

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme  
Commission de Concertation  
séance du 22/06/2011  
objet n° 01

Dossier 16-39948-2011 - Enquête n° 0123/11

Demandeur : Monsieur KORCHUNOV Nikolay - Mission de Russie auprès de l'OTAN

Situation : Avenue des Statuaires 33

Objet : le changement de l'affectation d'un logement unifamilial en résidence de l'ambassadeur (= équipement) et la construction d'une clôture autour de la propriété (art. 177 CoBAT)

## AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39948-2011 introduite le 02/07/2010 à l'AATL par Monsieur KORCHUNOV Nikolay - Mission de Russie auprès de l'OTAN et visant le changement de l'affectation d'un logement unifamilial en résidence de l'ambassadeur (= équipement) et la construction d'une clôture autour de la propriété (art. 177 CoBAT) sur le bien sis Avenue des Statuaires 33 ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°1 - Kamerdelle - AR du 31/05/1949, auquel il déroge en matière d'esthétique – article 2, zone de recul : hauteurs des clôtures 2,30 mètres en lieu et place des 1,50 mètres prévus (application de l'art. 155 §2 du CoBAT) ;

### **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 :

- o Application de la prescription générale 0.7.2. du PRAS (équipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone) ;
- o 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) ;
- o Application de l'article 67 du CoBAT: mesures particulières de publicité (motifs du PRAS) requises dans le PPAS 01 (Kamerdelle) ;
- o Application de l'art. 155 §2 du CoBAT (dérogation à un PPAS) ;

### **3 : Déroulement de la procédure**

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

### **4 : Description Situation Existante**

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

- o Le bien est situé à l'angle de l'avenue des Statuaires et de l'avenue du Vieux Cornet ;
- o Le terrain est bâti par une maison d'habitation, implantée en ordre ouvert ;
- o La parcelle est fortement verdurisée (arbres à haute tige) et la limite avec le domaine public est matérialisée par une haie vive et un muret bas de soutènement ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise la reconversion de la maison d'habitation en résidence pour l'ambassadeur, sans modifications externes ;
- o Vise le remplacement de la clôture en bois et de la haie vive, par une clôture métallique, doublée d'une haie, d'une hauteur de 2,30 mètres ;

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

Considérant la situation particulière de la parcelle à l'angle de 2 rues ;

Considérant que le programme de la demande est adapté aux dimensions de la maison d'habitation ;

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

- o Par rapport à l'application de la prescription générale 0.7.2. du PRAS (équipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone), le projet, de par sa nature, s'intègre au cadre bâti environnant, composé principalement de maisons d'habitation. De plus, le projet ne prévoit aucune modification en ce qui concerne le bâtiment ;

- o Par rapport à 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), le projet présente une réversibilité, et est compatible avec la fonction logement du quartier. Il faut rappeler qu'il s'agit de la Résidence de l'Ambassadeur et que, de par cet aspect, le site ne sera pas accessible au public ;
- o Par rapport à la dérogation au PPAS en matière de clôtures, elle est de l'ordre de 80 cm, soit une proportion de près de 1,5 fois le prescrit. Que cette hauteur est ordonnée par la protection de la propriété. Que néanmoins, la limite séparative est matérialisée, en outre, par une haie vive, ce qui lui confère une certaine transparence et s'intègre à l'esthétique des zones de recul des parcelles voisines. Que la dérogation au PPAS peut se concevoir.

**AVIS FAVORABLE**

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme  
Commission de Concertation  
séance du 22/06/2011  
objet n°02

Dossier 16-39857-2011 - Enquête n°127/11

Demandeur : Monsieur PARDO

Situation : Chaussée d'Alseberg 1312

Objet : la mise en conformité de la division d'une maison unifamiliale mitoyenne en trois logements et l'extension de son rez

AVIS

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°39857, introduite le 28/02/2011 par Monsieur Pardo Iniesta Vicente visant la mise en conformité de la division d'une maison unifamiliale mitoyenne en trois logements et l'extension de son rez sur le bien sis Chaussée d'Alseberg 1312;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone mixte;

Considérant que la demande déroge au RRU en matière de profondeur de la construction (dérogation à l'art.4 du titre 1)

**2 : Mesures particulières de publicité et 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 :

- o dérogation du RRU à l'art.4 du titre 1 : profondeur de la construction.

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 23/05 au 06/06/2011 et l'absence d'observation ;

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 28/02/2011

Vu la note explicative et l'historique du dossier ;

**4 : description Sitex**

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

- o Le quartier se caractérise par un habitat en ordre continu, formé de maisons unifamiliales et petits immeubles, dont les rez-de-chaussée sont souvent occupés par une activité mixte ou liée aux ateliers et dépôts situés en intérieur d'îlot ;
- o La chaussée à l'endroit de la demande comporte plus de logement, situés en face du parc de la Roseraie ;
- o La maison de la demande présente un gabarit R+1+toiture, similaire à celui de la maison de droite, celle de gauche étant plus élevée, soit R+2+toiture ;
- o La maison voisine de gauche a fait l'objet d'une mise en conformité récente pour une division en 3 appartements (permis n°38503) ;
- o La parcelle comprend en outre un abri de jardin en fond de parcelle ;
- o Le jardin entouré de murs, comprend deux thuyas non entretenus ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Propose un appartement 1 chambre par niveau et un studio sous les combles ;
- o Ouvre les espaces entre eux afin de profiter d'un double éclairage depuis la rue et le jardin ;
- o Conserve les volumes existants et remplace la verrière peu esthétique du rez-de-chaussée par un petit volume d'annexe architecturé et isolé, objet de la dérogation à la profondeur de bâtisse;

**6 : motivation sur la demande :**

Vu l'historique du dossier, considérant que les vérifications faites établissent clairement:

- o Que la situation de droit est celle du permis n°15977 datant de 1951 pour une transformation d'une maison unifamiliale ;
- o Que la division de la maison unifamiliale en deux logements auprès de l'état civil est postérieure à 1999 ;
- o Que les travaux semblent avoir été exécutés entre la sortie d'une famille en 1999 et une nouvelle occupation après 2002 en deux logements ;

Considérant que le quartier dispose d'espaces verts et d'infrastructure d'équipements à proximité;  
Considérant qu'un projet d'école primaire est à l'étude sur la parcelle face à celle de la demande ;  
Considérant que si le projet restructure l'ensemble des espaces pour créer des appartements largement éclairés, son programme n'est pas adapté à la typologie de la maison;

Considérant également que les familles ont beaucoup de difficulté de trouver de petites maisons uni-familiales avec jardin dans la Commune et qu'il s'indique de protéger ce type de logement;

Vu que la superficie totale de la maison de 185m<sup>2</sup> est en proportion avec son jardin et adaptée à une occupation familiale;

Considérant que la petite extension arrière permet de favoriser le contact du logement avec le jardin ;

Considérant que l'isolation de celle-ci s'inscrit dans les objectifs du développement durable ;

Considérant que le petit logement en toiture nécessite de conserver la cage d'escalier commune en plus d'une cage séparée, ce qui ne peut se justifier au regard des espaces de cette habitation;

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

- o La dérogation à la profondeur de la construction (art.4 du titre 1 du RRU) qui peut s'envisager en raison des murs de clôture des jardins, de sa petite dimension et du peu d'impact de celle-ci sur l'ensoleillement de la maison voisine ;

- o Le jardin doit être aménagé et comprendre un arbre fruitier moyenne tige afin de participer à la verdurisation des intérieurs d'îlot et répondre à un des objectifs du PRAS ;

Considérant que la demande, pour répondre au bon aménagement des lieux, doit être modifiée selon les conditions suivantes :

- o Restituer un aménagement de maison uni-familiale pour l'ensemble de l'habitation ;

- o modifier les documents en conséquence ;

- o Planter un arbre à haute tige dans le jardin ;

- Considérant que ces modifications ne sont pas accessoires en ce qu'elles modifient l'objet de la demande

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande 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 imposent.

**AVIS FAVORABLE** sur l'extension proposée au rez-de-chaussée et en façade arrière

**AVIS DEFAVORABLE** sur la division de la maison uni-familiale

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme  
Commission de Concertation  
séance du 22/06/2011  
objet n° 03

Dossier 16-39760-2010 - Enquête n° 0122/11

Demandeur : Monsieur Etienne DUBUISSON

Situation : Avenue Coghen 136

Objet : la démolition d'une terrasse existante et la reconstruction d'une nouvelle terrasse et accès au terrain

### AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39760-2010 introduite le 23/12/2010 par Monsieur DUBUISSON Etienne et visant la démolition d'une terrasse existante et la reconstruction d'une nouvelle terrasse et accès au terrain sur le bien sis Avenue Coghen 136 ;

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

Considérant que la demande déroge au Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'implantation et de hauteur de construction :

- o Dérogation à l'article 4 du titre 1 du RRU (profondeur de la construction) ;
- o Dérogation à l'article 6 du titre 1 du RRU (toiture - hauteur) ;

#### **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 :

- o Dérogation à l'article 4 du titre 1 du RRU (profondeur de la construction) ;
- o Dérogation à l'article 6 du titre 1 du RRU (toiture - hauteur) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 23/05/2011 au 06/06/2011 ;

Considérant que les réclamations, s'opposant à la construction d'une terrasse avec accès au jardin, ont porté sur :

