

Considérant que cette densification de la ville répond à l'augmentation générale de la population et doit se faire en conservant au maximum les terres cultivables et nos campagnes verdoyantes ;

Considérant que le PPAS n°63 qui couvrait le site n'a pas été approuvé par le Gouvernement ;

Considérant qu'il avait notamment pour objectif de conserver le caractère paysager de l'avenue Prince de Ligne après l'urbanisation de sa rive nord ;

Considérant que le parti envisagé par le projet modifié en application de l'article 191 du Cobat propose une typologie atypique :

- qui s'intègre dans le paysage de l'avenue, malgré sa typologie et son implantation qui s'écartent fort du tissu environnant,
- par le caractère paysager qu'il assure à la parcelle en maintenant le cèdre et en le mettant en valeur dans les perspectives des lieux ;

Considérant que les grandes coupes en travers du projet montrent bien l'inscription des gabarits du projet dans le tissu bâti environnant, et notamment :

- vis-à-vis des habitations en ordre semi-ouvert de l'avenue Latérale
- vis-à-vis de celles de la rive d'en face avenue Prince de Ligne, ces dernières étant implantées sur un talus important ;

Considérant que le projet modifié de la présente demande dégage de beaux espaces de jardin d'un seul tenant et visibles depuis l'espace public, ce qui est au profit du caractère verdurisé du quartier et du maillage vert ;

Considérant que la demande comprend la cession de plusieurs parties du terrain au profit de leur usage public, notamment à usage de parking ou d'accès vers celui-ci ;

Considérant que l'entrée unique de parking privée sous les logements de ce vaste site est au profit des aménagements de jardin et des places de parking en espace public ;

Considérant que le projet tend à répondre aux conditions émises lors des différents éléments précédents de la procédure du dossier :

- o Le nombre de logements a été diminué à 60 logements, comprenant la suppression d'une des maisons unifamiliale ;
- o Le nombre de parking de 90 places comprend également des emplacements pour visiteurs, mais pourrait, en regard du nombre de logements, et des moyens de transport publics existants à proximité du site, être quelque peu limité, au profit de la zone de pleine terre, dans la zone entre les deux ensembles de maisons
- o L'ensemble des incohérences entre les éléments du dossier a été corrigée ;
 - Les limites du terrain sont clairement indiquées aux plans ;
 - Les cotes sont conformes à l'art de bâtir et permettent de définir de façon précise la densité de la parcelle ;
- o L'implantation générale du projet a été modifiée de sorte à ne pas porter atteinte au système racinaire du cèdre et d'en assurer la pérennité :
 - o Cette condition a été couplée avec celle de limiter la longueur du front bâti des immeubles et la densité initiale de la demande :
- o La présente demande déplace, comme demandé par le Fonctionnaire délégué, la césure entre les immeubles de logements formant le mur antibruit à proximité du cèdre de sorte :
 - o à agrandir cette ouverture dans le « mur anti-bruit »
 - o à créer des reculs des abouts des immeubles plus importants ;
- o La demande modifiée :
 - supprime la dernière maison unifamiliale de droite :
 - afin de conserver une distance proportionnelle au projet entre les immeubles du projet, implantés en fond de parcelle et les maisons implantées à proximité de l'alignement ;
 - en augmentant la superficie de terrain dévolue aux espaces paysagers ;

- en assurant un front bâti moins important à l'alignement, du côté de la place Saint-Job au bâti plus dense, au profit du caractère paysager de l'avenue vers le Vivier d'Oie, où les implantations sont en ordre ouvert ou semi-ouvert
- Prévoit un recul de 3 mètres minimum pour le deuxième étage, du côté Nord des deux maisons de droite (soit F1 et F2) ;
- Adapte le plan du sous-sol en fonction des réductions de gabarit demandées, tout en maintenant le rapport entre le nombre de parkings par logement ;
- conserve les saillies des étages en façade arrière des immeubles à appartements, avec un minimum de 0,60 mètres par rapport au nu extérieur du rez-de-chaussée, de sorte à conserver les jeux de volumes tels que dans la demande initiale;
- Présente un plan général du site qui permette d'implanter les bâtiments, cotés à l'extérieur des murs et avec les distances de recul vis-à-vis des limites parcellaires;
- Présente un plan paysager, qui :
 - Comprend les bandes de terrain, cotées, à céder à la Commune, conformément à l'avis du Service de la Voirie ;
 - Agrandit le parking public à droite de la parcelle à 20 emplacements de parcage et y comprend un espace pour les vélos;
 - Ne conserve aucun arbre implanté en fond de parcelle, et notamment ceux prônés par l'avis du Service Vert, près de la limite arrière du terrain ;
 - Présente un seul grand bassin d'orage sur le site ;
 - Propose une aire de jeux pour enfants et un espace verdurisé à l'échelle du projet;
 - Implante le niveau rez-de-chaussée des 5 premières maisons uni-familiales au minimum 0,50 mètre au-dessus de la voirie;

