

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation  
séance du 04.05.2011  
objet n°01

Dossier CU n°10/1 - Enquête n°73-2011  
Demandeur : Madame Gabriel  
Situation : Rue Basse 82  
Objet : la construction d'une maison uni-familiale

**AVIS reporté**

L'avis de la Commission de concertation concernant le dossier repris en rubrique est reporté en l'attente d'une visite sur place. L'avis pourra être consulté sur le site de la Commune à partir du vendredi 20/05/2011.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme  
Commission de Concertation  
séance du 04.05.2011  
objet n°2

Dossier 16-39598-2010 - Enquête n°0068/11  
Demandeur : Bouwfonds property Development  
Situation : Rue de Stalle 140  
Objet : la modification du PU 37.403 pour la construction de 3 immeubles de logements (91 à 94)

## AVIS

### **1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39598-10 introduite le 04.08.2010 par *Bouwfonds Property Development c/o M. Franck* visant la modification du PU 37.403 pour la construction de 3 immeubles de logements (91 à 94) sur le bien sis *Rue de Stalle 140*;  
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 :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 31/03/2011 au 14/04/2011:

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

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- opposition à l'augmentation du nombre de logements, qui densifie davantage l'intérieur d'îlot,
- absence d'emplacement pour vélos,
- demande d'éloigner les zones de déchets verts des jardins de la rue G. Herinckx,
- empêcher l'accès à la zone boisée du terrain qui abrite des espèces sauvages,
- éviter les teintes trop sombres pour les façades,
- choisir des bois certifiés,
- la rehausse de l'immeuble cause préjudice sur les maisons les plus proches,
- crainte pour les nuisances de bruit de l'installation de ventilation double flux,

### **3 : déroulement de la procédure**

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 22.02.2011 ;

### **4 : description Sitex**

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

- Le site de l'entreprise Schlumberger est un vaste site industriel dont les bâtiments ont été concentrés dans la partie centrale ;

- La partie à front de la rue de Stalle est aménagée en zone de recul paysagère de qualité où sont exposées des œuvres d'art et où se trouve un bâtiment administratif de gabarit R+1+toit plat ;
- La partie arrière est pour partie boisée (fond de la parcelle) et a servi d'aire de manœuvre, de parcage et de stockage en plein air ;
- Le site a été divisé en 3 parcelles appartenant à des propriétaires différents et fait, avec la rue du Wagon, petite voirie sans issue menant à la parcelle, l'objet d'une réflexion globale de redéveloppement ;
- A ce titre, la parcelle a fait l'objet d'une procédure de certificat d'urbanisme au terme de laquelle l'aménagement de logements n'a pas fait l'objet d'une décision favorable ;
- La parcelle se situe au Sud du site, entre les bâtiments à affectation mixte et les parcelles situées au Sud-Est, d'accès via l'avenue Guillaume Hérinckx et celle au Sud du site, où sont implantés des immeubles de logements de grand gabarit ;
- Le terrain présente une importante zone d'arbres de moyennes et hautes tiges (saules, chênes, charmes, ...) en intérieur d'îlot, du côté de la limite SE du terrain ;
- Le terrain est en pente ascendante vers le chemin de fer et vers le Sud ;
- Le terrain comprend deux bâtiments (hangar et bureau) ;
- Sur le terrain voisin, au Sud, les 2 immeubles à appartements multiples de 12 niveaux implantés dans un parc forment un élément déterminant du paysage du quartier ;
- Rue Guillaume Hérinckx, le front bâti est continu et composé de constructions affectées au logement, de gabarit R+1+T, R+2+T ou R+3+T ;
- Le chemin de fer surplombe l'ensemble du quartier et est particulièrement présent dans le paysage au droit du viaduc de Stalle, ouvrage d'art de grande hauteur ;
- La zone longeant le chemin de fer est à l'étude pour la prolongation de la rue du Wagon, qui reliera la rue de Stalle à la chaussée d'Alseberg ;
- Le long du chemin de fer et à la limite Sud de l'îlot, la dernière et grande parcelle de la SNCB se termine en pointe et est occupée par un commerce de matériaux de construction ;
- Le permis d'urbanisme 37403 permet la construction de 4 immeubles pour un total de 91 logements, il est en cours de validité (travaux de dépollution en cours);

## **5 : description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Vise à rendre les 4 bâtiments conformes aux exigences PEB, ce qui entraîne la pose d'un isolant plus épais, des vitrages plus performant,
- Place les groupes de ventilation en toiture, entouré d'un bardage adéquat diminuant l'impact visuel et acoustique des groupes,
- Envisage une ventilation mixte pour les parkings, cad une ventilation courante naturelle et une ventilation mécanique forcée en cas de besoin,
- Porte sur la réorganisation des appartements, les duplex ont été supprimés, le nombre d'appartements 2 chambres augmentés, l'augmentation du nombre de logement (de 91 à 94) et l'adaptation des façades en conséquence,
- Place des locaux techniques supplémentaires en sous-sol,

- Propose de restituer le terrain naturel, le terrain actuel ayant été aplani pour l'ancien hangar, ce qui a pour conséquence de relever l'immeuble C de 1.20m et l'immeuble A1 et A2 de quelques dizaine de cm ;

## **6 : motivation sur la demande**

Considérant que le permis d'urbanisme 39403 est en cours de validité jusqu'au 16 juillet 2011 ;

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

- la modification du relief dans le but de restituer le relief d'origine à pour conséquence de rehausser l'immeuble C de 1.20m et l'immeuble A1 de 0.5m et d'abaisser l'immeuble A2 de 0.2 ou 0.3m,
- ce bâtiment est celui implanté le plus près des maisons de l'avenue Guillaume Hérinckx. En conséquence, la demande a un impact en intérieur d'îlot non négligeable ;
- l'immeuble C serait implanté 1.20 plus haut que l'immeuble B, cela entraîne le placement d'un mur de soutènement dans l'aménagement paysager entre ces deux immeubles (entre les niveaux 13.8 et 15.05m) ;
- les niveaux des abords (16.5, 17.0) de cet immeuble sont plus haut que les terrasses qui sont implantées au niveau 15.15m ;
- ces modifications entraînent l'augmentation du nombre de logements ;

Que dès lors les arguments de la demande sont peu convainquant ;

Que le nombre de logements autorisé est déjà important ;

Que la rehausse de l'immeuble C, le plus proche des habitations de l'avenue Guillaume Hérinckx n'est pas envisageable sans aggraver l'impact du projet ;

Considérant que les groupes de ventilation en toiture sont inclus dans un local fermé ;

Considérant que l'aspect esthétique de ce local n'est pas précisé ;

Considérant que la liaison piéton – cycliste vers le haut de la rue du Wagon doit être mentionné sur le plan d'implantation ;

## **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 aux conditions suivantes :

- renoncer à la rehausse altimétrique de l'immeuble C,
- adapter le nombre de logement en conséquence,
- préciser l'esthétique des locaux techniques,
- compléter le plan d'implantation avec un chemin piéton – cycliste reliant le haut de la rue du Wagon, en dolomie stabilisée ;
- notifier à l'IBGE la modification des installations classées ;

Que ces modifications :

- ne sont pas accessoires mais visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'elles ne modifient pas des données essentielles du permis délivré,

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

**Avis favorable** aux conditions émises ci-avant

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation  
séance du 04.05.2011  
objet n°03

Dossier 16-39805-2011 - Enquête n°65/11  
Demandeur : Monsieur Laurent LEVAUX  
Situation : Avenue du Maréchal 25  
Objet : la transformation d'une maison unifamiliale

**AVIS reporté**

L'avis de la Commission de concertation concernant le dossier repris en rubrique est reporté en l'attente d'une visite sur place. L'avis pourra être consulté sur le site de la Commune à partir du vendredi 20/05/2011.

Commission de Concertation  
séance du 04.05.2011  
objet n°04

Dossier 16-39785-2011 - Enquête n°64/11  
Demandeur : Monsieur Garcia-Fernandez  
Situation : Chaussée d'Alseberg 504  
Objet : la modification de l'emplacement d'un pigeonnier existant

AVIS

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39785-11 introduite par Monsieur Garcia-Fernandez Ludivino visant la modification de l'emplacement d'un pigeonnier existant sur le bien sis Chaussée d'Alseberg 504 ;

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

**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 générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 31.03.2011 au 14.04.2011 :

- 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 25.02.2011 :

**4 : description Sitex**

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

- La maison entre mitoyen de gabarit R+2+T est pourvue d'une entrée cochère du côté gauche ;
- Elle a fait l'objet de travaux de transformation suite au PU 30.080, mais le garage n'a pas été réalisé ;
- La façade a été transformée (PU 30.080 : allège 60cm, baies 2.60+68) non réalisée comme au PU ;
- Le jardin est plus profond, des pigeonniers ont été construits sans permis en fond de parcelle (PE classe 2 8286), celui de gauche est relativement haut, dépassant la hauteur du mur mitoyen ;
- Sur la parcelle voisine de gauche, un bâtiment en intérieur d'îlot est rénové en logement ;
- Le rez est affecté en atelier selon le PU 30.080 ;
- Le permis délivré le 27.12.2007 a été contesté par le Conseil d'Etat, un accord est intervenu entre les parties pour déplacer le pigeonnier contesté vers l'avant, sous le pignon de la maison voisine ;