- o Le projet ne se limite pas à une démolition et reconstruction, il s'agit d'un agrandissement. Précédemment, le propriétaire occupait la totalité de la maison et l'accès au jardin depuis le 1<sup>er</sup> étage a été réalisé sans autorisation préalable ;
- o Le projet est prévu en revêtement métallique, non esthétique et ne cadrant pas avec le paysage. Il faudrait prévoir des structures et revêtements en bois, moins bruyants ;
- o La profondeur de la terrasse, la hauteur de la couverture et le positionnement de l'escalier ne sont pas conformes au Code Civil vis – à – vis des voisins mitoyens ;
- o L'existence de la terrasse consiste en une nuisance pour l'intimité des occupants de cette partie d'îlot ;
- o L'existence de la terrasse et de l'accès, tant existant que futur, porte atteinte à l'habitabilité du logement du rez – de – chaussée. Néanmoins, le projet pourrait être amélioré (réduction de la terrasse, l'esthétique de la terrasse pourrait être allégée, éviter le déversement des eaux de pluie dans la propriété du bas, implantation du pilier de la terrasse implanté au droit de l'accès au sous – sol, remplacement des matériaux métalliques par des éléments en bois afin d'atténuer la diffusion de bruit, ... ) ;
- o La terrasse actuelle est fortement dégradée et risque l'effondrement. Il y a lieu de procéder à sa démolition sans délais ;

#### **3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 27/04/2011 ;

#### **4 : Description Situation Existante**

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

- o L'immeuble de rapport, mitoyen, est situé le long de l'avenue Coghen, à proximité de l'angle formé et de l'avenue Messidor. De ce fait, le bâti est relativement dense à cet endroit ;
- o La construction, de gabarit R+2+toiture plate, compte 4 logements ;
- o Le logement du rez, couplé avec celui de l'entre – sol, dispose d'un accès direct au jardin ;
- o Le logement du 1<sup>er</sup> étage disposerait d'une partie du jardin en co – propriété. La petite terrasse existante à l'arrière a été prolongée et un escalier en bois a été construit afin de donner accès à cette partie du jardin (située au fond de la parcelle – 85 et 87 avenue de Messidor) ;
- o L'immeuble voisin de droite, contre lequel s'appuie en partie la terrasse, compte une avancée en façade arrière, de l'ordre de 1 mètre, sur toute la hauteur du bâtiment ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise le maintien et l'extension de l'accès du logement du 1<sup>er</sup> étage vers le jardin (terrasse + escalier) ;

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

Considérant que le projet vise la démolition et la reconstruction d'une terrasse avec accès au jardin, depuis le 1<sup>er</sup> étage ;

Que ces dispositifs n'ont pas fait l'objet d'une autorisation préalable ;

Que cette infraction a été constatée et sanctionnée par le procès verbal 10/21 ;

Considérant que l'immeuble a été créé en vue d'y accueillir 4 logements indépendants ;

Considérant qu'en situation existante de droit, seul les logements du rez et de l'entre-sol bénéficient d'un accès direct au jardin ;

Considérant qu'en situation existante de droit, les logements des étages bénéficiaient de petites terrasses donnant probablement accès au WC extérieur ;

Considérant que le précédent propriétaire a démonté de garde – corps maçonné et étendu cette terrasse, prenant appui au sol par 2 piliers en béton ;

Que, de plus, un accès au jardin via un escalier extérieur a été créé ;

Considérant que l'agrandissement de la terrasse, avec appui sur la terrasse du logement inférieur, porte atteinte à l'ensoleillement des espaces de vie du logement du rez-de-chaussée ;

Que le projet maintien cette avancée et modifie le système d'appui en l'allégeant ;

Que le nouvel appui est prévu au droit de l'escalier donnant accès au logement situé à l'entresol, ce qui en compromet l'accessibilité ;

Considérant que l'escalier, tel qu'existant et proposé n'est pas conforme au Code Civil en matière de vue, tant vers la maison voisine de gauche, que vers le logement du rez ;

Considérant qu'un escalier ne pourra trouver sa place sur cette parcelle, sans porter atteinte aux droits des tiers ;

Considérant la configuration particulière de l'îlot et la proximité avec l'arrière des maisons sises avenue de Messidor ;

Que les matériaux envisagés sont largement diffuseurs de bruit ;

Considérant dès lors que la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'implantation ne peut se concevoir ;

Considérant que la demande, telle qu'introduite, et la situation en infraction, ne répondent pas au bon aménagement des lieux ;

Qu'il s'indique de remettre cette partie de bâtiment dans son état pristin ;

## **AVIS DEFAVORABLE**

La Commission de Concertation attire l'attention du demandeur sur la possibilité de prendre l'initiative d'introduire des plans modifiés pour rencontrer les motivations du présent avis défavorable (application de l'article 126/1 CoBAT).

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme  
Commission de Concertation  
séance du 22.06.2011  
objet n°04

Dossier 16-39888-2011 - Enquête n°125/11

Demandeur : Crotol S.A.

Situation : Rue Victor Allard de 28 à 32

Objet : la construction d'un immeuble de 9 appartements et d'un parking en sous-sol de 16 emplacements

AVIS

**Avis reporté au 29 juin 2011.**

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme  
Commission de Concertation  
séance du 22/06/2011  
objet n°05

Dossier 16-39764-2010 – Permis d'environnement 8823 Enquête n°120/11  
Demandeur : Messieurs De Conynck et Messens Samarkand Properties  
Situation : Coin avenue de la Gazelle et rue Engeland  
Objet : la démolition d'un garage et la construction d'un immeuble de logements

**AVIS**

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 39764, introduite par Messieurs De Conynck et Messens Samarkand Properties, visant la démolition d'un garage et la construction d'un immeuble de logements sur le bien sis au coin de l'avenue de la Gazelle et de la rue Engeland ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle ainsi que pour une toute petite partie en zone de voirie;

Considérant que la demande déroge au RRU en matière de :

- o dérogation à l'art.4 du titre 1 (profondeur de la construction)
- o dérogation à l'art.5 du titre 1 du RRU (hauteur de la façade avant)

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 dérogation à l'art.4 du titre 1 du RRU (profondeur de la construction)
- o dérogation à l'art.5 du titre 1 du RRU (hauteur de la façade avant)

Considérant que la demande est également soumise aux mesures particulières de publicité en raison du rapport d'incidence (application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte 1 B)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 20/04/2011 au 04/05/2011, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- l'ampleur du projet, son caractère différent du quartier ;
- la demande de ne pas accorder les dérogations au RRU,
- la réduction en conséquence de la hauteur, la profondeur et la densité de logements,
- le taux de P/S de 1,8 est trop important pour ce quartier ;
- la mobilité engendrée par l'ensemble des projets dans ce quartier.

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 27/12/2010

Vu le rapport d'incidences ;

Vu les avis rendus le Service Technique de la Voirie et par Vivaqua ;

4 : description Sitex

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

- o Le quartier se caractérise par un tissu très différencié, hybride selon les époques de construction et la typologie envisagée (de caractère villageois à immeubles /tours à toiture plate) :
  - o D'une part, un tissu de maisons unifamiliales en ordre continu, de gabarit variable de R+2+toiture et R+1 + toiture, telle la maison mitoyenne de droite de la parcelle ;
  - o D'autre part, des immeubles de logements de gabarits nettement plus importants, de gabarit variant de R+6 en face de la parcelle de la demande et R+2+2 étage en toiture, tel l'immeuble implanté sur la parcelle de droite de celle de la demande ;
- o La rue de la Gazelle présente une déclivité descendante assez forte vers le coin de la rue Engeland et la rue Engeland remonte depuis ce coin vers la rue de l'Hélianthe ;
- o Les maisons de la rue Engeland après le tournant de celle-ci et faisant face à l'intérieur de l'îlot de la demande sont donc implantées environ un niveau et demi au-dessus de celui du projet ;
- o La parcelle est orienté Sud-Ouest côté avenue de la Gazelle et Nord-ouest côté rue Engeland;
- o Le couvert végétal de la parcelle est réduit aux haies qui la bordent ;
- o Le relief en intérieur d'îlot, suit les pentes des rues en pente douce ;
- o Le bâti existant sur la parcelle, concession automobile avec garage et entretien, occupe la majorité de la parcelle et présente un gabarit haut de rez-de-chaussée ;

- o L'affectation actuelle de la parcelle est mixte ;
- o L'angle des rue est remarquable par son espace public planté, occupé partiellement aujourd'hui au profit du garage pour y implanter du parking ;
- o Le dernier alignement officiel de la voirie ( 10/02/1947 ) comprend également une petite partie du coin du bâtiment existant afin d'arrondir l'angle des rues ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Modifie l'affectation du bâtiment d'activité mixte en affectation principale de logement, maintenant cependant deux superficies pour professions libérales au rez-de-chaussée de l'immeuble ;
- o Propose pour ce faire un bâtiment :
  - o Dont l'implantation occupe le coin de la parcelle en dégagant l'intérieur de l'îlot ;
  - o De gabarit variable de R+1 à R+ 4, de sorte à se raccorder à la maison mitoyenne de gauche du projet, rester à même hauteur que l'immeuble de la parcelle voisine de droite et marquer l'angle des rues ;
  - o Dont le sous-sol comprend les caves , 17 emplacements de parcage et 21 box fermés, à la fois pour les appartements et les deux professions libérales ;
  - o Aux appartements traversants et /ou en duplex, afin de profiter la double orientation qu'offre l'implantation ;
  - o Au parti architectural contemporain aux étages en dégradé dont les toitures offrent des espaces de terrasses pour les logements des espaces supérieures ;
  - o Qui occupe l'angle des voiries et marque celui-ci par un étage en toiture, dont les 2 logements profitent de grandes terrasses ;

6 : motivation sur la demande :

Considérant que la parcelle est implantée en zone de logement à prédominance résidentielle au PRAS, ce qui justifie la modification de l'affectation principale du projet ;

Considérant que le projet respecte une zone de jardin de la moitié de la parcelle, limitant ainsi l'emprise existante de la concession automobile ;

Considérant que vu l'orientation de la parcelle ; les quatre façades de cet immeuble de coin profitent de l'ensoleillement, au profit du confort des logements ;

Considérant que vu les déclivités des voiries et du relief du quartier, la parcelle de la demande est au point bas de l'îlot dans laquelle elle se situe ;

Considérant que vu l'orientation et ses éléments, l'impact solaire du projet est limité pour les maisons voisines ;