Considérant qu'en ce qui concerne l'implantation :

- Le projet comprend l'ensemble des aménagements prévus sur le terrain et ce jusqu'à la halte du RER ;
- La demande a été complétée d'un important plan de plantations, au profit du caractère paysager du quartier ;
- Le terrain, d'une superficie de 8.970m², comprend la réalisation d'un espace vert d'au moins 10% de cette superficie, comprenant un ou plusieurs espaces verts d'un seul tenant de 500m² chacun, et répond aux exigences de la prescription générale 0.2. du plan régional d'affectation du sol ;
- les mouvements de terre ont été limités au profit d'une seule pièce d'eau et d'un espace pour enfants ;
- Les immeubles le long du chemin de fer comprennent une majorité d'appartements traversants, et profitant de la bonne orientation au Sud, face à la vaste zone de recul aménagée en parc le long de l'avenue du Prince de Ligne ;

Considérant cependant que l'implantation suscite encore les remarques suivantes :

- o Le sous-sol s'étend au-delà de l'emprise hors sol des logements, ce qui augmente l'emprise totale du bâti sur le terrain, situation à laquelle il s'indique de répondre en :
 - limitant la zone de sous-sol sous l'espace entre les deux ensembles de maisons unifamiliales au passage nécessaire pour une seule voiture, soit un maximum de 3,40 mètres maximum de largeur, murs compris ;
- o Le plan paysager doit indiquer les emplacements rassemblés des boîtes aux lettres implantées à l'alignement du projet ;

Considérant également que la note explicative concernant les plantations existantes sur le site et celles à planter fait état de la présence de renouée du Japon et qu'il y a lieu de prendre contact avec l'IBGE afin d'en assurer l'éradication ;

Considérant qu'en ce qui concerne les gabarits :

- les gabarits des immeubles projetés de la demande telle qu'introduite, avec les jeux de volumes et de matière, peuvent s'inscrire dans les volumes environnants ;
- le projet propose des abouts de bâtiments avec reculs volumétriques dégressifs, ce qui en limite l'impact volumétrique ;

- L'implantation atypique des logements formant un « mur anti-bruit » comprend actuellement une importante scission du bâti, de sorte à assurer la pérennité du cèdre et à permettre un véritable espace de respiration entre les immeubles ;
- Qu'il s'indique cependant d'introduire une étude complémentaire concernant les effets induits par le mur anti-bruit sur les logements du côté de l'avenue Latérale, afin d'évaluer l'impact du nouveau projet;

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

La plupart des remarques émises et les motifs d'enquête ont déjà fait l'objet de motivations et d'analyse lors de la première enquête et ont été visées par l'avis du Fonctionnaire délégué en date du 19/12/2011, notamment en ce qui concerne le parti architectural de la demande telle qu'introduite, ses avantages et ses différences par rapport aux objectifs prévus du PPAS n°63, non approuvé au Gouvernement;

En ce qui concerne les motifs d'enquête liés au PRAS :

Prescription générale 0.5 : actes et travaux dans une propriété plantée de plus de 3000m² :

- o le parti proposé d'implanter un front bâti en oblique par rapport à l'alignement constitue un parti urbanistique fort, et permet d'offrir en zone de recul :
 - une zone de parc aménagé en jardin, bien orienté, pour les futurs habitants ;
 - une vue paysagère dans la perspective de l'avenue Prince de Ligne et depuis les habitations implantées sur la rive sud de celle-ci ;
- o l'emprise diminuée des maisons unifamiliales (suppression de la dernière maison à droite du projet) permet la création d'un bel espace de jardin à l'échelle du projet ;
- o une zone de jeux a été implantée à l'Est du terrain du projet, dans sa partie la plus étendue de jardin ;
- o les jardinets privés des logements du rez-de-chaussée ont été agrandis et présentent une zone plus généreuse de pleine terre, propice aux plantations et à une meilleure intimité des logements avec jardin du côté de l'espace de jardin commun ;
- o la limitation du front bâti le long du chemin de fer par une césure franche est au profit de l'espace de jardin et du caractère verdurisé du quartier

Prescription générale 0.6. : actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot :

- o l'atteinte à l'intérieur de l'îlot peut s'envisager en raison des particularités des lieux, à savoir principalement la proximité directe du chemin de fer, partiellement au niveau des rez-de-chaussée des appartements projetés ;
- o le parti de la présente demande a limité :
 - La densification de la parcelle,
 - L'impact de la zone d'accès du SIAMU ;
 - L'emprise des maisons unifamiliales ;
 - La limitation du front bâti et son impact visuel vis-à-vis des maisons implantées avenue latérale;
 - L'impact du chemin de fer par la plantation d'un rideau d'arbres entre celui-ci et le projet, ce qui assure également la continuité du maillage vert le long des voies et les vues depuis les habitations implantées avenue latérale;