**5 : description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Vise le déplacement du dernier pigeonnier implanté en fond de parcelle,

## **6 : motivation sur la demande :**

Considérant que la zone de jardin comprend 4 pigeonniers et volières :

- 2 petits le long de la mitoyenneté de droite ;
- 2 grands le long de la mitoyenneté de gauche ;

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

- o par rapport à la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), le pigeonnier est visible depuis la maison voisine, implantée en intérieur d'îlot,

Considérant que le déplacement du pigeonnier situé en fond de parcelle supprime les pertes de vue et d'ensoleillement de la parcelle voisine, le pigeonnier étant déplacé sous le pignon de la maison voisine de gauche, ce qui supprime également toute vue depuis cette maison voisine vers ce pigeonnier ;

Considérant que l'emprise au sol est maintenue, mais que le jardin est grand et planté ;

Considérant que ces installations sont en ordre de permis d'environnement (PE 8286) ;

Considérant que la construction du pigeonnier de gauche en fond de parcelle a entraîné une rehausse du mur mitoyen ;

Que dès lors le projet améliore ainsi la qualité de l'intérieur d'îlot ;

Que le projet répond dès lors au bon aménagement des lieux ;

Considérant que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils ;

Avis favorable

séance du 04/05/2011  
objet n° 05

Dossier 16-39770-2010 - Enquête n° 0067/2011  
Demandeur : Monsieur Denis KUNSTLER et madame Véronique EMMANUELIDIS  
Situation : Avenue Victor-Emmanuel III de 048 à 050  
Objet : la démolition de deux habitations unifamiliales jumelées, la construction d'une habitation unifamiliale avec piscine non couverte et l'abattage d'un arbre

## AVIS

### 1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39770-10 introduite le 30/12/2010 par *Monsieur et Madame Denis KUNSTLER et Véronique EMMANUELIDIS* visant la démolition de deux habitations unifamiliales jumelées, la construction d'une habitation unifamiliale avec piscine non couverte et l'abattage d'un arbre sur le bien sis Avenue Victor-Emmanuel III de 048 à 050 ;

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

Considérant que la demande déroge au Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur de construction (Titre I, article 4) et aménagement de la zone de recul (Titre I, article 11) ;

### 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 :

- 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) ;
- 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) ;
- Dérogation à l'article 4 du titre 1 du RRU (profondeur de la construction) ;
- Dérogation à l'article 11 du titre 1 du RRU (aménagement de la zone de recul) ;

Considérant que la demande devait être soumise à l'avis de la commission de concertation pour le motif suivant :

- Application de l'article 207 §1.al 4 du COBAT (bien à l'inventaire) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 31/03/2011 au 14/04/2011:

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- L'implantation et le volume ne correspondent pas à un bon aménagement des lieux ;
- L'implantation et l'aspect architectural modifient trop fortement les caractéristiques urbanistiques de cette partie de l'îlot ;
- Les caractéristiques urbanistiques de l'avenue ne sont pas respectées ;
- L'immeuble se présente comme un bien industriel, aussi bien en volume que par son architecture, et n'a pas l'aspect d'une maison familiale, ce qui dénature totalement l'harmonie de la rue ;
- Le projet est donc inacceptable du point de vue urbanistiques et doit être considéré comme une dégradation du caractère résidentiel du quartier. Cela ne peut correspondre à l'esprit et l'image de marque d'une commune conviviale comme Uccle.

- Les deux immeubles dont la démolition est demandée ont été repris à l'inventaire réalisé en 1993 par « Sint-Lukasarchief » asbl pour le compte de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- 3 : déroulement de la procédure

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

### **3 : description Situation Existante**

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

- Le terrain est situé dans un quartier verdoyant de la Commune, dans le tronçon entre la Place Saint-Job et l'avenue de Belœil. Les parcelles présentent d'importantes profondeurs. Certaines d'entre elles sont divisées et présentent des constructions en intérieur d'îlot ;
- Les constructions sont implantées en ordre ouvert, et avec une zone de recul verdurisée de profondeur variable ;
- Les maisons d'habitation à proximité du bien faisant l'objet de la demande, présentent une cohérence en ce qui concerne leur gabarit et leur traitement architectural. La densité de l'habitat varie le long de la voirie, passant d'une densité plus forte aux extrémités à une densité moindre au centre de la rue (habitations jumelées ou implantées en ordre ouvert) ;
- Les maisons jumelées faisant l'objet de la demande sont implantées plus en recul que les constructions voisines, au même titre que les maisons sises au 40-42, ou d'autres constructions dans la rue. La maison de gauche est implantée pratiquement en mitoyenneté. Leur période de construction date d'avant 1932 et elles présentent un style « anglo-normand ». Elles ont fait l'objet de plusieurs transformations, mais présentent de belles proportions, notamment par les grandes toitures, interrompues par des lucarnes à pignons ;
- Le terrain est légèrement ascendant depuis la rue vers le fond de la parcelle ;
- La zone de recul est verdurisée. Elle compte notamment un accès à un garage inscrit dans la construction de base, sur la gauche, et un garage situé à l'avant plan, pour la construction de droite ;

### **4 : description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Prévoit la démolition des maisons jumelées et la construction d'une habitation unifamiliale et une piscine non couverte en fond de parcelle ;

### **5 : motivation sur la demande**

Considérant le programme de la demande et les spécificités des lieux ;

Considérant la note explicative très élaborée jointe à la demande et les nouveaux éléments concernant la valeur patrimoniale des maisons ;

Considérant que le projet s'inscrit dans la continuité d'une précédente demande de permis d'urbanisme (PU 16-39413-10), et laissée sans suite, après l'avis défavorable rendu par la Commission de Concertation en sa séance du 30/06/2010 ;

Considérant que le projet vise la démolition de 2 maisons jumelées présentant un caractère architectural, une implantation et une densité cohérents, et inscrites dans un cadre urbain représentatif du Sud de la Commune ;

Considérant que les constructions existantes sont implantées en retrait par rapport à la voirie ;

Que la zone de recul est conséquente, au même titre que d'autres biens dans la rue ;

Que cette zone de recul est peu entretenue (allées carrossables et piétonnes) et est bâtie par un garage ;

Considérant que la démolition de ces maisons peut se concevoir, moyennant un projet de qualité et intégré ;

Que la prescription 0.12 du PRAS peut dès lors s'envisager ;  
Considérant que le projet s'implante dans l'alignement des maisons voisines ;  
Considérant que le projet tel que proposé aura un impact sur l'habitabilité des maisons voisines ;  
Que les plans mentionnent que les biens voisins possèdent des ouvertures du côté de la mitoyenneté ;  
Que néanmoins, les ouvertures latérales de ces maisons ne desservent pas d'espaces de vie dépourvus d'autres ouvertures ;  
Considérant que le projet proposé ne prévoit que des reculs latéraux de l'ordre de 3 mètres par rapport aux limites mitoyennes ;  
Que le nouveau gabarit proposé est de l'ordre de R+1+étage à toiture plate en recul ;  
Que les façades latérales des habitations voisines se verraient enclavées par le projet ;  
Considérant que le nouveau projet présente une lecture d'immeuble à façade pratiquement aveugle, habitation introvertie, et qui pourrait être mieux intégré au cadre bâti environnant ;  
Considérant, néanmoins, que le projet maintient sensiblement la densité du bâti sur la parcelle ;  
Que le taux d'imperméabilisation est proportionnellement augmenté ;  
Considérant que la zone de recul est fortement minéralisée et prévoit d'important déblais en partie de droite ;  
Considérant qu'il s'indique, de réserver des reculs latéraux plus conséquents, de l'ordre de 4 mètres ;  
Qu'il s'indique de réduire également l'impact des façades latérales en réduisant leur profondeur de l'ordre de 2 mètres et prévoyant plus d'ouvertures au droit des terrasses arrières ;  
Considérant, que dans cette optique de meilleure intégration au cadre bâti environnant, il s'indique de reculer le nouveau bâtiment de l'ordre de 7 mètres afin de respecter l'historique des implantations dans cette portion de rue et afin de veiller à limiter les nuisances vis à vis des habitations voisines ;  
Considérant que la façade à rue est relativement monolithique ;  
Que la zone de recul prévue est peu conséquente et verdurisée au regard de l'expression architecturale du projet ;  
Qu'il s'indique d'améliorer les qualités esthétiques de la façade à rue en prévoyant plus d'ouvertures, et ce afin de rendre le projet moins introverti ;  
Que moyennant ces modifications, le projet répond favorablement à la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;  
Que la zone de recul doit être davantage verdurisée et que les déblais en partie latérale de droite doivent être réduits, afin de répondre aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en la matière ;  
Considérant que le projet de piscine, prévu en fond de parcelle déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'implantation ;  
Que cette piscine modifie sensiblement le relief du sol ;  
Que néanmoins, ses proportions restent limitées par rapport à la superficie du terrain ;  
Que les reculs latéraux et arrière sont conséquents et fortement verdurisés ;  
Que le projet ne porte pas atteinte à l'intérieur de l'îlot ;  
Que la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme peut se justifier, car répond au bon aménagement des lieux ;