Considérant que le projet propose des appartements traversants ou à double orientation, via notamment une option architecturale en duplex ;

Considérant que le projet crée des reculs avec les constructions voisines, et présente un gabarit en dégradés via des toitures en terrasse, afin d'atténuer leur différence ;

Considérant que le projet, par l'ajout de son étage en toiture, souligne l'angle des rues ;

Considérant que ses matériaux contemporains, avec ses larges baies et ses terrasses, participent aux qualités de vie pour les logements projetés et qu'il s'indique de présenter une palette de teintes de ces matériaux en vu de conserver une tonalité globale claire;

Considérant que le projet s'implante en coin des voiries, derrière le bouquet d'arbres existant et marquant celui-ci ;

Considérant que la modification de l'alignement de la voirie , lors de son établissement, devait permettre de créer un agrandissement du carrefour, mais que l'espace vert existant est plus important à conserver pour assurer le caractère vert de ce carrefour et les vues depuis l'espace public;

Considérant qu'un trottoir est cependant à prévoir dans le projet au droit du bâtiment, pour assurer la traversée de cet espace vers l'arrêt de bus, au profit de tous les usagers des transports en commun ;

Considérant que le rez-de-chaussée surélevé permet de conserver l'intimité pour les logements le long de ce trottoir, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;

Considérant que les emplacements de parcage existants sur le coin des voiries sont à usage public ;

Considérant qu'en ce qui concerne la mobilité :

- o le projet comprend de nombreux parking en sous-sol, soit plus d'un emplacement par appartement;
- o le garage existant sur le site occupe en situation actuelle de nombreux emplacements de parking qui seront libérés au profit du parking public et des visiteurs ;

- o Le quartier est desservi par un bus dont l'arrêt se situe à proximité immédiate du projet et les gares de Linkebeek et Moensberg sont accessibles à pied depuis le projet ;

Considérant cependant que le projet fait l'objet de nombreuses remarques ;

Considérant que la densité de 1,8 est excessive , malgré la situation du bien en coin et qu'il s'indique de la limiter fortement;

Considérant que l'implantation, vu l'accès obligé du SIAMU en intérieur d'îlot, ne conserve pas ou trop peu d'espace pour la plantation d'arbres à hautes tiges et notamment une rangée d'arbres à couronne entre le projet et l'immeuble de logement situé à droite du projet ;

Considérant également que l'impact volumétrique du projet , par son développement le long de l'avenue de la Gazelle, est d'autant plus fort en raison de la pente forte de celle-ci vers le pont du chemin de fer ;

Considérant que l'échelle du projet dépasse les gabarits de l'ensemble des constructions de son îlot et qu'il s'indique de :

- o De limiter la densité du projet et d'atténuer la dérogation à la hauteur de la demande telle qu'introduite par des reculs des étages supérieurs plus importants et la suppression du dernier niveau : supprimer au moins l'équivalent de la superficie du troisième étage, soit un minimum de 630m<sup>2</sup> (5 unités de logement au minimum ), en retravaillant les espaces de sorte à conserver des appartements traversant ou disposant au minimum de deux orientations ;
- o De respecter également un recul minimum de 8 mètres par rapport à la limite latérale droite du projet, en créant une façade d'about en dégradés et afin de créer un écran d'arbres à hautes tiges entre le projet et les immeubles de logement existants (et diminuer d'autant les superficies bâties sur le site);

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

- o La profondeur de la construction (dérogation à l'art.4 du titre 1 du RRU ) qui concerne :
  - o la construction du garage en sous-sol et demi sous-sol le long de la maison voisine de gauche et qui peut s'envisager en raison du peu d'impact volumétrique de cette dérogation du projet vis-à-vis de celle-ci ;
  - o la construction de l'immeuble dont les reculs successifs, tant en profondeur qu'en hauteur, permettent de créer des raccords harmonieux avec la maison voisine de gauche, spécialement peu profonde et anormalement basse pour le quartier ;
- o La hauteur de la façade avant (dérogation à l'art.5 du titre 1 du RRU ) qui ne peut s'envisager qu'en raison de la situation en coin du projet, la pente du terrain et moyennant la limitation du volume bâti, tel que décrit ci-avant ;
- o L'application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte) concerne le respect du rapport d'incidences joint au projet et considéré complet par les instances de la région et de l'IBGE ;
- o La modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions (application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS) qui peut s'envisager en raison des particularités de lieux et notamment la parcelle de coin, la déclivité de l'avenue de la Gazelle et moyennant les conditions énoncées ci-avant ;

8 : 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 De limiter la densité du projet et d'atténuer la dérogation à la hauteur de la demande telle qu'introduite par des reculs des étages supérieurs plus importants et la suppression du dernier niveau ( suppression d'au moins l'équivalent de la superficie du troisième étage, soit un minimum de 630m<sup>2</sup>, en retravaillant les espaces de sorte à conserver des appartements traversant ou disposant au minimum de deux orientations );
- o De supprimer cinq logements au minimum , ainsi que tous les accès directs des chambres vers les couloirs pour les duplex, de sorte à récupérer l'ensemble de ces superficies de couloir dans les appartements contigus;
- o De respecter un recul latéral à droite de la parcelle de minimum de 8 mètres hors sol et de présenter une façade d'about en dégradé en supprimant d'autant les superficies bâties ;
- o De présenter un plan paysager de la parcelle, avec les essences des arbres existants et à planter, avec leur diamètre de plantation, de sorte à créer un rideau d'arbre à couronne en limite latérale droite et en fond de parcelle ;
- o De repenser la distribution des grandes terrasses au profit des séjours, notamment pour l'appartement D6 au 2ième étage, dont la modification d'aménagement pourrait profiter à la qualité du logement ;

- o Présenter une palette de teintes de ces matériaux en vue de conserver une tonalité globale claire;
- o Répondre à l'avis du Service de la Voirie en ce qui concerne :
  - o la cession de terrain selon le plan d'alignement approuvé définitivement par le Conseil Communal le 10-02-1947;
  - o la demande de niveau altimétrique ;
  - o la création d'un piétonnier au pied de l'immeuble, pour assurer la traversée de l'espace vert et public du coin des voiries vers l'arrêt de bus, au profit de tous les usagers des transports en commun ;
  - o l'emplacement de la citerne d'eau de pluie et du bassin d'orage, avec leur capacité respective, conformément au RRU : L'ajustage du bassin d'orage sera en outre dimensionné pour relâcher l'ensemble du volume stocké dans un délai de minimum deux à quatre heures après la fin de l'averse.

Que ces modifications visent à :

- o répondre à des objections que suscitaient la demande telle qu'introduite, et notamment la densité générale du projet ainsi que son gabarit;
- o à atténuer la dérogation à la hauteur de la demande telle qu'introduite par des reculs des étages supérieurs plus importants ;

Considérant que ces modifications ne modifient pas l'objet de la demande en ce qu'elles conservent ses objectifs et son caractère architectural ;

Considérant cependant qu'il s'indique , en raison des modifications de volumes et d'aménagements impliqués par ces modifications, de représenter le dossier modifié aux mesures particulières de publicité et en Commission de concertation afin d'apprécier les dérogations restantes et inhérentes aux particularités des lieux, tel que décrit ci-avant

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme  
Commission de Concertation  
séance du 22/06/2011  
objet n° 06

Dossier 16-39882-2011 - Enquête n° 0132/11

Demandeur : Ambassade d'Angola auprès du Royaume de Belgique et de l'Union Européenne –  
c/o Son Excellence Maria Elisabeth Simbrão de Carvalho, ambassadeur d'Angola

Situation : Avenue de l'Observatoire 47

Objet : la transformation de la résidence de l'Ambassadeur d'Angola : démolir la conciergerie  
annexe existante et construire une nouvelle conciergerie reliant le bâtiment principal au garage,  
créer des lucarnes et réaménager les abords (art. 177 CoBAT)

## AVIS

### 1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39882-2011 introduite à l'AATL le 17/01/2011 par  
Madame Son Excellence Maria Elisabeth Simbrão de Carvalho, ambassadeur d'Angola  
Ambassade d'Angola auprès du Royaume de Belgique et de l'Union Européenne et visant la  
transformation de la résidence de l'Ambassadeur d'Angola : démolir la conciergerie annexe  
existante et construire une nouvelle conciergerie reliant le bâtiment principal au garage, créer des  
lucarnes et réaménager les abords (art. 177 CoBAT) sur le bien sis Avenue de l'Observatoire 47;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°PPAS n°30 bis – Vert  
Chasseur (AGRBC du 10/03/1994), auquel il déroge en matière d'atteinte à la zone de protection  
d'arbres (article 10 du PPAS) - application de l'art. 155 §2 du CoBAT ;

### 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 :

- o application de l'art. 155 §2 du CoBAT (dérogation à un PPAS) – article 10.0 du PPAS 30bis  
(Quartier Vert Chasseur): modification de limite d'une zone de protection d'arbres du PPAS ;
- o application de la prescription générale 0.9. du PRAS (clause de sauvegarde) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 23/05/2011 au 06/06/2011 ;

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- o Le projet crée une nuisance inacceptable le long de la haie qui sépare les deux propriétés. Il  
y a lieu de respecter l'éloignement par rapport à la haie qui est prévu par la Loi ;

### 3 : Déroulement de la procédure

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

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

- o Service Vert ;

### 4 : Description Situation Existante

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

- o Le bien est situé le long de l'avenue de l'Observatoire, face au Square de la République  
d'Argentine ;
- o Le site compte un bâtiment principal, abritant la résidence de l'Ambassadeur, ainsi que deux  
autres constructions de moindre importance, comportant les garages, d'une part et la  
conciergerie, d'autre part ;
- o L'ensemble des constructions présente une cohérence architecturale ;
- o L'îlot est composé principalement d'immeubles d'habitation, implantés en ordre ouvert, dans  
des cadres densément verdurisés ;