Prescription particulière 2.5.2° la modification des caractéristiques du cadre urbain environnant

Cette modification réside dans :

- l'implantation, en fond de parcelle et en oblique par rapport à l'alignement.
- Le type de bâti, en front bâti continu avec de long développements de façades, face à des maisons en ordre ouvert, isolées, jumelées ou groupées par 3,
- L'important vis-à-vis entre ces maisons et les immeubles du projet, même si ces maisons sont implantées à grande distance du projet ;
- La typologie à toit plat, alors que la majorité des constructions du cadre urbain environnant présente des toits à versants ;
- elle peut s'envisager en raison du gabarit présenté, et moyennant les importantes replantations paysagères accompagnant le permis assurant le maintien du caractère vert du quartier ainsi que les cessions de parties de terrain en vue de leur intégration dans l'espace public;

Les dérogations aux articles 7 et 12 du titre I du RRU :

- L'implantation déroge au Titre I, chapitre II, article 7, en ce que les immeubles sont situés en fond de parcelle, très près de la limite du domaine du chemin de fer, et peut s'envisager en raison des réponses aux conditions émises auparavant au cours de la procédure, et notamment l'importance de la zone de jardin dégagée et visible depuis l'espace public;
- Que cette dérogation, présente lors de la première enquête, a déjà fait l'objet d'une approbation par le Fonctionnaire délégué et que le projet modifié a été diminué en volume par rapport à la demande telle qu'introduite ;
- Que cette dérogation s'en trouve donc diminuée,
- La zone latérale Est du terrain déroge au Titre 1, article 12, en ce qu'elle comprend un parking public d'un potentiel de 20 emplacements, qui pourra accueillir tant les clients du marché de Saint-Job que les visiteurs, ce qui résout pour partie la perte du parking existant sur le site : que cette dérogation a reçu également l'approbation du Fonctionnaire délégué lors de la première enquête publique;

Le projet, soumis à rapport d'incidence :

- Le permis d'environnement a été octroyé le 17/07/2011 ; néanmoins, une modification de ce permis d'environnement est nécessaire, sans qu'elle doive être soumise aux mesures particulières de publicité;
- Le phénomène de réverbérations du bruit a fait l'objet d'une étude qui a été soumise à la première enquête publique, dans la demande de permis d'environnement,
- La typologie de la façade du côté du chemin de fer n'a pas fondamentalement changée ;

Considérant qu'en ce qui concerne la mobilité :

- Le parking souterrain assure, outre les besoins en parking des logements du projet, celles de leurs visiteurs,
- L'unique entrée carrossable vers le sous-sol permet de conserver un caractère paysager de la zone de recul du projet
- Il s'indique cependant de sécuriser la traversée du trottoir par cet accès;
- Le projet prévoit plusieurs zones du terrain à céder à la Commune, ce qui sera au profit de l'offre publique de parking, nécessaire pour assurer dans le futur la pérennité du caractère commercial très dynamique de l'entité de Saint-Job ;
- L'offre en parking reste équivalente pour la demande modifiée par rapport à la demande telle qu'introduite, sans augmenter la zone de pleine terre ;
- Qu'il s'indique cependant de la limiter partiellement au profit de plus d'espace de pleine terre du terrain, des emplacements publics ayant été ajoutés pour les visiteurs du site, à la fois en voirie et sur les parties de terrain cédées à la Commune ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'environnement :

- Le projet s'inscrit dans les perspectives du développement durable par son isolation, son parti et son moyen de chauffage;

Considérant qu'en ce qui concerne les problèmes d'inondation :

- o Considérant que les bassins d'orage apparaissent insuffisants au vu de l'emprise du projet et du problème déjà existant sur le site, situation à laquelle il s'indique de répondre :
 - o Le réseau d'eau pluviale, les modalités de rétention, de réutilisation, voire d'infiltration et notamment tous les schémas d'écoulement doivent être détaillés de manière exhaustive ;
 - o Le calcul des capacités des bassins doit être établis en fonction de 50 litres par m² d'emprise imperméable du projet, toitures, terrasses et balcons compris, en plus des eaux de ruissellement de la parcelle et de celles reçues correspondant à la surface du bassin lui-même ;
 - o Le projet prévoit un bassin d'orage sous forme d'étang, dont il s'indique de revoir l'ensemble des données :
 - o Il y a également lieu d'assurer la vidange de l'étang par des moyens d'infiltration et d'en supprimer tout raccord aux égouts ;
 - o L'entrée du garage doit être équipée d'une grille de récupération des eaux de pluie de la largeur de l'entrée carrossable et d'une profondeur suffisante pour récolter les eaux :
 - o Ces caniveaux doivent être également reliés aux bassins d'orage, calculé en conséquence ;
 - o Le relief du terrain doit être modelé afin d'y assurer la récolte des eaux de ruissellement de la parcelle ;