## **6 : 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 Réserver des reculs latéraux plus conséquents, de l'ordre de 4 mètres ;
- o Réduire l'impact des façades latérales en réduisant leur profondeur de l'ordre de 2 mètres notamment par le rétrécissement de la profondeur des terrasses et prévoyant plus d'ouvertures au droit des terrasses arrières ;

- o Reculer le nouveau bâtiment de l'ordre de 7 mètres afin de respecter l'historique des implantations dans cette portion de rue et afin de veiller à limiter les nuisances vis à vis des habitations voisines ;
- o Améliorer les qualités esthétiques de la façade à rue en prévoyant plus d'ouvertures, et ce afin de rendre le projet moins introverti ;
- o Verdurer davantage la zone de recul et réduire les déblais en partie latérale de droite, afin de répondre aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en la matière ;
- o Réaliser, avant démolition, un reportage photographique du bien, conformément aux instructions figurant sur le site internet de la Direction des Monuments et Sites ;

Que ces modifications :

- o Sont accessoires en ce que l'essence du projet demeure ;
- o Visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact vis à vis des constructions voisines sera réduit ;
- o Visent à supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul sera davantage verdurisée et moins excavée ;
- o Ne modifient pas l'objet de la demande ;

Qu'en conséquence, ces modifications sont telles que l'article 191 – alinéa 2 du CoBAT est d'application ;

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 les impose(nt).
- de modifier les formulaires en conséquence.

AVIS FAVORABLE à condition de répondre aux conditions émises ci – dessus ;

séance du 04/05/2011  
objet n° 06

Dossier 16-39818-2011 - Enquête n°0070/2011  
Demandeur : Monsieur et Madame Raymond RANWEZ et Christine CULEE  
Situation : Avenue Docteur Decroly 20  
Objet : la régularisation de l'extension d'une terrasse existante à l'arrière de l'immeuble (côté jardin)

## AVIS

### 1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39818-11 introduite le 01/02/2011 par *Monsieur et Madame Raymond RANWEZ et Christine CULEE* visant la régularisation de l'extension d'une terrasse existante à l'arrière de l'immeuble (côté jardin) sur le bien sis Avenue Docteur Decroly 20 ;

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

Considérant que la demande déroge au Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur de bâtisse (Titre I, chapitre II, article 4, 2°) ;

### 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 au Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur de bâtisse (Titre I, chapitre II, article 4, 2°) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 31/03/2011 au 14/04/2011 ;

Considérant que le voisin de gauche s'oppose au maintien de la terrasse ;

### 3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 10/03/2011 ;

### 4 : Description Situation Existante

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

- La maison d'habitation mitoyenne est située le long de l'avenue Docteur Decroly, dans le tronçon entre l'avenue de l'Aulne et la rue Auguste Danse ;
- Le bien est de type bel – étage et peu profond. Il compte une terrasse enclavée au niveau des pièces de vie avec un accès au jardin par un escalier en béton le long de la mitoyenneté de droite ;
- La maison voisine de gauche est moins profonde en mitoyenneté mais compte une annexe sur la gauche de même profondeur que le bâti principal du bien faisant l'objet de la demande ;
- La mitoyenneté, de ce côté, est matérialisée par un mur et par une haie vive ;

### 5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Vise la régularisation de la construction d'une terrasse en bois dans le prolongement de la terrasse existante au niveau des pièces de vie ;
- Propose de démolir le garde – corps existant en béton ;

## **6 : Motivation sur la demande**

Considérant le programme de la demande et les spécificités des lieux ;

Considérant que l'extension de la terrasse, réalisée sans autorisation préalable, a fait l'objet du PV 10/27 ;

Considérant que le projet d'extension de terrasse permet, notamment par la démolition du garde – corps en béton, un apport de lumière naturelle supplémentaire aux pièces de vie ;

Que le contact vers le jardin paysager s'en voit amélioré ;

Considérant que la terrasse étendue se développe en partie à l'arrière du mur mitoyen de gauche ;

Que l'extension de sa profondeur se conforme aux dispositions du Code Civil en matière de gestion des vues droites ;

Considérant que le projet déroge partiellement au Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur vis – à – vis des propriétés voisines ;

Considérant que le projet d'extension consiste en une structure légère en bois et de type organique ;

Que l'extrémité de la nouvelle terrasse accueillera des plantations diverses, mais que la partie de terrasse existante permettra d'accueillir plus aisément du mobilier saisonnier ;

Que cette partie de terrasse reste enclavée entre les murs œillères ;

Que l'intimité du voisinage reste préservé ;

Considérant que cependant la profondeur de la terrasse doit être réduite en supprimant son dépassant ;

Considérant dès lors que la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme peut s'envisager.

## **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 aux conditions suivantes :

- o réduire la profondeur de la terrasse en supprimant l'avancée ;

Que ces modifications :

- o est accessoire en ce qu'elle vise à réduire une partie dépassante de la terrasse ce qui ne réduit pas son usage ;
- o vise à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'elle limite la profondeur de la terrasse ;
- o ne modifie pas la demande en ce que l'usage de la terrasse n'est pas modifié ;
- o qu'en conséquence, cette modification est telle que l'article 191 du CoBAT est d'application et que le permis pourrait être délivré dès réception des modifications

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

séance du 04/05/2011  
objet n° 07

Dossier 16-39750-2010 - Enquête n°0071/2011  
Demandeur : Monsieur René GOOSSENS  
Situation : Rue de la Magnanerie 54  
Objet : la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale

## AVIS

### 1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39750-10 introduite le 16/12/2010 par *Monsieur GOOSSENS René* visant la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale sur le bien sis *Rue de la Magnanerie 54* ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur de bâtisse pour la partie débordante de l'escalier extérieur – Titre I, article 4 ;

### 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 les motifs suivants :

- dérogation à l'article 4 du titre 1 du RRU (profondeur de la construction)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 31/03/2011 au 14/04/2011 ;

### 3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 10/03/2011 ;

### 4 : description Situation Existante

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

- La maison d'habitation, mitoyenne, présente un gabarit R+2, avec bel étage, à l'instar des constructions voisines ;
- Les espaces de vie disposent d'un accès au jardin via une terrasse et un escalier extérieur, du côté de la mitoyenneté de gauche, sans en dépasser l'emprise ;

### 5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Vise l'extension de la maison au rez – de – chaussée en proposant une annexe avec accès direct au jardin ;
- Aménage une terrasse sur la toiture plate de l'extension, et un escalier extérieur, déportant de l'emprise de cette extension ;
- Isole la façade arrière, enduit clair sur isolant ;

### 6 : motivation sur la demande

Considérant le programme de la demande et les spécificités des lieux ;

Considérant que le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette maison d'habitation de type bel étage ;

Considérant que l'extension (bibliothèque) s'inscrit en partie dans l'emprise des constructions mitoyennes ;

Que le projet nécessite une légère augmentation de profondeur du mur mitoyen de droite, et ce uniquement au niveau du rez – de – chaussée ;  
Considérant que le projet prévoit la création d'un escalier extérieur au – delà de la profondeur du 1<sup>er</sup> étage, permettant un accès direct vers le jardin ;  
Considérant que la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme est minime et ponctuelle ;  
Considérant que le propriétaire du bien voisin de gauche a marqué son accord sur la servitude de vue ;  
Considérant dès lors que la dérogation peut se concevoir ;  
Considérant que la demande répond au bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE

Commission de Concertation  
séance du 04/05/2011  
objet n°08

Dossier 16-39820-2011 - Enquête n°69/11  
Demandeur : Lycée Français Jean Monnet - Agence pour l'enseignement Français à l'Etranger  
Situation : Chaussée d'Alseberg 1299  
Objet : la construction d'une école maternelle pour le lycée français Jean Monnet

AVIS

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-39820-2011 le par *Monsieur Pascal Panthène pour le Lycée Français Jean Monnet - Agence pour l'enseignement Français à l'Etranger* visant la construction d'une école maternelle pour le lycée français Jean Monnet sur le bien sis chaussée d'Alseberg, 129 9;

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

Considérant que la demande déroge comme suit au RRU :

- dérogation à l'art.13 du titre 1 du RRU (maintien d'une surface perméable),
- dérogation à l'art.11 du titre 1 du RRU (aménagement de la zone de recul),
- dérogation à l'art.7 du titre 1 du RRU (implantation - constructions isolées),

**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 l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m<sup>2</sup>),
- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m<sup>2</sup> sont accessibles aux utilisations de ces équipements),
- application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup>),
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots),
- application de la prescription particulière 8.3. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant),
- dérogation à l'art.7 du titre 1 du RRU (implantation - constructions isolées),
- dérogation à l'art.11 du titre 1 du RRU (aménagement de la zone de recul),
- dérogation à l'art.13 du titre 1 du RRU (maintien d'une surface perméable),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 31/03/2011 au 14/04/2011, et la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- Le caractère prétendu lacunaire de l'évaluation environnementale,
- la problématique de la mobilité, dont la situation existante, la situation future et l'aire géographique concernée par la présence de l'équipement projeté
- les alternatives de localisation de l'équipement projeté,
- l'abattage des arbres,
- la problématique hydrologique,
- l'atteinte à l'intérieur de l'îlot,
- le délai de réalisation du projet,