### 5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise la démolition de la conciergerie sur la gauche de la parcelle ;
- o Propose la construction d'un volume de liaison entre la Résidence et le garage afin d'y  
accueillir la nouvelle conciergerie ;
- o Propose des aires de stationnement et de circulation automobile au cœur de la parcelle ;
- o Propose de maintenir les arbres existants ;

### 6 : Motivation sur la demande

Considérant le caractère architectural des constructions, leur cohérence et leur intégration au  
paysage de la parcelle ;

Considérant que l'ensemble de l'îlot est constitué de constructions implantées en ordre ouvert ;  
Considérant que le projet prévoit la démolition de la conciergerie afin de décaler les circulations automobiles à gauche de la parcelle ;  
Considérant que le bâtiment de la conciergerie est désaffecté et dégradé ;  
Que sa démolition contribuera à dédensifier le bâti sur cette parcelle ;  
Considérant la présence de très beaux arbres à gauche de la parcelle ;  
Considérant qu'actuellement, il existe un passage carrossable au pied de 2 sujets de belles dimensions ;  
Considérant que le nouveau tracé automobile mettra en péril la survie des arbres à conserver, de par le déplacement du passage carrossable au droit du système racinaire ;  
Considérant la zone de protection d'arbres du PPAS ;  
Que le projet ne rencontre pas les objectifs élaborés par le PPAS en ce qui concerne la protection et la régénération des arbres ;  
Qu'il n'est pas indiqué, vu les qualités de l'environnement bâti et paysager, et le projet d'aménagement d'aires de circulation, d'envisager ces aires carrossables, au risque de porter atteinte à l'intérieur de l'îlot, à la zone de protection d'arbres et aux sujets remarquables, ainsi qu'à l'équilibre des constructions sur la parcelle ;  
Qu'il s'indique, en conséquence de limiter la zone carrossable à la profondeur du garage ;  
Considérant que le logement de la conciergerie est déplacé entre le bâtiment principal et le garage ;  
Que ce logement présente peu de qualités d'habitabilité, de par sa superficie, son orientation Ouest, son emplacement avec accès direct au garage ;  
Considérant que ce volume de liaison ne peut être considéré comme un logement indépendant, mais plutôt comme un poste de surveillance ;  
Considérant que, de plus, l'aire de circulation projetée s'accompagne de la création d'un porche en façade latérale, ce qui nuit à la lisibilité de la construction et de la terrasse en porte – à – faux ;  
Que l'extension prévue sous cette terrasse en porte – à – faux ne peut s'envisager au risque d'altérer les proportions du bâtiment ;  
Considérant que le projet rencontre les objectifs de la prescription générale 0.9 du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 ;  
Considérant que le projet prévoit un étang de baignade avec bassins de lagunage ;  
Que cette option s'intègre au caractère paysager de la parcelle ;  
Considérant que la demande, telle qu'introduite, ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

#### **7 : Conditions de modification de la demande**

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

- o Supprimer l'accès automobile jusqu'au perron de la maison, tel que proposé afin de limiter l'atteinte au système racinaire des arbres ;
- o Prévoir les aires de manœuvre et de stationnement temporaire à l'avant plan de la parcelle, sans modifier le tracé des circulations automobiles ;
- o Renoncer aux extensions prévues au niveau du porche d'entrée et sous la terrasse du 1er étage en porte-à-faux ;
- o Présenter les plans et façades du projet en précisant les interventions prévues aux menuiseries extérieures ;
- o Ne pas considérer le volume de liaison entre la Résidence et le garage, comme un logement indépendant ;

Que ces modifications :

- o Sont accessoires ;
- o Visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;
- o Visent à atténuer une dérogation de la demande telle qu'introduite ;
- o 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 22/06/2011  
objet n° 07

Dossier 16-39852-2011

Demandeur : Monsieur Jean – François PIAZZA

Situation : Kawwberg

Objet : la restauration de la clôture existante et la création d'un jardin potager biologique -

## AVIS

### 1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39852-2011 introduite le 31/05/2010 à l'AATL par Monsieur PIAZZA Jean-François et visant la restauration de la clôture existante et la création d'un jardin potager biologique - PERMIS UNIQUE sur le bien sis Kawwberg ;

Considérant que le PRAS situe la demande en Zones de parcs et ZICHEE ;

Considérant que la demande se situe sur le site classé du Kawwberg (arrêté de classement du 27/05/2004) ;

### 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 :

- o Art. 207 §1.al 4 du CoBAT : Bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans (art 235) ;

### 3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré, par l'AATL, en date du 18/02/2011 ;

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

- o Service Vert le 02/05/2011 ;

### 4 : Description Situation Existante

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

- o Le bien s'inscrit dans le Kawwberg, vaste zone verte du Sud de la Commune ;
- o Le site est classé depuis le 27/05/2004 ;

### 5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise la création d'un jardin potager biologique sur la parcelle E 378 ;

### 6 : Motivation sur la demande

Considérant les particularités du Site, son caractère paysager protégé ;

Considérant que la demande vise la création d'un jardin potager biologique ;

Que le projet prévoit également la création d'une marre ;

Que l'implantation retenue est une ancienne prairie, envahie aujourd'hui par des ronces ;

Que cette prairie serait convertie en zone de culture dans un but d'apprentissage et sans but lucratif ;

Que le projet s'inscrit dans le caractère naturel et paysager du site ;

Considérant qu'un abri serait construit, afin de protéger les fûts récoltant les eaux de pluie ;

Que le dossier mentionne une construction faite de tôles ondulées sur poteaux ;

Qu'il s'indique de veiller à s'intégrer au mieux aux caractéristiques du site en optant pour des matériaux naturels, tant pour la structure, la toiture, que pour les fûts ;

Considérant que le projet prévoit la création d'une toilette sèche, dont le modèle est illustré dans le dossier ;

Que cette construction, utile à la fonction pédagogique du site, s'intègre au milieu naturel, site classé ;

### 7 : Conditions de modification de la demande

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

- o Veiller, en ce qui concerne l'abri, à s'intégrer au mieux aux caractéristiques du site en optant pour des matériaux naturels, tant pour la structure, la toiture, que pour les fûts ;

que ces modifications :

- o Sont accessoires ;
- o Visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;
- o Visent à atténuer ou à supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite ;
- o 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 22/06/2011  
objet n° 08

Dossier 16-39889-2011 - Enquête n° 0131/11

Demandeur : Monsieur et Madame Alain HURT et Véronique GHILAIN

Situation : Avenue de la Sapinière 28

Objet : la régularisation de la construction d'une piscine construite en 1989 et d'un pool house

## **AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39889-2011 introduite le 21/03/2011 par Monsieur et Madame Alain HURT et Véronique GHILAIN et visant la régularisation de la construction d'une piscine construite en 1989 et d'un pool house sur le bien sis Avenue de la Sapinière 28 ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°48bis & ter - Sud-Est - AGRBC du 10/06/1993, auquel il déroge en matière d'implantation – art. 2.3.3 (application de l'art. 155 §2 du CoBAT) ;

### **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 :

- o Dérogation au PPAS n°48 bis & ter en matière d'implantation – art. 2.3.3.

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 23/05/2011 au 06/06/2011 ;

### **3 : Déroulement de la procédure**

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

### **4 : Description Situation Existante**

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

- o La maison d'habitation est située le long de l'avenue de la Sapinière, non loin du croisement avec l'avenue des Narcisses ;
- o La construction est située fortement en retrait par rapport à la rue et est mitoyenne sur la droite ;
- o Le jardin est vaste et est aménagé de manière paysagère ;
- o Les limites séparatives sont densément verdurisées ;
- o Une piscine et un pool house figurent dans le fond de la parcelle. Ces aménagements sont entourés d'écrans de végétation ;
- o Les parcelles voisines de droite comptent 2 terrains de tennis à proximité du fond du terrain faisant l'objet de la demande ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o vise la régularisation de la construction de la piscine et la transformation du pavillon existant en pool house ;

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

Considérant que le jardin présente des qualités paysagères répondant aux objectifs du PPAS dans cette zone ;

Considérant que la piscine et le pool house préservent une belle partie du jardin ;

Que leur implantation a été accompagnée d'une densification des écrans arbustifs ;

Que la piscine et le pool house préservent l'intimité de la maison et des biens voisins ;

Que certains terrains voisins comptent des terrains de tennis en fond de parcelle, aux nuisances sonores plus importantes ;

Considérant que la dérogation en matière d'implantation est de l'ordre de 2 mètres à 1,50 mètres par rapport aux 10 mètres prescrits par le PPAS ;

Que cette implantation permet d'éviter la suppression d'un beau bouquet d'arbres au cœur de la parcelle ;

Que la piscine et ses abords sont bien intégrés au paysage de l'intérieur de l'îlot ;

Que la reconversion du pavillon en pool house est complémentaire à la piscine ;

Considérant que la dérogation au PPAS peut se justifier.