- o L'ensemble du dispositif de récolte des eaux doit être soumis à l'approbation du Service de la voirie et de VIVAQUA ;

Considérant en conséquence que le projet doit préciser dans un plan LISIBLE à quelles superficies imperméables seront affectés chaque bassin d'orage et que les diamètres de sortie de chaque bassin d'orage, raccordé aux égouts, assurent un débit moindre ou égal à 10% du débit rentrant.

Considérant qu'en ce qui concerne la procédure :

- le projet forme un ensemble de bâtiments qui doit faire l'objet d'une co-propriété, d'un acte de base commun et qui doit être bâti avant toute vente partielle, s'il ne fait pas l'objet d'un permis de lotir ;
- la demande telle qu'introduite était mixte, les renseignements qui concernent l'environnement ont été présentés lors de la première enquête publique, dans le dossier s'y rapportant, dont notamment un complément demandé lors de l'analyse du rapport d'incidences, concernant l'évaluation « du phénomène du bruit du chemin de fer sur les façades du projet et son impact prévisible pour les habitations situées en face, avenue Latérale, ainsi que pour l'intérieur de l'îlot, marqué par un talus orienté vers le projet » (NT19) ;

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

- o Limiter l'emprise du sous-sol qui s'étend sous l'espace entre les deux ensembles de maisons unifamiliales au passage nécessaire d'une voiture, soit un maximum de 3,40 mètre maximum, murs compris, au profit du jardin ;
- o Conserver certains arbres implantés en fond de parcelle, et notamment ceux prônés par l'avis du Service Vert, le long du tracé ;
- o Compléter le plan paysager de plantations en conséquence, ainsi que rajouter les emplacements réservés aux boîtes aux lettres, à l'alignement du projet ;
- o Détailler le réseau d'eau pluviale de manière exhaustive et notamment son schéma d'écoulement depuis les toitures jusqu'au bassin d'orage ;
- o Quantifier la superficie d'emprise imperméable du projet, toitures, terrasses et balcons compris pour :
 - o quantifier les bassins d'orage en fonction de 50l par m² d'emprise du projet, y compris toutes les terrasses et balcons, en plus des eaux de ruissellement de la parcelle et de celles reçues par le bassin lui-même (le calcul de volume des bassins d'orage ne peut comprendre les retenues d'eau en toiture, vu les problèmes d'entretien inhérents à ce type d'installation) ;
- o Préciser dans un plan LISIBLE à quelles superficies imperméables seront affectés chaque bassin d'orage : que les diamètres de sortie de chaque bassin d'orage, assurent un débit moindre ou égal à 10% du débit rentrant ;
- o Modéliser le relief du terrain afin d'assurer la récolte des eaux de ruissellement de la parcelle vers cet étang
- o Equiper l'entrée du garage d'un dispositif pour éviter toute inondation du garage ;
- o Présenter l'ensemble du dispositif d'écoulement des eaux à l'accord du Service de la voirie et à celui de VIVAQUA ;
- o Prendre contact avec l'IBGE en ce qui concerne le traitement de la renouée du Japon, afin d'en assurer l'éradication sur le site ;
- o Introduire un calendrier des travaux avant délivrance du permis d'urbanisme ;
- o Clôturer et céder à la Commune les parties du terrain attribuées à un usage public dès obtention du permis ;
- o Reprendre les aménagements de l'accès le long du n°139 Prince de Ligne, prévu dans la demande initiale sur le plan d'implantation SP IMO2 (19/11/2010) et y inclure quelques emplacements de parking ;

Considérant que ces modifications :

- ne modifient pas l'objet de la demande en ce qu'elles conservent la totalité des logements prévus sur la parcelle dans la demande modifiée ;
- sont accessoires en ce qu'elles portent principalement sur une modification mineure des parkings en sous-sol, des bassins d'orage et la conservation de certains arbres et apportent des précisions quant aux documents du dossier ;

- répondent à des objections que suscite la demande telle qu'introduite en ce qu'elles permettent d'intégrer le parti atypique de la demande, via une zone paysagère à l'échelle du projet, une continuité du maillage vert, une limitation du front bâti des immeubles, un aménagement qui réponde aux problèmes de mobilité et atténuent l'impact du projet en ce qu'elles augmentent la zone pleine terre;

Considérant que ces modifications sont telles que les articles 191, alinéa 2 et 126/1, alinéa 2 du CoBAT peuvent être d'application.

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