- La localisation d'emplacements de parking (12 à 18) sous un platane,
- La question de plantation de 3 arbres en espace de voirie,
- La question du maintien ou non du mur de clôture existant à l'alignement,
- Le caractère complet du plan d'implantation, en regard à l'existence de petits bâtiments le long du mur,
- La question de l'abattage ou du maintien d'un bel érable plane, du maintien d'autres arbres de belle circonférence, et l'éventuel déplacement du projet pour les sauvegarder,
- La question du maintien de beaux arbres dans la cour de récréation,
- Le maintien des arbres en fond de parcelle, mis en péril par la conception de l'accès en dépose-minute le long de la chaussée,

### **3 : déroulement de la procédure**

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

Vu le rapport d'incidences ;

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

- Service Vert le 17.02.2011,

### **4 : description Sitex**

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

- Le quartier est constitué d'îlots résidentiels structurés par la chaussée d'Alseberg, qui accueille également des commerces de proximité et des petites implantations d'activités productives; on y compte également les installations de l'Intercommunale de création, et le site de « la Roseraie », équipement d'intérêt collectif à vocation culturelle de la Commune de Saint-Gilles,
- La chaussée à cet endroit est orientée Nord-Sud, est longée à l'Est d'un front bâti et se caractérise à l'Ouest par le mur de clôture qui ceint le site de « la Roseraie » à l'alignement,
- Le projet s'implante sur l'extrémité Sud de ce site,
- Le bâti sur le site de la Roseraie se concentre le long de la rue Molensteen au Nord, en bordure du site à l'Ouest et comporte quelques bâtiments préfabriqués implantés le long du mur d'enceinte à l'alignement de la chaussée,
- Le couvert végétal significatif sur le plan paysager se situe au droit de l'implantation du projet, sous forme d'un massif arboré qui constitue un écran végétal vis à vis des immeubles de logement implantés à l'Ouest et du reste du site de la roseraie et d'une clairière. Le massif végétal se prolonge vers l'Ouest, sur la propriété voisine,
- Le relief est peu accusé, si ce n'est que le fond du terrain présente un talus dont de grands arbres assurent la stabilité,
- Au Sud du site est implantée une entreprise de jardins « Les jeunes jardiniers » dont la limite parcellaire commune avec celle de l'école projetée est marquée par la présence de grands arbres,

### **5 : description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite se présente comme suit:

- Le programme propose un essaimage de l'école (dé-localisation des maternelles par rapport au site principal de la rue de Verrewinkel/avenue du Lycée français),
- Le gabarit projeté est « R » autour d'un patio, avec sous-sol partiel aménagé en raison du relief et surmonté partiellement d'un étage. Ce bâti se complète d'un préau et d'abords (Est et Sud) principalement affectés au parcage et aux manœuvres,
- L'implantation vise à se faire principalement au droit de la clairière, mais nécessite, en raison du parti architectural organisé autour du patio, l'abattage de la majorité des arbres, tant en fond de parcelle (arbres n°4 à n°9) que dans le massif (arbres 12 à 52, sur +/- 20 ares),

- Selon le plan n°101, le bâti se prolonge, parallèlement à l'alignement, d'un préau à l'avant-plan duquel est aménagé un parvis qui permet le maintien et la mise en valeur des arbres n°44, 46 et 47, et dans le toit duquel est prévue une ouverture, permettant le maintien d'un arbre complémentaire (n°34),
- À l'arrière de ce patio, au Nord de la parcelle, est aménagée la cour de récréation, espace dans lequel sont maintenus 3 grands arbres existants,
- Le long de l'alignement est proposée la suppression du mur d'enceinte du site, la plantation de 5 érables, en aménagement complémentaire de 9 emplacements de parcage en épi derrière l'alignement,
- Le parking souterrain déborde à l'arrière du bâtiment, sur une surface où sont actuellement situés les arbres n°4 à n°8 dont le maintien est souhaité par les riverains,
- Une bassin d'orage est prévu sous le patio, en contradiction avec le maintien de l'arbre 34,

## **6 : motivation sur la demande**

Considérant, quant au parti architectural et d'implantation :

- l'architecture proposée est de qualité et expressive de la fonction scolaire qu'elle accueille,
- la situation présentée au plan n° 101 répond mieux au bon aménagement des lieux que celle figurant dans la brochure explicative,
- le parti nécessite cependant de nombreux abattages d'arbres, notamment en fonction du parti d'aménagement des abords, dont celui de la zone de recul, dérogatoire pour 60% de son développement,
- cet aspect par rapport au site vaut également à l'arrière, où le projet nécessite l'abattage d'arbres visés dans les réclamations,
- un ajustement de l'implantation est possible pour en maintenir davantage, et permettrait à la fois de réduire l'importance de la dérogation en zone de recul et l'atteinte en intérieur de l'îlot,

Considérant, quant à la mobilité :

- le terminus du tram 51, très proche du site, est notamment équipé de parking pour vélos,
- la ligne de bus 43 de la STIB dessert également le quartier,
- la société De Lijn (ligne 154) dessert également le lieu à 5 minutes à pied, à raison de 4 bus par heure aux heures de pointe (arrêt Van Haelen sur la Grote baan),
- la ligne 40 du TEC dessert également le lieu par la chaussée d'Alseberg,
- l'ICR 7 traverse l'îlot, entre la rue Molensteen et la Grote baan derrière l'implantation projetée,
- le rapport d'incidences et la note explicative joints à la demande ne renseignent pas le nombre d'enfants qui fréquenteront le site ni les modalités de leurs déplacements vers et depuis l'école, alors que le PDS (plan de déplacement scolaire – 01/2010) renseigne, pour l'implantation actuelle, +/-70% des élèves qui viennent en voiture familiale pour +/-20% qui profitent du ramassage scolaire et +/-10% à pied,
- les communes d'origine des élèves de maternelle se répartit pour 55,4% (Uccle), 29,3% (les 18 autres communes de la RBC), 12,6 (Brabant flamand), 2,7% (Brabant wallon et autres origines),
- près de 13% des élèves ont pour origine une commune au Sud et sud-Ouest d'Uccle, et sont donc de nature à arriver directement sur le site sans passer par le site principal de la rue de Verrewinkel,
- les documents du projet ne sont pas cohérents entre eux, quant à la situation relative aux accès, au parking et au stationnement des autocars et selon que l'on se réfère :
  - au plan n°101, qui présente (25 emplacements pour voitures automobiles en zones de recul et latérale, et 2 emplacements de parcage pour autocars en voirie, moyennant rectification partielle du trottoir)

- à la brochure explicative, illustrée de schémas, plans et perspectives, où l'on compte 30 emplacements pour voitures automobiles en zones de recul et latérale, et 4 emplacements de parcage pour autocars en zone de recul,
- il en découle, selon les documents, une imprécision quant au nombre total d'emplacements de parcage sur la parcelle proprement dite, à savoir :
  - 29 à l'air libre + 16 souterrains = 45, + 1 emplacement latéral pour les livraisons (hypothèse des plans 101+099),
  - 35 à l'air libre + 17 souterrains = 52, + 4 autocars en zone de recul + 1 emplacement latéral pour les livraisons (hypothèse de la brochure explicative),
  - un total de 42 emplacements renseignés dans le formulaire de la demande.
  - à noter que le rapport d'incidences est muet sur ce point.
- La demande prévoit un parking à vélos en sous-sol (personnel) mais rien dans les abords de l'entrée pour les parents,
- la conception de l'aménagement de la zone de recul fait apparaître une faiblesse fonctionnelle en ce que les emplacements en épi sont d'une longueur moindre que les normes habituelles et la largeur de l'aire de circulation (3,50 mètres) est faible au regard des manœuvres qui doivent y avoir lieu. La circulation dans cette zone de stationnement impose tant à l'entrée qu'à la sortie de croiser la circulation de la chaussée,
- il en résulte un risque de congestion dû à la difficulté et au temps des manœuvres, dans une aménagement de dépose minute où la meilleure fluidité devrait être atteinte,
- à l'arrière du sous-sol, les emplacements n°5 à n°13 débordent de l'aplomb de la façade et nécessitent une minéralisation de près de 300 m<sup>2</sup> en intérieur d'îlot.