**AVIS FAVORABLE**

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme  
Commission de Concertation  
séance du 22/06/2011  
objet n° 09

Dossier 16-39917-2011 - Enquête n° 0130/11

Demandeur : Monsieur Daniel VAN HERCK

Situation : Rue Groeselenberg 144

Objet : l'aménagement du grenier en chambre construction d'une lucarne en façade arrière

### **AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39917-2011 introduite le 06/04/2011 par Monsieur VAN HERCK Daniel et visant l'aménagement du grenier en chambre construction d'une lucarne en façade arrière sur le bien sis Rue Groeselenberg 144 ;

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

Considérant que la demande déroge au Règlement Régional d'Urbanisme – Titre I, art. 6, §2 en ce qui concerne les dimensions de la lucarne ;

#### **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 :

- o Dérogation à l'article 6 du titre 1 du RRU (toiture - lucarnes) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 23/05/2011 au 06/06/2011 ;

#### **3 : Déroulement de la procédure**

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

#### **4 : Description Situation Existante**

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

- o La maison d'habitation mitoyenne est située le long du Groeselenberg, non loin du Chemin de la Source ;
- o Le bien présente un gabarit R+2+Toiture à versants, et des annexes de plusieurs niveaux à l'arrière ;
- o La maison voisine de droite présent un gabarit légèrement plus important ;
- o Les constructions comptent des annexes ;
- o Le bien faisant l'objet de la demande compte une petite lucarne en mitoyenneté de gauche (accès escalier) ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise l'aménagement d'une chambre à coucher dans la partie arrière de l'étage sous combles ;
- o Propose la prolongation de la lucarne existante contre la mitoyenneté de droite avec une légère rehausse de mitoyenneté ;

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

Considérant que le projet améliore les qualités d'habitabilité des espaces sous combles ;

Considérant que le projet propose la prolongation de la lucarne sur toute la largeur de la façade ;

Que la maison voisine de droite présente un gabarit sensiblement plus important ;

Que néanmoins, le projet nécessite une légère rehausse de mitoyenneté sans conséquence pour l'habitabilité de la maison voisine de droite ;

Considérant que la lucarne prolongée s'inscrit en recul par rapport au plan de la façade arrière, de par la présence de l'annexe sur 3 niveaux ;

Considérant que le projet simplifie la lecture de la façade arrière ;

Que le projet s'intègre au cadre bâti environnant composé de maisons unifamiliales de faible gabarit ;

Considérant que la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme peut se concevoir ;

Considérant que la demande, telle que proposée, répond au bon aménagement des lieux.

**AVIS FAVORABLE**

Dossier 16-39828-2011 - Enquête n° 0124/11

Demandeur : Monsieur Alexis WALCKIERS

Situation : Avenue Montjoie de 44 à 46

Objet : la transformation et l'extension d'une maison unifamiliale et d'un immeuble de rapport

## **AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39828-2011 introduite le 08/02/2011 par Monsieur WALCKIERS Alexis et visant la transformation et l'extension d'une maison unifamiliale et d'un immeuble de rapport sur les bien sis Avenue Montjoie de 44 à 46 ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°51 - Floride/Langeveld (AR du 15/04/1988) auquel il déroge en matière de profondeur et hauteur de construction - articles 3.2.1 et 3.3 ;

### **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 :

- o Dérogation au PPAS en matière de profondeur de bâtisse – art. 3.2.1 ;
- o Dérogation au PPAS en matière de hauteur de construction – art. 3.3 ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 23/05/2011 au 06/06/2011 ;

### **3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 27/04/2011 ;

### **4 : Description Situation Existante**

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

- o Les 2 immeubles mitoyens sont situés le long de l'avenue Montjoie, non loin du croisement avec l'avenue de la Floride ;
- o L'immeuble sis au n°44 (habitation unifamiliale) présente une façade d'alignement atypique, marquée par un important redans, répondant à l'immeuble voisine de gauche (n°42). A ce titre, les constructions présentent des gabarits et un langage architectural cohérents ;
- o L'immeuble sis au n°46 (3 logements), de gabarit R bel Etage + 2 + toiture à versants, s'accôle à un bâtiment de gabarit plus important (R+6), rompant la continuité de cette partie de voirie ;
- o Les 2 immeubles communiquent à différents niveaux ;
- o Le terrain s'étend profondément à l'arrière des parcelles sises avenue de la Floride ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise la transformation et l'extension des 2 immeubles de logement afin de porter le nombre d'unités de 4 à 5 unités ;
- o Ne modifie pas l'aspect des façades extérieures ;

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

Considérant que le programme vise une meilleure répartition des logements existants et l'ajout d'une unité d'habitation ;

Considérant que la maison unifamiliale s'étend à l'arrière de l'immeuble voisin de droite, afin de bénéficier de l'accès à tout le jardin paysager ;

Que le projet prévoit une extension à l'arrière du n°46 ;

Que le logement se prolonge au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble n°44 (immeuble de gauche), afin d'y aménager 3 chambres à coucher et salles de bain ;

Considérant que le dernier étage de l'ancienne maison unifamiliale est transformé en logement de 1 chambre à coucher ;

Considérant que l'immeuble de gauche est agrandi aux étages, en façade arrière, afin de pouvoir distribuer 4 logements ;

Que les logements prévus présentent de belles qualités d'habitabilité ;

Considérant que cet immeuble bénéficie de la présence d'un important pignon en attente ;

Considérant que le projet permet la transition entre les constructions de gauche, de gabarit moins important, et l'immeuble de droite, au gabarit en rupture par rapport à la typologie de la rue ;

Qu'en façade à rue, le gabarit n'est que très légèrement modifié ;

Considérant que le projet prévoit 2 emplacements de stationnement pour les 5 logements et des locaux communs de belles dimensions ;

Considérant néanmoins que le projet prévoit des volumétries dégradées en certains endroits, permettant l'installation de terrasses ;

Considérant que la volumétrie s'intègre au cadre bâti environnant et plus particulièrement aux 2 typologies de constructions de part et d'autre du projet ;

Que les dérogations au PPAS peuvent s'envisager.

**AVIS FAVORABLE**

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme  
Commission de Concertation  
séance du 22/06/2011  
objet n° 11

Dossier 16-39879-2011 - Enquête n° 0126/11  
Demandeur : Monsieur et Madame Frédéric et Anne BEUCHER  
Situation : Avenue Brunard 24  
Objet : la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39879-2011 introduite le 11/03/2011 par Monsieur et Madame Frédéric et Anne BEUCHER et visant la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale sur le bien sis Avenue Brunard 24 ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°51 - Floride-Langeveld - AR du 15/04/1988, auquel il déroge en matière d'implantation (article 3.2.1 du PPAS) ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'implantation et de volume (article 6 du Titre I) ;

**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 :

- o Application de l'art. 155 §2 du CoBAT (dérogation à un PPAS) ;
- o Dérogation à l'article 6 du titre 1 du RRU (toiture - hauteur) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 23/05/2011 au 06/06/2011 ;

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 17/05/2011 ;

**4 : Description Situation Existante**

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

- o La maison d'habitation, mitoyenne, est située le long de l'avenue Brunard, à mi – hauteur ;
- o Le bien présente un gabarit Rez bel étage + 1 + toiture Mansart. Le corps principal de la bâtisse présente une profondeur de 15 mètres ;
- o Les gabarits des maisons voisines sont sensiblement identiques. La maison voisine de gauche présente une importante annexe, en mitoyenneté, sur plusieurs niveaux ;
- o La maison présente un caractère architectural notable en façade avant. La façade arrière, recomposée, est plutôt quelconque ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise la transformation et l'extension de la maison unifamiliale ;
- o L'extension consiste, au 2<sup>ème</sup> étage, à agrandir la maison sur 13 mètres de profondeur du côté de la mitoyenneté de droite et d'avantage en mitoyenneté de gauche ;

**6 : Motivation sur la demande**

Considérant que le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison en offrant des chambres à coucher supplémentaires ;

Considérant que le projet vise à rééquilibrer les proportions de la façade arrière ;

Que l'esthétique de la façade avant est conservée ;

Considérant que l'extension respecte les 13 mètres de profondeur maximale de bâtisse prescrits par le PPAS, du côté de la maison voisine de droite (n°26) ;

Que, par contre, la deuxième extension déroge aux prescriptions en mitoyenneté de gauche (n°22) ;

Que l'annexe de la maison voisine de gauche est plus haute d'un étage (situation existante) et plus profonde ;

Que cette extension déroge au Règlement Régional d'Urbanisme, en ce que le projet dépasse le profil mitoyen le plus haut (voisin de gauche) ;

Que la rehausse est de l'ordre de 1,20 mètres ;

Que cette rehausse est en partie occupée par une cheminée existante ;

Considérant que le corps principal de la maison est de 15 mètres ;

Que le projet s'inscrit dans la continuité du volume principal ;

Considérant que la maison est orientée Nord (jardin) et Sud (rue) ;

Que le projet ne porte pas atteinte à l'ensoleillement des maisons voisines ;

Considérant que l'impact de l'extension est minime et s'intègre, de par sa gradation, à la situation actuelle de la maison voisine de gauche (plus haute et plus profonde) et de la maison voisine de droite (plus basse et moins profonde)

Considérant que les dérogations, tant au PPAS qu'au Règlement Régional d'Urbanisme peuvent se concevoir.

**AVIS FAVORABLE**

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme  
Commission de Concertation  
séance du 22/06/2011  
objet n° 12

Dossier 16-39905-2011 - Enquête n° 0129/11  
Demandeur : Monsieur Eric CUMPS  
Situation : Rue Engeland 292  
Objet : la mise en conformité d'une transformation

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39905-2011 introduite le 29/03/2011 par Monsieur CUMPS Eric et visant la mise en conformité d'une transformation sur le bien sis Rue Engeland 292 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en Zones vertes à haute valeur biologique et ZICHEE ;

**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 :

- o Application de la prescription générale 0.9. du PRAS (clause de sauvegarde) ;

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

- o Le bien est situé en ZICHEE

**3 : Déroulement de la procédure**

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

**4 : Description Situation Existante**

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

- o La maison d'habitation, de type 3 façades, est implantée en ordre continu le long de la rue Engeland, non loin du croisement avec la rue des Bigarreux ;
- o Le bien est situé en zone verte au Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001, et proche du Kinsendael et du Kriekenput (sites classés) ;
- o Le bien faisant l'objet de la demande, jouxte un terrain de la SNCB, non bâti ;
- o L'ensemble des constructions présente un caractère vernaculaire, bien intégré aux particularités du site naturel ;
- o Le bien faisant l'objet de la demande, maison unifamiliale, compte une série d'extensions ;
- o Le bien a fait l'objet du permis d'urbanisme 16-29303 en 1984 ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise la régularisation de modifications au permis d'urbanisme 16-29303, réalisés au cours de la transformation, dont :
  - o L'agrandissement de la cuisine ;
  - o L'ajout de la salle de jeux en fond de parcelle ;
  - o L'ajout d'un vestiaire attenant au hall d'entrée ;
  - o La modification de la forme du chien assis en façade arrière ;

**6 : Motivation sur la demande**

Considérant les particularités des lieux et la zone verte entourant le bien ;

Considérant le caractère vernaculaire des constructions alentours ;

Considérant qu'au moment de l'exécution des travaux, le Plan de Secteur réservait cette zone à la construction ;

Qu'entre-temps, le Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 a inscrit ce site en zone verte à haute valeur biologique ;

Considérant que les travaux à régulariser conservent le caractère du lieu et s'intègrent bien au paysage tant bâti que naturel ;

Que les extensions sont mineures ;

Qu'elles améliorent les qualités d'habitabilité de la maison ;

Considérant qu'au regard de la prescription 0.9 du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001, le projet peut se concevoir ;

Considérant que la demande, telle qu'introduire, répond au bon aménagement des lieux.