Considérant, quant au couvert végétal :

- le couvert végétal est significatif à l'échelle du paysage des lieux, de divers points de vue autour de l'îlot, du reste du site lui même et depuis les logements qui y sont implantés,
- notamment, la perspective en enfilade vers le groupement d'arbres depuis le carrefour du Bourdon constitue un des attraits du tronçon Sud de la chaussée d'Alseberg,
- son maintien est possible et s'avère souhaitable sans porte atteinte au programme de la demande,
- la demande renseigne le maintien de l'arbre n°34 au travers de la toiture du préau alors que le plan d'égouttage y prévoit un bassin d'orages de 84m<sup>3</sup>, ce qui le condamne de facto alors que son maintien est souhaitable, car participant à la perspective pré-citée de la chaussée,
- il s'indique, également dans le même but, de revoir les limites du préau en vue de maintenir les arbres n° 33 et n°45 et l'arbre n°48 en zone de recul, évoqué ci-après,
- le réaménagement de la zone de recul selon les conditions émises ci-après permettront le maintien des arbres en fond de parcelle, dont les arbres n° 4, 5, 6, 7, et 8.
- Que le Service Vert refuse l'aménagement de zones de parking sous les couronnes des arbres, et que les emplacements sous les arbres 1 et 4 doivent être supprimés,
- De grands arbres peuvent donc être maintenus, mis en valeur dans les abords du projet d'une manière à intégrer celui-ci dans le quartier.

Considérant, quant à la récolte et au traitement des eaux :

- les plans ne comportent pas de citerne d'eau de pluie,
- le programme scolaire permet cependant une réutilisation d'eau de pluie (par exemple, entretien, chasses d'eau, jardin...) et que celle-ci est souhaitable en raison de la proximité du carrefour du Bourdon, où la problématique des inondations est importante,

- le projet prévoit un bassin d'orages de 84m<sup>3</sup>,

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

- par rapport à l'application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m<sup>2</sup>), le projet développe une volumétrie basse, liée à son programme d'école maternelle et de nature à s'intégrer dans le paysage des lieux moyennant les conditions émises ci-après, principalement en terme de maintien plus important du couvert végétal, principal atout du site dans sa situation actuelle,
- par rapport à l'application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m<sup>2</sup> sont accessibles aux utilisations de ces équipements), le projet propose un programme répondant aux normes scolaires, et est élaboré en fonction du fait qu'il s'agit d'une implantation satellite d'une importante école, déjà présente sur le territoire communal, dont la majeure partie de la population scolaire réside dans la Commune,
- par rapport à l'application de la prescription particulière 8.3. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant), le projet propose un bâti expressif de la fonction qu'il abritera, et permet, par le choix d'implantation, un maintien du caractère vert du lieu, qui sera renforcé par les conditions émises ci-après, dont le maintien de la belle perspective de la chaussée en venant du carrefour du Bourdon,
- par rapport à l'application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup>), un maintien du caractère vert du lieu, qui sera renforcé par les conditions émises ci-après,
- par rapport à la dérogation à l'art.11 du titre 1 du RRU (aménagement de la zone de recul), celle-ci est inhérente au programme (école pour petits enfants), et verra son importance diminuée en application des conditions émises ci-après,
- par rapport à la dérogation à l'art.13 du titre 1 du RRU (maintien d'une surface perméable), celle-ci doit s'accompagner des citernes d'eau de pluie requises par le RRU et réévaluée in fine en fonction des diverses modifications à apporter au projet,
- par rapport à la dérogation à l'art.7 du titre 1 du RRU (implantation - constructions isolées), la dérogation est acceptable en fonction de la largeur de la chaussée et en fonction de la distance non bâtie entre la façade arrière et la limite de fond de parcelle, où le maintien du rideau de beaux arbres existant (n°4 à n°8) s'impose,
- par rapport à l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), le projet tel qu'introduit nécessite un maintien plus important du couvert végétal,

## **7 : conditions de modification de la demande en 191**

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

- Adapter l'implantation et les abords comme suit :
  - Opter, en zone de recul, pour un aménagement avec parking longitudinal d'un côté et nécessitant une moindre profondeur en zone de recul, et translater l'implantation du bâtiment d'au moins 6 mètres pour conserver les arbres situés à l'arrière,
  - Maintenir partiellement le mur de clôture devant les parkings en l'abaissant éventuellement,
  - Traiter l'espace de dépose-minute, qui n'aura pas de vocation de parking en dehors des heures de début et de fin des cours, en un espace sobre et indifférencié en prolongation du parvis devant le préau,

- Limiter la largeur de l'accès sud à 6 mètres (livraisons + parking en sous-sol) et inverser le sens d'entrée de la dépose-minute qui impose de traverser la circulation de la chaussée tant à l'entrée qu'à la sortie et pour des raisons de visibilité à proximité des autocars,
- Prévoir un parking à vélos à l'intérieur du site (8 arceaux répartis le long de la limite de division de la parcelle (côté Roseraie),
- Maintenir, dans cet aménagement, l'arbre n°48,
- Supprimer les emplacements et aire de manœuvre sous les couronnes des arbres 1 et 4, à l'instar de ce que propose le projet pour les arbres n° 2 et 3,
- Compenser au moins partiellement la suppression d'emplacement en agrandissant le parking en sous-sol ,
- Mettre tous les documents en cohérence en terme de nombre d'emplacements de parking en fonction des conditions,
- Corriger les données relatives au parcage et à la mobilité, en fonction des présentes conditions et compléter la note explicative par les données relatives à la population scolaire, le personnel enseignant et les modalités de navette entre les deux implantations de l'école,
- Modifier le plan du sous-sol de sorte à intégrer la totalité des emplacements n°5 à n°13 sous le bâtiment et supprimer l'aire minéralisée en intérieur d'îlot, derrière le bâtiment,
- Prévoir les citernes à eau de pluie, pour le nettoyage et l'arrosage,
- Modifier l'emplacement du bassin d'orage en dehors de la couronne des arbres à maintenir et le dimensionner à 33 litres par mètres carrés de toiture,
- Présenter un plan général des abords qui réserve les qualités paysagère et végétale du site et qui favorise le maillage vert, conformément à la prescription 8.3 du Plan Régional d'Affectation du Sol,

Considérant que ces modifications :

- Sont accessoires en ce que le parti général du projet ne doit pas être modifié de façon fondamentale,
- Visent à répondre aux objections que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la demande porte sur une parcelle exiguë par rapport au programme de l'équipement projeté et qu'une optimisation dans le maintien du caractère paysager et du couvert végétal après construction s'impose, tant par rapport aux réclamations que par rapport aux qualités existantes de cet intérieur d'îlot et au rôle que joue le couvert végétal dans le maillage vert du lieu,
- Visent à atténuer ou à supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que l'aménagement de la zone de recul s'en trouvera plus cohérente , de sorte à former un véritable avant-plan verdurisé devant cet équipement,
- Ne modifient pas l'objet de la demande en ce que son programme scolaire ne s'en trouve pas du tout remis en cause,

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

**Avis favorable** à condition de modifier le projet en fonction des conditions ci-avant

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation

séance du 04.05.2011

objet n°09

Dossier 16-39397-2010 - Enquête n°72/11

Demandeur : AREA REAL Estate

Situation : Avenue de Floréal de 71 à 73

Objet : la modification du permis 37981-07 pour un immeuble à appartements et l'augmentation du nombre de logements (10 à 13) (+ article 126/1)

## AVIS

### 1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme modificative 16-39397-10 (126/1) introduite par AREA REAL ESTATE visant la modification du permis 37981-07 pour un immeuble à appartements et l'augmentation du nombre de logements (10 à 13) sur le bien sis avenue de Floréal de 71 à 73;

Vu que la demande a fait l'objet de modification en application de l'article 126/1 en cours de procédure ;

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 telle qu'introduite a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison de la demande de dérogation au RRU en terme d'implantation : Titre I, article 4, §1, 2° a) – profondeur de bâtisse et article 13 – maintien d'une surface perméable ;**

**Vu les résultats de la première enquête publique, portant sur la demande telle qu'introduite, qui s'est tenue du 24.05.2010 au 08.06.2010 ;**

Considérant que les réclamations relatives à cette enquête ont porté essentiellement sur :

- la trop grande profondeur des terrasses au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage, une profondeur de 1.4m serait plus raisonnable ;
- l'intrusion des terrasses côté jardin ;
- l'absence de permis d'urbanisme pour le bâtiment situé en fond de parcelle du n°73. Ce bâtiment a été construit avant 1932, ce qui le classe virtuellement au sens patrimonial par l'application de l'article 333. Affecté comme atelier, mention qui ne permet pas d'établir une affectation précise au sens urbanistique, ne permet pas de postuler l'usage en bureau. Cet immeuble devrait être à tout le moins régularisé ;
- le traitement architectural particulier de la demande qui ne respecte pas la volumétrie, les matériaux, .. des constructions voisines, l'effet paquebot du projet qui dénotera dans le quartier ;
- la difficulté d'utilisation des parkings avec lift ;
- la taille trop petite des logements ;

Considérant qu'une modification de la demande a été déposée (art 126/1) le 07.02.2011 ;

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots),
- RRU, Titre I, art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne : (terrasses)

Vu les résultats de l'enquête publique, portant sur la demande modifiée qui s'est tenue du 31.03.2011 au 14.04.2011, et la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- l'atteinte à l'intérieur de l'îlot,
- le parti architectural qui ne dialogue pas avec les immeubles voisins,

- l'absence éventuelle de permis pour "l'atelier",
- opposition à l'excavation sur deux étages, crainte pour la stabilité des maisons voisines,
- l'inquiétude sur l'augmentation du nombre de logements,
- l'augmentation de la taille des terrasses au R+1 et R+2 porte atteinte à l'intérieur de l'îlot, leur profondeur ne peut dépasser 1.10m,
- un compromis sur la profondeur des terrasses à 1.4m pourrait être toléré avec maintien d'une grille végétalisée de 2m de haut,

### **3 : déroulement de la procédure**

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 11.05.2010 ;

Considérant que le Collège échevinal a émis un avis favorable conditionnel le 13.04.2010 ;

Que le fonctionnaire délégué a émis une décision favorable conditionnelle le 21.09.2010 ;

Considérant que la demande modifiée (art 126/1) a fait l'objet d'une attestation de réception d'un dossier complet 126/1 en date du 03.03.2011 ;

### **4 : description Sitex**

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

- le quartier est composé de maisons traditionnelles bruxelloises ou d'immeubles à appartements multiples,
- le terrain est bâti d'un atelier d'artiste en fond de parcelle de gabarit R+T et d'une maison à front de rue de gabarit R+1+T Mansart avec mitoyen en attente bâtie contre la mitoyenneté de droite,
- entre l'atelier et la rue, un verger est marqué par des arbres palissés à l'alignement,
- les 2 constructions suivantes sont plus hautes (R+2+T),
- à gauche, deux constructions similaires sont de gabarit R+1+T, les constructions suivantes sont de gabarit R+2+T,
- à l'arrière de la parcelle, un immeuble d'appartements multiples émerge de l'avenue Brugmann,
- Le permis 37981 permet la construction d'un immeuble de 10 appartements, 2 sous-sol pour 20 voitures et 1 bureau au rez-de-chaussée et maintient l'atelier en fond de parcelle,
- Le PU 58 de 1922 du bâtiment situé en fond de parcelle l'affecte en atelier,

### **5 : description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite maintient l'affectation originelle du bien en fond de parcelle (atelier) et vise la modification du permis délivré 37.981 comme suit :

- au sous-sol, suppression de la rampe de parking pour un ascenseur à voiture, création 22 places en un seul sous-sol avec un système de Combilift, avec augmentation légère de la profondeur du sous-sol (0.70m) ;
- création de deux circulations verticales et de deux entrées d'immeuble séparées ;
- augmentation du nombre de logements de 10 à 13 unités ;
- au rez-de-chaussée : suppression du bureau, création de 2 entrées, aménagement d' 1 appartement à 2 chambres et de 1 à 3 chambres, avec augmentation légère de l'emprise au sol ;
- du 1<sup>er</sup> au 3<sup>ème</sup> étage : remplacement du programme de 2 appartements à 3 chambres et 1 studio par 3 appartements à 2 chambres et 1 appartement à 1 chambre, avec augmentation de la profondeur des terrasses des appartements de droite ;
- au 4<sup>ème</sup> étage : remplacement d' 1 appartement à 2 chambres par 1 appartement 3 à chambres et réduction de la terrasse latérale de 0.30m ;

Considérant que les dérogations portent sur :

- la profondeur des terrasses arrières de droite de 0.80m, qui dépasse la profondeur de la maison de droite de 1.80, à 4m de celle-ci ;
- l'emprise en sous-sol et le taux d'imperméabilisation du jardin qui est légèrement augmentée;

En matière d'affectation et de programme :

Considérant que la demande augmente le nombre de logements de 3 unités (10 à 13) sans modification notable de la volumétrie et des surfaces bâties, et adapte la capacité de parking en conséquence ;

Que l'immeuble projeté présente une architecture de transition en terme de gabarit entre les immeubles mitoyens et s'accorde au maintien de l'atelier en fond de parcelle ;

Considérant que l'augmentation des superficies du bâti est mineure ;

Que le projet offre 2 appartements 1 chambre, 8 appartements 2 chambres et 3 appartements 3 chambres ;

Que ce programme est suffisamment varié mais qu'il ne propose qu'un seul grand appartement (3 chambres) avec accès au jardin ;

Considérant que tous les appartements sont traversants et bénéficient d'une terrasse ;

Que les terrasses arrières de droite ont une profondeur de 1.8m, ce qui est important en intérieur d'îlot ;

Que le parking offre 22 emplacements pour 13 appartements, ce qui présente un ratio de stationnement suffisant ;

Considérant que le projet supprime le bureau au rez-de-chaussée au profit d'un appartement ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'atelier existant au n°73, le permis d'urbanisme n°58 de 1922 autorise la construction d'un atelier, que son existence ne peut donc pas être remise en cause et que les renseignements cadastraux ne constituent en rien des renseignements d'affectation urbanistique ;

Que la demande le maintient sans en modifier l'utilisation, sans en modifier le volume ni l'aspect esthétique ;

Que dès lors, il ne peut être remis en question et peut être maintenu ;

En matière de desserte des appartements et du parking :

Que la création de deux circulations verticales permet d'aménager 4 appartements traversant par niveau ;

Considérant que le local vélo n'est accessible que par une entrée, ce qui n'est pas conforme au Règlement régional d'urbanisme ;

Que l'augmentation du nombre d'appartements est accompagnée de l'augmentation du nombre de parking ;

Que le système « Combilift » permet de ne créer qu'un seul niveau en sous-sol, ce qui réduit considérablement les déblais et les travaux en sous-œuvre ;

Considérant que la demande telle qu'introduite a fait l'objet d'un avis du collège échevinal en date du 13.04.2010 et de l'avis du fonctionnaire délégué en date du 21.09.2010 ;

Que les conditions suivantes ont été émises :

- prévoir un arbre à haute tige à l'avant de l'atelier côté gauche de la parcelle ;
- proposer un accès au local vélo par le jardin pour la partie de droite de l'immeuble et établir les portes d'accès à une largeur de 1,2m ;
- relier les appartements A00.01 et A01.02 pour former un duplex bénéficiant d'un jardin ;
- réduire la profondeur des terrasses des appartements 2 ch. du 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage (A1.03, A1.04, A2.03A2.04), à 1.4m ;
- préciser la référence de la couleur de l'enduit gris, en évitant les teintes foncées ;
- corriger le cadre VII de la demande (emprise et taux d'emprise).

## **6 : modification de la demande en 126/1 :**

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 07.02.2011 ;

Que ces modifications visent :

- la réalisation, à l'instar de ce qu'autorise le PU 37.981, de deux niveaux de sous-sol à la place d'un seul, en vue d'éliminer les contraintes liées à l'usage d'un ascenseur à voiture ; la modification de l'accès du parking, d'ascenseur en rampe, ainsi que la conception de son aménagement répondent aux objections émises au cours de l'enquête publique qui s'est tenue sur la demande telle qu'introduite ; l'accès au sous-sol tel que proposé réduit le risque d'encombrement de l'avenue Floréal, l'accès au parking étant simplifié par la suppression du risque d'attente). Si l'excavation sur deux niveaux augmente les déblais et les travaux en sous-œuvre, leur exécution proprement dite, habituelle en milieu urbain, est du domaine du dossier technique de construction,
- une diminution d'emprise de ces sous-sol par rapport à la demande telle qu'introduite, ce qui diminue l'atteinte en intérieur d'îlot,
- la localisation du local vélo, bien plus spacieux, au 1<sup>er</sup> sous-sol, facilement accessible par chacun, ce qui répond à l'objectif de la condition émise sur la demande telle qu'introduite, dans une localisation en sous-sol qui apparaît préférable,
- la modification de l'accès au sous-sol entraîne la modification du rez-de-chaussée, l'appartement de gauche de 2 chambres passe à 3 chambres, le projet offrant dès lors un grand appartement supplémentaire bénéficiant du jardin. Que dès lors cette modification répond à l'objectif de la condition émise sur la demande telle qu'introduite, rendant désuète la condition de créer un duplex,
- la plantation d'arbre à haute tige à l'avant de l'atelier côté gauche de la parcelle, ce qui répond à la condition émise sur la demande telle qu'introduite,
- la correction du formulaire de la demande, ce qui répond à la condition émise sur la demande telle qu'introduite,
- la réduction de la profondeur des terrasses (côté du n° 69) à 1.4m, ce qui répond à la condition émise sur la demande telle qu'introduite,

Que cette dernière modification déroge au RRU, Titre I, article 4 du RRU, les terrasses dépassant de l'alignement arrière de l'immeuble projeté ;

Que la réduction de la profondeur répond aux remarques émises sur la demande telle qu'introduite et rencontre une partie des réclamations ;

Que la terrasse la plus proche du n°69 est distante de la mitoyenneté de +/- 4m ;

Que cette distance, habituelle en milieu urbain, est tout à fait suffisante pour empêcher les vues vers la parcelle voisine et garantir une intimité suffisante entre les logements ;

Que la dimension de la terrasse n'en permet qu'un usage restreint et est dès lors de nature à engendrer peu de nuisance vis à vis du voisinage ;

Considérant que le projet modifié ne précise pas la référence de l'enduit gris ;

Considérant que la façade avant est trop répétitive ;

## **7 : conditions de modification de la demande en 191 :**

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

- préciser la référence de la couleur de l'enduit gris, en évitant les teintes foncées ;
- améliorer la façade avant, l'animation des baies, la division en particulier au rez ;
- prévoir un bassin d'orage de 33 litres par mètre carré de toiture ;