**AVIS FAVORABLE**

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme  
Commission de Concertation  
séance du 22.06.2011  
objet n°13

Dossier 16-39769-2010 - Enquête n°93/11

Demandeur : Madame Brigitte Claeys

Situation : Square Van Bever 73

Objet : la modification d'un grenier avec augmentation de volume

## AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39769-10 introduite le 31.12.2010 par *Madame Claeys Brigitte* visant la modification d'un grenier avec augmentation de volume sur le bien sis *Square Van Bever 73* ;

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 3 (AR 06.04.54) :

o auquel il déroge en matière d'esthétique,

### **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 particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions),

o application de l'article 67 du CoBAT: mesures particulières de publicité (motifs du PRAS) requises dans le PPAS 3 (Square Van Bever),

o dérogation au PPAS en matière d'esthétique,

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

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 30/12/2010 ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 02/05/2011 au 16/05/2011 :

o l'absence de réclamation ou observation,

### **4 : description Sitex**

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

o le quartier est composé de maisons groupées dont les toitures des abouts sont à 3 versants,

o le caractère du quartier est très homogène, ce qui est requis par le PPA n°3,

o les greniers ne sont pas aménageables vu la faible hauteur sous faîte (+/- 2.15m),

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

o vise le remplacement de châssis en PVC blanc (au lieu de aluminium anodisé simple vitrage),

o vise la modification de la toiture par la suppression du 3<sup>ème</sup> versant et la création d'une façade pignon latérale, en vue d'améliorer l'accès au grenier en poursuivant la cage d'escalier,

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

Considérant que le remplacement des châssis permet une meilleure isolation thermique de la maison ;

Que les divisions sont conservées ;

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

Que la modification de la toiture modifie l'esthétique de la maison et touche à l'ensemble homogène du quartier, toutes les maisons d'about des maisons jumelées étant terminées par une toiture à 3 versants ;

Que le PPA prescrit un ensemble harmonieux et homogène ;

Que la hauteur des combles ne permet pas de le rendre habitable ;

Que la demande est uniquement justifiée par un meilleur accès au grenier ;

Qu'en déplaçant la trappe, l'escalier escamotable peut être plus confortable ;

Que par rapport à motifs d'enquête, le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

### **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 renoncer à la modification de la toiture, afin de conserver dans le quartier un ensemble harmonieux et homogène, requis par le PPAS,

Que ces modifications ne sont pas accessoires, et/ou modifient la nature de la demande et sont en conséquence telles que l'article 191 – alinéa 3 du CoBAT est d'application,

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- o de modifier 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:
- o 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).
- o de modifier les formulaires en conséquence.

**Avis FAVORABLE** à la condition émise ci-avant.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme  
Commission de Concertation  
séance du 22/06/2011  
objet n°14  
(reporté du 08/06/2011)

Dossier 16-39715-2010 - Enquête n° 0103/11 PE n° 8759

Demandeur : SOFICOM SA c/o Mr BUSS

Situation : Avenue du Prince de Ligne

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

## AVIS

**Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39715-2010** introduite le 29/11/2010 par la SA Soficom development c/o M. Buess J.-P. et visant la construction d'un complexe de logements comprenant 2 immeubles à 57 appartements et 6 maisons sur le bien sis avenue du Prince de Ligne le long de la ligne 26 de la SNCB, entre l'avenue de Beloeil et le n°139.

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

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique désignée par le Conseil communal pour le PPAS n°63, en attente d'approbation par le Gouvernement ;

Que le projet ne reprend pas les objectifs d'aménagement de ce plan en matière de parti et de répartition entre immeubles et logements individuels ;

### **2 : Mesures particulières de publicité et 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 :

- 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 particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.7 du titre 1 du RRU (implantation - constructions isolées)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (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)
- Permis d'environnement : 1B

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 09/05/2011 au 23/05/2011 et la teneur des réclamations et observations ainsi que l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations ont porté sur les aspects suivant :

- L'importance du programme du projet ;
- Le non respect du PPAS 63 « Prince de Ligne », tant pour le programme que la typologie et l'implantation du projet ;
- Les problèmes de mobilité : Le demandeur du projet semble faire peu de cas du parking communal d'environ 90 emplacements ;
- Les nuisances sonores induites par le « mur anti-bruit » et ses répercussions sur l'avenue latérale;
- La suppression de la végétation existante et la destruction des qualités végétales du site: Tel que le projet est présenté, le maillage vert le long de la voie de chemin de fer n'existera plus, alors que de plus en plus on se préoccupe de conserver ce maillage spécifique ;
- Des problèmes d'inondations ;
- Des problèmes de servitudes de passage de maisons proches du projet pour lesquelles le déplacement du parking existant sur le site serait susceptible d'engendrer un passage beaucoup plus fréquent et des problèmes de sécurité ;
- Des problèmes de procédures :
  1. Violation de l'article 103 du CoBAT : la demande devrait faire l'objet d'un permis de lotir ;
  2. Le souhait du respect de l'esprit du PPAS n°63 : Le promoteur affirme que la construction adossée au chemin de fer constituera un mur anti-bruit pour les habitants de l'avenue du

Prince de Ligne alors que cette construction continue et très éloignée de ce que prévoyait le PPAS 63 serait très laide vue de l'avenue Latérale ;

3. Le nombre important de motifs d'enquête.

### **3 : 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 14/06/2011

Vu l'absence à ce jour des avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, à savoir :

o La SNCB

o Vivaqua ;

Vu l'avis du SIAMU ;

Vu l'avis reporté de la Commission de concertation en sa séance du 08/06/2011 ;

### **4 : description Sitex**

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

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 assure le stationnement pour 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 unifamiliales 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 demande telle qu'introduite**

Considérant que le projet tel qu'introduit :

- Supprime le parking public et les potagers sur le site ;

- Propose un programme de 63 logements réparti comme suit :

- 4 immeubles (57 logements au total) groupés et mitoyens deux par deux (immeubles A,B et C,D) ;
- le parti du projet relatif à ces immeubles vise à créer un front quasi continu le long du chemin de fer, formant une façade "anti-bruit" ;
- ils sont reliés par un sous-sol commun desservi par un seul accès ;
- 6 maisons (E1, E2, E32 et F1, F2, F3) implantées avec un léger recul le long de l'avenue Prince de Ligne, qui bénéficient d'un emplacement de garage dans le sous-sol commun ;

- propose le programme suivant pour le parking :

- o 90 places sous les immeubles, répartis, selon le rapport d'incidences en :
- o 56 emplacements dont 3 réservés aux PMR pour l'ensemble AB
- o 47 emplacements dont 2 réservés aux PMR pour l'ensemble CD », ce qui porte le nombre de parking à 103
- o l'entrée de ce parking se situe au centre de la parcelle, et présente une largeur telle qu'elle permet la simultanéité des mouvements d'entrée et de sortie de véhicules ;

- Prévoit un deuxième parking public (16 emplacements numérotés 35 à 50 au plan) sur la parcelle du projet (limite latérale droite du terrain), ce qui permet d'intégrer une partie des emplacements perdus par la suppression du parking actuel ; Ne prévoit pas d'entrave aux mouvements d'accès et de sortie de ce parking ;
- propose un plan d'implantation (SE IM 01- relevé du terrain) et un plan d'implantation (SP IR 04) qui diffèrent en terme de profil en travers de la voirie et de localisation de la limite de parcelle à l'alignement :
  - propose une voirie (largeur non cotée aux 2 plans, 7 mètres mesurés à l'échelle), longée par un bande de parking longitudinal le long de l'avenue, de 2.25 mètres de largeur (soit 34 emplacements rythmés par un alignement d'arbres) et d'un trottoir d'une largeur de 2 mètres ;
  - prévoit de ce fait une languette de terrain (non cotée et non renseignée comme telle au plan) derrière l'alignement, destinée à être incorporée à l'espace public et sur laquelle le projet implante une partie du trottoir ;
- Opte pour un parti architectural aux toitures plates, articulé de jeux de volumes, renforcés par le jeu de teintes des matériaux ;
- Propose des volumes dont le gabarit varie 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 SIAMU, plusieurs plans d'eau et des petits jardins privés ;
- Aménage un accès de l'autre côté de la parcelle (le long du n°139) à usage du SIAMU et se développant jusqu'à la limite parcellaire latérale du n°139, correspondant au début de la zone d'ateliers et de parking que prévoit le PPAS 56, contigu à la parcelle sur laquelle porte le projet ;

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

##### Considérant qu'en ce qui concerne le programme :

- la demande renseigne la « construction d'un ensemble de 4 immeubles à appartements et de 9 maisons uni-familiales, de deux parkings en sous-sol, et d'aménagements des jardins », en contradiction avec les plans et le rapport d'incidences ;
- Le projet tente de répondre aux conditions émises lors de l'analyse du dossier mis sans suite n° 38596, et notamment :
  - L'implantation générale du projet présente un impact moins important vis-à-vis des maisons environnantes, notamment par la suppression des immeubles à rue ;
  - Le programme du projet a diminué de 67 à 63 logements ;
  - La superficie du terrain a été augmentée de 1047m<sup>2</sup>, occupant actuellement l'entièreté de la parcelle du demandeur ;
  - Les superficies construites ont également augmenté, de plus de 1440m<sup>2</sup> (indice P - planchers) et de près de 600m<sup>2</sup> (indice E - emprise au sol) ;
  - le projet a rapproché les immeubles de la limite du domaine de la SNCB, le long de la voie du chemin de fer alors qu'il s'indiquait de l'en éloigner ;
  - Le nombre de maisons uni-familiales figurant aux plans a été diminué de 9 à 6 ;
  - La densité a été augmentée par rapport à la demande précédente alors qu'il s'indiquait de limiter le programme: Il est à noter que les plans ne sont pas cotés au nu extérieur des murs, ce qu'il y a lieu de modifier et de recalculer la densité et l'emprise du projet sur le terrain en conformité avec le prescrit de la demande ;

##### 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 ;
- Le terrain, d'une superficie de 8.970m<sup>2</sup>, 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 500m<sup>2</sup> chacun, et répond aux exigences de la prescription générale 0.2. du plan régional d'affectation du sol ;
- Les immeubles le long du chemin de fer comprennent des appartements traversants, et profitent de la bonne orientation Sud, face à la vaste zone de recul aménagée en parc le long de l'avenue du Prince de Ligne ;

##### Considérant que l'implantation suscite les remarques et observations suivantes :

- Le parti général du projet crée :
  - un front bâti le long du chemin de fer, ce qui dégage un large espace au Sud de la parcelle le long de l'avenue Prince de Ligne ;

- 2 ensemble de 3 maisons implantés en avant de ces immeubles et avec un léger recul par rapport à l'avenue, qui occupe une grande partie de cet espace ;
- o Par rapport au projet de PPAS n°63, ce parti général permet :
  - de créer un écran/mur anti-bruit le long de la ligne au profit des habitations avenue Prince de Ligne ;
  - de libérer une importante zone de recul paysagère le long de l'avenue ;
- o Les divers plans ne reprennent pas clairement, entre eux et en légende, la limite arrière du terrain, commune avec le domaine du chemin de fer, certains plans faisant même apparaître deux traits d'axes distants l'un de l'autre d'1.50 mètre.
- o En outre, certaines cotes sont indiquées par rapport à des structures internes aux bâtiments, et non au nu extérieur des façades, lecture habituelle dans les demandes de permis d'urbanisme ; les plans ne font en conséquence pas apparaître de façon lisible toutes les dimensions extérieures du projet, alors que cette lecture est essentielle pour apprécier le bon aménagement des lieux et calculer avec justesse l'emprise réelle du projet et sa densité;
- o Les immeubles le long du chemin de fer présentent, pour la plupart, les fenêtres des chambres donnant directement sur les voies, alors que ces immeubles seraient implantés, selon le plan auquel on se réfère, pour partie à moins de 4 mètres de la limite arrière du terrain, et que les saillies des étages (1.50 mètre de profondeur) sont en conséquence plus proches encore de la limite du domaine du chemin de fer : il est à noter que le RRU précise en son article 16 titre VII que la distance minimum entre une façade et la couronne de l'arbre à son développement maximum est de 2 mètres minimum et que le Code rural précise que tout arbre de plus de 4 mètres doit être implanté à 2 mètres minimum d'une limite parcellaire;
- o Il en découle une impossibilité d'apprécier à quelle distance de la limite du domaine de la SNCB le projet s'implante et dans quelle mesure la distance, qui apparaît insuffisante et que l'on doit estimer va devoir être augmentée ;
- o En effet, vu la longueur totale du développement du front bâti, agrandie par rapport à la demande n°38596 à plus de 180 mètres, et vu les ouvertures des nombreuses fenêtres des chambres, il y a lieu d'augmenter cette distance à minimum 6 mètres (saillies comprises) pour le nu extérieur des murs hors et en sous-sol, de sorte à permettre la plantation d'arbres à hautes tige non palissés et de couronne suffisante, répondant aux objectifs du PRAS (prescription générale 0.2) en terme de maillage vert, sans constituer pour autant une gêne pour les logements ;
- o Que les saillies prévues aux étages ne peuvent pas dépasser de plus de 60 cm du nu extérieur du rez-de-chaussée, soit d'éloigner encore ce dernier de la limite arrière du terrain ;
- o Le front bâti présente une césure d'une largeur de moins de 7 mètres seulement, imposant dans le paysage des ensembles bâtis A+B et C+D, dont les façades respectives se développent sur des longueurs de plus de 90 mètres et de plus de 80 mètres;
- o Si l'implantation des maisons en avant plan de ce front bâti rend celui-ci moins présent pour la rive Sud de l'avenue Prince de Ligne, il y a cependant lieu de conserver:
  - Un espace suffisant entre les immeubles et ces maisons ;
  - un espace extérieur de jeux pour les enfants de cet important complexe à appartements ;
- o Le projet plante les maisons au niveau même de la voirie, alors que la zone est sujette à des problèmes d'inondations en cas de gros orages et qu'il y a s'indique de respecter le relief existant, d'implanter le niveau rez au minimum 0,50mètres au-dessus de la voirie, voir de créer un recul pour le deuxième étage de ces habitations, de sorte à conserver l'ensoleillement du complexe d'appartements en hiver;
- o Notamment, les mouvements de terre (déblais) restent très importants pour l'implantation des maisons alors que l'instruction de la demande précédente n°38596 indiquait qu'il fallait les minimiser;
- o Les modifications à apporter à l'espace public ne répondent pas aux critères des articles 6 et 7 de l'AGRBC du 13.11.2008 modifié le 07.04.2011, et doivent faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ; elles ne peuvent en aucun cas faire l'objet du permis et ne peuvent être considérés qu'à titre d'illustration ;
- o Le projet prévoit du parking supplémentaire le long du terrain, mais a supprimé celui existant, ce qui ne peut s'envisager et qu'il y lieu de prévoir une voirie de 15 mètres de large d'alignement à alignement, conformément à l'avis du Service de la Voirie ;
- o Le terrain nécessaire à la réalisation de l'espace public conformément à l'avis du Service Technique de la voirie et au PCM en matière de parage dans l'avenue doit cependant être cédé à la Commune dans le cadre de la présente demande ;

### Considérant qu'il s'indique :

- o De faire figurer de façon claire et précise les limites du terrain sur tous les plans, sur la totalité de son périmètre ;
- o D'implanter tout ouvrage, en sous-sol ou hors sol, à minimum 6 mètres de la limite du domaine du chemin de fer ( saillies comprises), sur base du plan précis du terrain ;
- o D'adapter le plan des sous-sols en conséquence de sorte à ne pas porter atteinte au système racinaire du cèdre et d'en assurer la pérennité ( en déplaçant et/ou supprimant les caves et emplacements de parking les plus proches);
- o De limiter toute saillie en façade arrière à 0,60 mètre par rapport au nu de façade implanté à 6 mètres minimum de la limite avec la SNCB ;
- o De prévoir, dans l'aménagement du parc, une zone récréative et de jeux ;
- o de prévoir les niveaux de rez-de-chaussée des constructions nettement au-dessus du niveau naturel du sol ;
- o Supprimer :
  - Dans le dernier immeuble D la partie entre les axes 56 et 61 de sorte à conserver une zone de recul en accord avec le parti du projet et la longueur de son front bâti et au profit des espaces paysager de la parcelle ( et en décalant en conséquence les constructions prévues entre les axes 61 à 70);
  - la dernière maison unifamiliales de droite, de sorte à ramener le projet à une densité bâtie (indices P et E) qu'il ne s'indiquait pas d'augmenter, et créer un espace de parc correspondant au parti d'implanter des immeubles de cette typologie et de cette longueur à l'arrière de la parcelle ;
- o Assurer, de la sorte et complémentirement à la zone arrière des immeubles, la continuité du maillage vert à proximité du chemin de fer, entre le Vivier d'Oie et la Place Saint-Job, tel que prôné par la PRAS;

### Considérant que les mouvements de terre devront être justifiés au regard :

- de la limite arrière du terrain, et le relief à cet endroit,
- du régime de ruissellement des eaux de pluie, en veillant à maintenir celles-ci sur la parcelle,
- du relief du terrain qui est déjà en surplomb de la voirie,
- d'un plus grand respect du relief des lieux, en évitant la création d'une succession de petites buttes au profit d'espaces plus importants et d'un seul tenant, notamment au profit d'une seule pièce d'eau et d'un espaces pour enfants ;

Considérant que le parti envisagé par le projet, atypique, pourrait, s'intégrer dans le paysage de l'avenue moyennant ces conditions, malgré sa typologie et son implantation qui s'écartent fort du tissu environnant ;

### Considérant qu'en ce qui concerne les gabarits :

- les gabarits des immeubles projetés de la présente demande, 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 « mur anti-bruit » comprend une scission du bâti de seulement 7 mètres de large dont il s'indique cependant d'accentuer l'ouverture en créant des reculs des abouts des immeubles plus importants dès le premier étage ;

Considérant qu'au regard des motifs de mesures particulières de publicité ainsi qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation, le projet a suscité les observations suivantes :