Que ces modifications sont :

- accessoires en ce qu'elles portent sur une question de précision de l'ordre du détail,

- Ne modifie pas l'objet de la demande,

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

Avis favorable aux conditions émises ci-avant

séance du 04.05.2011  
objet n°10

Dossier 16-39864-2011 -  
Demandeur : Monsieur De Pauw - Area Real Estate  
Situation : Avenue de Floréal 73  
Objet : la transformation d'un atelier en maison unifamiliale

## **AVIS**

### **1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39864-11 introduite le 04.03.2011 par Monsieur De Pauw Charles Area Real Estate visant la transformation d'un atelier en maison unifamiliale sur le bien sis Avenue de Floréal 73;  
Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation ;

### **2 : avis de la Commission de concertation**

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

- application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (bien à l'inventaire, permis d'urbanisme de l'architecte Blomme en 1922),

### **3 : déroulement de la procédure**

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 04/03/2011 ;

### **4 : description Sitex**

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

- le quartier est composé de maisons traditionnelles bruxelloises ou d'immeubles à appartements multiples ;
- le terrain est bâti d'un atelier d'artiste en fond de parcelle de gabarit R+T est l'œuvre de l'architecte Blomme (1922),
- à front de rue, le permis d'urbanisme 37981 permet la construction d'un immeuble à appartements,

### **5 : description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- la rénovation et la transformation de l'atelier en maison unifamiliale de 4 chambres,
- la modification des châssis et la création de deux lucarnes,
- le placement de fenêtres de toiture sur le versant Sud de la toiture,
- l'aménagement d'une terrasse entre la maison et le mur de jardin de droite,

### **6 : motivation sur la demande :**

Considérant que la modification des châssis modernise fortement l'aspect de la façade ;  
Considérant qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation requis par la procédure, le projet suscite les observations suivantes :

- l'atelier "Bonnetain" datant de 1922 est inscrit d'office à l'inventaire provisoire du patrimoine, présente un style fermette,
- œuvre de l'architecte Blomme, il présente des qualités architecturales par la qualité des menuiseries extérieures,
- certains châssis ont été remplacés par des châssis en PVC blanc,

- la suppression des volets, la simplification des menuiseries extérieures et la forme des deux nouvelles lucarnes et les deux baies cintrées sont remplacées par des baies vitrées avec claustras extérieurs.

Considérant que ces nouvelles menuiseries modifient fortement l'aspect esthétique de la façade ; mais répondent à la nouvelle affectation ;

Considérant que le changement d'affectation ne porte pas atteinte à l'intérieur de l'îlot, la fonction de logement étant admise en intérieur d'îlot en zone d'habitation ;

Que l'aménagement d'une maison de 4 chambres s'adaptent à la volumétrie existante ;

Que cette affectation s'accorde avec le programme de l'immeuble à construire à front de rue ;

Considérant que les fenêtres de toiture ne permettent pas de vue directes vers les parcelles voisines ;

**Avis favorable**

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme  
Commission de Concertation  
séance du 4 mai 2011  
objet n°11

Dossier 16-39800-2011 - Enquête n°0063/11

Demandeur : S.L.R.B. Société du Logement - Messieurs Van der Eecken et Cumps

Situation : Rue du Château d'Or / Chaussée d'Alseberg

Objet : la construction d'un ensemble résidentiel composé de 68 logements et d'un parking souterrain de 51 emplacements

AVIS

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39800-11 introduite le 24.01.2011 par *Monsieur Van der Eeken et Cumps Gert & Fabrice - S.L.R.B. Société du Logement* visant la construction d'un ensemble résidentiel composé de 68 logements et d'un parking souterrain de 51 emplacements sur le bien sis à l'angle de la rue du château d'Or et de la chaussée d'Alseberg ;

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 application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup>),
- o application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots),
- o application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions),
- o dérogation à l'art.3 du titre 1 du RRU (alignement),
- o dérogation à l'art.4 du titre 1 du RRU (couverture de la dalle du sous-sol de 0.6m de terre),
- o application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 28/03/2011 au 11/04/2011:

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

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- o les dérogations au RRU dont le gabarit imposant, accentué par la surélévation du rez-de-chaussée,
- o le projet ne respecte pas les caractéristiques urbanistiques du quartier,
- o le trafic déjà important et le manque de places de parking, le projet ne prévoit que 51 emplacements pour 68 logements,
- o les transports en commun ne suffisent plus à répondre à la demande,
- o la construction dans une zone marécageuse,
- o le nombre de projets dans le quartier,
- o la saturation des écoles du quartier,
- o le manque de précision sur la couleur des matériaux,
- o les incohérences sur la capacité du bassin d'orage, l'évacuation des toitures vertes vers le réseau public,
- o le peu d'aménagement des abords (3 arbres fruitiers ! en intérieur d'îlot),
- o l'impact du projet sur les réserves naturelles avoisinantes,

- o propositions de construire des logements sociaux sous forme de maisons uni-familiales,
- o la création de ghettos,
- o le projet déroge à la zone de forte mixité du PRAS qui oblige la réalisation d'autres affectations,
- o les demandes de dérogation ne sont pas motivées,
- o le peu d'espace collectif bâti pour les occupants (salle commune, ..),

### **3 : déroulement de la procédure**

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 24/01/2011 ;

Vu le rapport d'incidences et son accusé de réception complet ;

### **4 : description Sitex**

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

- o Le terrain, anciennement bâti (brasserie, moulin, château), fut le cœur économique du quartier qui s'est urbanisé dès le milieu du XIX<sup>ème</sup> siècle,
- o L'îlot a fait l'objet d'une expropriation pour la construction du Ring Sud, Quelque 60 bâtiments ont été démolis à la fin des années 60, et 315 résidents ont dû quitter le quartier, avant que dans les années 70, le terrain ne soit exproprié,
- o Suite à l'abandon du projet de Ring qui ne fut jamais concrétisé, une action en rétrocession a permis à la famille propriétaire de l'époque de récupérer son bien, avant de le mettre en vente,
- o L'îlot appartient actuellement à 3 propriétaires : le terrain formant angle entre la chaussée d'Alsemberg et la rue du Château d'Or appartient à la Région de Bruxelles-Capitale (Régie des bâtiments). La partie centrale appartient à un promoteur privé, la partie bordant la chaussée de Saint-Job appartient depuis peu à la Région de Bruxelles-Capitale,
- o La propriété initiale comportait le terrain sur lequel porte la demande et la zone verte du plan régional d'affectation du sol longeant la chaussée de Saint Job, (dont l'aménagement est réalisé par Bruxelles Environnement),
- o Bruxelles Environnement aménage l'espace vert en déviant le Geleytsbeek de son pertuis pour le mettre à ciel ouvert. Cet espace est géré comme une zone inondable, le ruisseau étant 2m plus bas que le niveau du terrain,
- o Depuis l'entrée en vigueur du Plan de Secteur, une partie du terrain est affectée en zone verte. Le plan régional d'affectation du sol situe cette zone verte dans le sens Est-Ouest afin de réaliser la connexion du maillage vert entre le Kinsendael et le Nekkersgat,
- o Depuis les démolitions, un couvert végétal spontané s'est développé sur le terrain, qui reste pour sa majeure partie un grand pré qui accueille des activités temporaires (cirque, foires,...),
- o A noter que le terrain est traversé par le Geleytsbeek et d'un égout (en souterrain), sur 2m de large, le lit du ruisseau est propriété communale,
- o La rue du château d'Or est en cours de réaménagement en vue d'améliorer les conditions d'exploitation des lignes de transports publics,
- o Le quartier est bâti de constructions de gabarits divers dont les gabarits les plus importants n'excèdent pas R+3+étage en recul,
- o L'îlot a fait l'objet de plusieurs avis émis au cours de l'instruction, parfois partielle, de plusieurs procédures de demandes de permis et certificat, dont :
  - La demande de certificat d'urbanisme (dossier 2003-07), dont l'instruction s'est soldée par un refus) et qui portait à la fois sur la parcelle qui fait l'objet de la demande et sur la parcelle contiguë (également en zone de forte mixité), en visant la construction de 23.700m<sup>2</sup> répartis en immeubles de gabarit R+2+ et R+3,
  - La demande de PU 38.380, portant sur le terrain central et qui a fait l'objet d'un avis défavorable de la Commission de concertation,
  - La demande de PU 38.989 portant sur le même terrain et qui a fait l'objet d'un avis favorable conditionnel de la Commission de concertation et du Collège,

- La demande de PU 39.162, portant sur le terrain de la présente demande et qui a fait l'objet d'un avis défavorable de la Commission de concertation,
- La demande de PU 39431, délivrée, portant sur le terrain central,

### **5 : description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o vise la construction de 68 logements essentiellement traversant (34 sociaux et 34 moyens) et 51 emplacements de parking dont 34 pour les logements moyens,
- o la construction de deux immeubles, l'un côté Château d'Or, de gabarit R+3+étage en recul, et R+4 en about, face au carrefour (aile A) et l'autre côté de la chaussée d'Alseberg, de gabarit R+3+étage en recul (aile B),