### Considérant, en ce qui concerne les motifs d'enquête liés au PRAS :

- 0.5. actes et travaux dans une propriété plantée de plus de 5000m<sup>2</sup> :
  - o que 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 ;
  - o que l'emprise diminuée des maisons uni-familiales (suppression de la dernière maison à droite du projet) doit être mise à profit à cet effet, l'espace de la zone de recul présentant à cet endroit le seul espace d'une profondeur qui permette l'aménagement de zones de détente et de jeux à l'échelle du projet ;
  - o qu'à cet égard, les logements étant confrontés à l'arrière à la présence de la ligne de chemin de fer et au passage de trains d'une ligne RER, les jardinets privés des logements du rez-de-chaussée pourraient avantageusement être agrandis et présenter 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 qu'il s'indique de mieux préserver le caractère paysager de la parcelle à bâtir (relief, couvert végétal existant, ...) et de renforcer le parti urbanistique (dégagement vis-à-vis de l'avenue Prince de Ligne), moyennant les conditions énoncées dans le présent avis
- o qu'à cet égard, une multiplicité de pièces d'eau est à éviter (eutrophisation et évaporation rapides) au profit d'un plus grand plan d'eau d'un seul tenant, plus facile à entretenir;

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

- o que l'atteinte à l'intérieur de l'îlot peut s'envisager en raison des particularités des lieux, à savoir principalement la proche présence du chemin de fer, partiellement à niveau par rapport au rez-de-chaussée des appartements projetés ;
- o que ce parti ne peut justifier une densification importante de la parcelle,
- o qu'en raison des accès nécessaires pour les véhicules du SIAMU et vers la zone d'ateliers du PPAS contigu, l'implantation de l'ensemble des maisons uni-familiales projeté ne permet pas une urbanisation cohérente de cette parcelle et va à l'encontre des conditions qui permettront de rendre une implantation des appartements telle que proposée conforme au bon aménagement des lieux ;
- o que la limitation du front bâti et le développement d'un écran planté en fond de parcelle, conformément aux conditions émises ci-avant, aura pour effet bénéfique :
  - de permettre, le cas échéant, une levée de terre, de la planter et d'atténuer de la sorte les nuisances du chemin de fer tout proche des futurs habitants;
  - d'éviter d'offrir un très long front bâti comme unique paysage pour les habitants de l'avenue Latérale ;
  - de ne pas interrompre le maillage vert le long de la ligne 26, dont les abords, sur son tronçon à Uccle, sont particulièrement plantés, et traversent des enchaînements de vastes espaces verts, de grande échelle et de qualité ;

2.5.2° modifications des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant :

- o Que la modification des caractéristiques réside dans :
  - l'implantation, en fond de parcelle et en oblique par rapport à l'alignement.
  - Le type de bâti, en front bâti continu de long développements, face à des maisons en ordre ouvert, isolées, jumelées ou groupées par 3,
  - La typologie à toit plat, alors que la majorité des constructions du cadre urbain environnant présente des toits à versants ;
  - Qu'elle peut s'envisager en raison du gabarit présenté, et répondra au bon aménagement des lieux moyennant les conditions émises ;
  - Que notamment, une concentration de l'habitat en fond de parcelle ne peut justifier simultanément une trop forte occupation de cette parcelle et une densité accrue, et doit s'accompagner d'aménagement d'espaces verts et ouverts à l'échelle du projet ;
  - Que le parti d'implantation ne répondra au bon aménagement des lieux que moyennant un équilibre entre le parti atypique du projet et le parc vis-à-vis des maisons et immeubles les plus proches ;

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 qu'elle ne peut s'envisager que moyennant le cumul des conditions énoncées ci-avant
- La zone latérale Est du terrain déroge au Titre 1, article 12, en ce qu'elle comprend un parking public 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 et qu'il s'indique d'augmenter à 20 emplacements;

Projet soumis à rapport d'incidence :

- L'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-Permis d'environnement : 1A ou 1B), dont les éléments ont été considérés comme validés par la cellule « incidences » ;
  - o Le parti du projet (création d'un mur anti-bruit, et son impact volumétrique), vu sa longueur, ne peut en effet s'envisager qu'avec un très grand recul vis-à-vis des autres constructions et de l'avenue ;
  - o Le projet de la présente demande respecte cependant un gabarit qui s'apparente à celui environnant et présente de nombreux jeux de volumes et de matériaux susceptible d'en assurer l'intégration ;

- Le rapport d'incidences a fait l'objet d'un complément de dossier, « Note technique NT 19 » qui aborde le phénomène de bruit du chemin de fer sur les façades du projet et son impact prévisible pour les habitations situées en face, avenue Latérale, qui fait partie du dossier « environnement » (ayant fait l'objet de l'enquête) ;
  - o En ce qui concerne la mobilité :
    - Le parking souterrain assure les besoins en parking du projet et son unique entrée permet de conserver un caractère paysager de la zone de recul du projet mais il s'indique de sécuriser la traversée du trottoir ;
    - Le projet crée une zone de parking public le long de la voirie, mais le problème du parking est d'autant plus présent pour l'ensemble du développement du quartier que le projet envisage la suppression du parking communal existant et les emplacements existants du côté Sud de l'avenue;
    - Le parking projeté en limite droite de la parcelle est ouvert au public d'après la demande et participe à limiter l'impact du projet sur les besoins en parking du quartier ;
  - o Vu les modifications à apporter à l'implantation et à la densité du projet, il pourra être porté à 20 emplacements en conservant ses zones de recul plantées vis-à-vis des autres parcelles et des immeubles projetés ;
  - o Pour en assurer le caractère public, la parcelle du futur parking doit cependant être cédée à la Commune dans le cadre de la présente demande et conformément à l'avis du Service de la Voirie (soit en prenant la parcelle comprise entre la limite droite du terrain et sa parallèle à 30 mètres) ;

Considérant que la largeur prévue de l'avenue ne permet pas le stationnement en long et le croisement des bus et qu'il y a lieu de répondre à l'avis de la voirie afin d'assurer la circulation fluide des transports en commun et le parcage pour les riverains, les visiteurs du site et les usagers des commerces de ce centre commercial de quartier très actif (soit un nouvel alignement de 15 mètres de largeur avec l'alignement existant côté sud de l'avenue);

Le projet doit également prévoir, le long de la limite latérale du n°139, la cession à la Commune d'une zone d'accès permettant un accès public avec stationnement et trottoir pour donner ultérieurement accès à la zone d'atelier (soit une bande de 13 mètres, à céder gratuitement à la Commune) qui doit être accessible, ainsi qu'au parking prévu dans le PPAS n°56 (son aménagement devra faire l'objet d'une demande ultérieure) ;

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 :

- Le projet prévoit des bassins d'orage, sous forme de fossés drainants, mais qu'il s'indique de les regrouper, d'en assurer la pérennité sans entretien important et de répondre à l'avis du Service de la Voirie;

Considérant qu'en ce qui concerne la procédure :

- le projet forme un ensemble de bâtiment qui doivent 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 étant mixte, les renseignements qui concerne l'environnement sont, lors de l'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) ;

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

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

- o Rectifier l'ensemble des incohérences entre les éléments du dossier ;
- o De faire figurer de façon claire et précise les limites du terrain, sur la totalité de son périmètre :
  - o Coter les plans au nu extérieur des murs extérieurs et calculer la densité et l'emprise du projet sur le terrain en conformité avec le prescrit de la demande ( soit y compris les épaisseurs de mur);
- o D'implanter tout ouvrage (nu extérieur des murs), en sous-sol ou hors sol, à minimum 6 mètres de la limite du domaine du chemin de fer (y compris toute saillie), sur base du plan précis du terrain ;

- o D'adapter le plan en conséquence de sorte à ne pas porter atteinte au système racinaire du cèdre et d'en assurer la pérennité (quitte à déplacer les caves et emplacements de parking les plus proches);
- o De conserver les saillies des étages en façade arrière des immeubles à appartements et de les limiter à moins de 0,60mètres par rapport au nu extérieur du rez-de-chaussée ;
- o Limiter la longueur du front bâti des immeubles et la densité de la demande en :
  - Supprimant la partie de l'immeuble D entre les axes 56 et 61 et en décalant en conséquence les constructions prévues entre les axes 61 et 70);
  - Accentuant l'ouverture de scission entre les logements formant le « mur anti-bruit » (au centre de la parcelle) en créant des reculs des abouts des immeubles plus importants dès le premier étage, soit d'une travée entre axe minimum par niveau) ;
  - Supprimant la dernière maison de droite au profit de espaces paysager ( afin également de conserver une distance proportionnelle au projet entre les immeubles du fond de parcelle et les maisons implantée proches de l'alignement);
  - Reculant de 3 mètres minimum le deuxième étage côté Nord des deux maisons de droite (soit F1 etF2)
- o Présenter 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 ;
  - Paysager, qui :
    - Comprenne 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 comprenne un espace vélos;)
    - Maintienne les arbres existants sur le site et notamment ceux 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;
- o Implanter le niveau rez des 5 premières maison unifamiliales au minimum 0,50mètres au-dessus de la voirie;

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 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 problème de mobilité;
- atténuer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce qu'elle augmente la zone de recul arrière et permet de la traiter en écran d'arbres à hautes tiges ;
- ne modifie pas l'objet de la demande en ce qu'elle conserve le parti et presque la totalité des logements prévus sur la parcelle.

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

**Conditions de mise en œuvre du permis :**

- o Conformément à l'avis du Service de la Voirie :
  - Céder gratuitement et sans frais à la Commune la bande de terrain à aménager en voirie, parkings et trottoir à la Commune, soit respecter un alignement de 15 mètres de distance entre l'alignement existant et celui à créer , préalablement au début des travaux ;
  - Céder également l'assise de la voirie publique d'accès à la parcelle arrière gauche du projet, avec ses parkings et son trottoir, soit une bande de 13 mètres parallèlement à la limite gauche de la parcelle, à céder gratuitement à la Commune ;
  - Céder gratuitement et sans frais l'assise du parking public de 20 emplacements de parcage projeté à droite de la parcelle, préalablement au début des travaux, soit la parcelle comprise entre la limite droite du terrain et une parallèle à 30mètres de celle-ci.