### **6 : motivation sur la demande**

#### **Considérant qu'en matière d'implantation :**

- o le terrain est principalement situé en zone de forte mixité, une bande de 3 mètres le long de la promenade verte dans laquelle le projet ne s'implante pas étant située en zone verte,
- o la limite du terrain indiquée au plan d'implantation s'étend sur le terrain de la Régie communale (lit du Geleytsbeek, destiné à être déplacé),
- o les 2 bâtiments du projet sont implantés au pourtour du terrain bordé par la chaussée d'Alseberg et la rue du château d'Or,
- o le bâtiment A est implanté le long de la rue du Château d'Or, en mitoyenneté avec le permis voisin délivré,
- o le bâtiment B se situe le long de la chaussée d'Alseberg, la façade Nord est située à +/- 11m de la façade du permis voisin,
- o les deux bâtiments sont implantés en recul variables par rapport à ces axes, les bâtiments présentant des alignements non conventionnels, ce qui permet d'aménager des zones de recul plantées, dans la continuité du projet voisin,
- o les deux ailes sont éloignées de 11m au point le plus défavorable, des appartements deux chambres n'ont d'autres vues que cet immeuble proche,

#### **Considérant qu'en matière de densité :**

- o le projet tel qu'introduit présente un P/S de 2.07,

Considérant que le projet offre également un jardin planté en pleine terre, commun en intérieur d'îlot ;

Que la densité du projet se justifie par la proximité de plusieurs espaces verts et de la proximité de la gare de Calevoet ;

Que cette densité est équivalente au bâti traditionnel bruxellois ;

#### **Considérant qu'en matière de gabarit :**

- o le gabarit des 3 bâtiments varie entre R+3+étage en recul partiel et partiellement R+4,

Considérant que ces gabarits répondent à la situation de l'angle de l'îlot dégagé par la présence de la zone verte et du carrefour ;

Que ces gabarits sont plus importants que les constructions avoisinantes, objet d'une dérogation au Règlement régional d'urbanisme ;

Mais que les perspectives de la rue du Bourdon et des chaussées de Drogenbos et d'Alseberg permettent de signifier plus particulièrement cet îlot à bâtir ;

Considérant que le long de la rue du Château d'or, voirie principale du quartier, les gabarits peuvent être plus importants pour marquer cette entrée de la commune à proximité d'un imposant pont de chemin de fer ;

Que la hauteur de la façade rue du château d'Or est inférieure à celle du permis voisin ;

Que l'angle est plus marqué pour renforcer s'identifier dans les perspectives ;

Que du côté de la chaussée d'Alseberg, voirie plus locale, les gabarits sont réduits pour s'accorder davantage au bâti existant et au projet délivré ;

#### **Considérant qu'en ce qui concerne les logements**

- o La création d'un ensemble à taille réduite de logements sociaux et de logements moyens évite l'effet de ghetto,
- o La plupart des logements sont traversant,
- o Les appartements G1.3 .. sont trop proches de l'aile A et bénéficieront que de peu d'ensoleillement,
- o Il n'est pas prévu de caves mais chaque logement bénéficie d'un local de rangement-buanderie,

#### **Considérant qu'en ce qui concerne le sous-sol :**

- o le sous-sol a une emprise de 2040m<sup>2</sup> (emprise hors-sol 1957m<sup>2</sup>, zone de jardin 1594m<sup>2</sup>), il est implanté 1.5m plus haut que le niveau du trottoir,

**Considérant que la rehausse du sous-sol correspond à celle du permis voisin ;**

**Qu'elle permet de garantir la bonne circulation de l'eau de la nappe phréatique, de réduire les déblais ;**

**Que cette implantation de type bel étage permet de mieux privatiser les logements du rez par rapport aux espaces publics ;**

#### **Considérant qu'en matière de mixité du programme en zone de forte mixité**

- o le projet opte pour un taux de +/-100% de logements avec un local commun accessible aux habitants du projet,

Considérant que le PRAS vise la mixité dans la zone ;

Que la présente demande ne couvre pas la zone entière du PRAS ;

#### **Considérant qu'en matière d'esthétique**

- o les parements des façades des bâtiments A et B sont proposées en enduit sur isolant, soubassement en briques, étage en recul en enduit plus foncé,
- o la nomenclatures des baies est variée, mais les façades ne présentent aucun relief par l'absence de balcon, oriel,...

#### **Considérant qu'en matière de stationnement**

- o le parking en sous-sol offre 51 emplacements,
- o l'entrée du parking en sous-sol est organisée du côté de la chaussée d'Alseberg, à la limite du terrain,
- o il comprend également plusieurs locaux (pour 30 vélos) et un emplacement pour 3 motos,
- o un grand local vélos est prévus en fond de jardin, contre la limite de la parcelle, face à la crèche du permis voisin, accolé à un local pour poubelles,

Considérant que le nombre d'emplacements est conforme à l'article 7 du RRU (Titre VIII) ;

Que le quartier est bien desservi par les transports en commun ;

Considérant que le local vélos et poubelles extérieur, implanté sur le terrain communal doit être déplacé et intégré au bâti ;

#### **Considérant qu'en matière d'aménagement des abords**

- o les zones de recul et le jardin sont plantés et arborés,
- o le chemin piéton entre le jardin et la chaussée d'Alseberg est implanté sur la propriété communale,
- o l'espace central est aménagé en pleine terre en un espace commun de jardin d'un seul
- o le jardin est limité de l'espace public par un portillon,

Considérant que l'appropriation du terrain communal est anticipée,

Que l'accès au jardin intérieur doit être limité à l'accès principal,

**Considérant qu'en ce qui concerne le Geleystsbeek et la gestion des eaux de pluie**

- o les eaux de pluies des immeubles sont renvoyées directement aux égouts via un bassin d'orage d'une capacité de 115m<sup>3</sup>,
- o la citerne d'eau de pluie a une capacité de 10 /m<sup>3</sup>,

Considérant que le trop plein du bassin d'orage doit être raccordé au ruisseau afin d'en assurer le bon écoulement ;

Que la capacité de la citerne d'eau de pluie n'est pas suffisante ;

Qu'elle doit être portée à une capacité de 50 m<sup>3</sup> pour assurer le nettoyage des communs et l'arrosage du jardin ;

**Considérant que par rapport aux motifs d'enquête**

- o application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup>),
- o application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots),
- o application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions),
- o dérogation à l'art.3 du titre 1 du RRU (alignement),
- o dérogation à l'art.4 du titre 1 du RRU (couverture de la dalle du sous-sol de 0.6m de terre),
- o application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte),

Considérant que l'aménagement de la parcelle est accompagné de l'aménagement planté des abords en pleine terre en intérieur d'îlot ;

Que le local vélos situé dans le jardin doit cependant être déplacé ;

Considérant que le projet s'inscrit dans le cadre de l'aménagement de "la plaine du Bourdon" ;

Que cet îlot bénéficie de la proximité de la gare de Calevoet et de plusieurs espaces verts et au carrefour d'axes importants, dans la perspective des chaussées de Drogenbos et d'Alsemberg et de la rue du Bourdon ;

Que dans ce cadre, la densité et le gabarit des constructions proposés se justifient ;

Considérant que l'implantation en recul permet un aménagement planté du côté de l'espace public, notamment le long d'une voirie principale ;

Considérant que la couverture du sous-sol dépassant n'est pas couvert de 0.6m de terre ;

Que cette zone est aménagée en chemin et pelouse ;

Que les plantes plus importante sont prévue dans la zone de pleine terre ;

Considérant que le rapport d'incidences a été déclaré complet ;

**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 aux conditions suivantes :

- o modifier la limite du terrain (hors du terrain communal) et supprimer dès lors le chemin d'accès et modifier éventuellement en conséquence la rampe de parking en l'intégrant plus discrètement par des plantations,
- o animer les façades donnant sur le jardin intérieur par quelques balcons, oriels, ...
- o pour les appartements en about Sud de l'aile B (G.x.1 et G.x.3, ...) proposer un appartement traversant et un studio en façade Ouest afin de bénéficier de l'ensoleillement et de la vue vers la zone verte. Pour l'appartement du rez (G.0.1.), prévoir un appartement traversant et le local commun en about de l'aile,
- o déplacer le local vélos et poubelles extérieur et l'intégrer au bâti,
- o augmenter la capacité de la citerne d'eau de pluie à 50m<sup>3</sup> pour l'arrosage du jardin et le nettoyage des communs,

o raccorder la vidange du bassin d'orage au Geleytsbeek,

Que ces modifications :

- o Sont accessoires en ce qu'elles visent des adaptations mineures à l'échelle du projet, et visent à l'améliorer,
- o Visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en matière de gestion des eaux de pluie,
- o Ne modifient pas l'objet de la demande en ce qu'elles visent des adaptations mineures à l'échelle du projet.

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

Avis minoritaire de la Commune :

Condition supplémentaire :

Considérant que la pression sur le stationnement est déjà très importante dans le quartier ;

Qu'au vu du développement du quartier actuel et à venir, celle-ci risque d'augmenter ;

Que dès lors, le nombre de parking doit être augmenté dans l'aile B, en créant une zone de stationnement de l'autre côté de la zone d'accès et de manœuvre.