

Séance du 7 novembre 2012 / Zitting van 7 november 2012  
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 180/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.670-2012  
Situation : Dieweg, 100  
Demandeur : MIA TERRA sprl (Madame RAWA Agnieska)  
(l'extension d'un HORECA)
- 2) 191/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.711-2012 (art.177)  
Situation : Avenue Hamoir, 6  
Demandeur : Ecole Decroly (M. Helson)  
(l'installation de classes temporaires durant le chantier)
- 3) 181/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.676-2012  
Situation : Rue Geleytsbeek à gauche du 232  
Demandeur : Madame LESCOT Coline  
(la construction d'une maison uni-familiale 4 façades)
- 4) 182/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.666-2012  
Situation : Rue de Calevoet, 39  
Demandeur : M. & Mme COMPERE Thomas et LEROY Laurence  
(la transformation des annexes arrières)
- 5) 190/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.432-2012  
Situation : Avenue de la Sapinière 34  
Demandeur : EURO BED sprl  
(M. et Mme Ceulemans Gautier et Osse Bénédicte)  
(la mise en conformité de l'extension en façade arrière d'une maison uni-familiale et la construction d'un garage dans son jardin)
- 6) 179/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.657-2012 (art.175)  
Situation : Drève Pittoresque, 3  
Demandeur : ERICSSON sa (MOBISTAR sa) Monsieur ROSSET Frédéric  
(le placement de trois faisceaux hertziens et une baie technique :
  - deux faisceaux hertziens sur des poteaux existants
  - un faisceau hertzien sur un poteau existant prolongé
  - une baie technique sur la toiture))
- 7) 189/12 – Demande mixte de permis d'urbanisme n° 16-40.313-2011 (art.177)  
et de permis d'environnement classe 1B dossier n°8.919  
Situation : Chaussée de Saint-Job entre les n°s 643 à 665  
Demandeur : Administration communale d'Uccle - Service Technique de la Voirie  
(le réaménagement du parking provisoire)
- 8) 184/12 – Aanvraag om stedenbouwkundig attest nr.2012/03 (art.175)  
Ligging : Horzelstraat (rechts van nr 307)  
Aanvrager : O.C.M.W. van Linkebeek (HH. Ph. THIERY en B. DEVOS)  
(het bouwen van een appartementsgebouw)
- 9) 183/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.640-2012  
Situation : Avenue Latérale, 77  
Demandeur : DHR LATERALE sprl (M. HILLEWAERE David)  
(la démolition d'une maison et la construction de 2 immeubles à appartements  
(6 à l'avant et 4 à l'arrière)

- 10) 188/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.654-2012  
Situation : Chaussée de Saint-Job, 484  
Demandeur : M. Antoine CHOME et Mme Florence MICHIELS  
(la régularisation de la transformation et de l'extension d'une habitation uni-familiale en fond de parcelle et bordant la ligne de chemin de fer, et construction d'un abri de jardin)
- 11) 186/12 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.669-2012  
Situation : Cité du Vert Chasseur, 4  
Demandeur : URBAFIN sa (Monsieur HERMAN Charles)  
(la transformation et l'extension d'une habitation uni-familiale)
- 12) 187/12 – Demande mixte de permis d'urbanisme n° 16-40.576-2012  
et de permis d'environnement classe 1B dossier n°9.008  
Situation : Chaussée de Drogenbos, 187  
Demandeur : BESIX Real Estate Development sa (Monsieur GRAAS L.)  
(la construction d'un ensemble de 43 logements, 3 bureaux et 59 emplacements parking (article 102/1 du PU 38613))

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 7.11.2012**  
**objet n° 1**

**Dossier 16-40670-2012- Enquête n° 180/12**

**Demandeur : Madame Rawa Agnieska - SPRL MIA TERRA**

**Situation : Dieweg 100**

**Objet : l'extension d'un HORECA**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40670-2012 introduite le 10/08/2012 par la SPRL Mia Terra c/o Madame Rawa Agnieska et visant l'extension d'un HORECA sur le bien sis Dieweg 100;

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

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

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour les motifs suivants :

- l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS,
- du RCU (extension d'un HORECA),
- de la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 4 (profondeur de la construction).

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 8.10 au 22.10.2012 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- l'augmentation de la hauteur du mur mitoyen qui fait perdre de la lumière au commerce mitoyen,
- crainte d'une installation de table à l'extérieur en été,
- crainte d'une couverture de l'extension du restaurant trop brillante pour les locataires des étages,

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

10/08/2012: dépôt de la demande

17.09.2012 : accusé de réception d'un dossier complet

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

- Vivaqua le 08.10.2012

**4 : Description Sitex**

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

- Le bien est situé en face du cimetière du Dieweg,
- Le PU 23423 a permis de diviser l'immeuble en 4 appartements,
- Le PU 37088 a permis le changement d'utilisation du rez en salon de dégustation,
- Le PU 38221 (régularisation de l'extension d'un HORECA) a fait l'objet d'un refus, l'exploitant n'ayant pas introduit les plans modifiés demandés,
- Le commerce est situé proche de l'angle de la rue du Repos; l'immeuble de gauche ne bénéficie que d'une petite cour; l'intérieur d'îlot, orienté au nord, est à l'ombre des immeubles du Dieweg et de la rue du Repos,
- L'immeuble de rapport est composé de 3 appartements (3 pièces en enfilade),
- Le commerce au rez-de-chaussée est étendu en intérieur d'îlot par des annexes successives accolées au mur mitoyen de droite,
- L'extension exécutée sans permis contre le mitoyen de gauche est plus haute que le mur mitoyen,

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- vise la régularisation de la couverture de la cour et son utilisation en salle de dégustation,

**6 : Motivation sur la demande**

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

- la demande répond à l'avis de la commission de concertation de la demande de permis 38221 en rehaussant le mur mitoyen de gauche à la hauteur de l'annexe (2.5m), en proposant une toiture inclinée sous forme de verrière, en organisant la récolte des eaux de pluie, en proposant une façade arrière à l'annexe et en aménageant le jardin,
- tous les rez des immeubles situés en face du cimetière ont une affectation commerciale,
- la demande ne porte pas atteinte aux vues depuis et vers le cimetière classé,

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

- la rehausse du mur mitoyen est mineure et habituelle en situation urbaine,
- l'intérieur d'îlot est à l'ombre des immeubles, renforcée par la proximité de l'angle,
- elle propose une réduction de la profondeur de la couverture de la cour (- 4.2m) par rapport à la situation existante de fait afin d'agrandir la zone de jardin, et de réduire l'impact en intérieur d'îlot. L'extension se fait sur la cour minéralisée de la parcelle. Le projet, dès lors, ne porte pas atteinte à l'intérieur de l'îlot,

### **Avis FAVORABLE**

#### **Condition à inscrire dans le permis:**

Le jardin et la cour sont à usage uniquement privé. L'accès ne peut être donné au public, même pour fumer.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 07/11/2012**  
**objet n° 2**

**Dossier 16-40711-2012- Enquête n° 191/12**

**Demandeur : Monsieur HELSON Bernard - ECOLE DECROLY**

**Situation : Avenue Hamoir 6**

**Objet : Installation de classes temporaires durant le chantier**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40711-2012 introduite le 19/09/2012 par l'Ecole Decroly, c/o Monsieur Bernard Helson et visant la construction de classes temporaires durant le chantier de construction du nouveau bâtiment de l'école sur le bien sis avenue Hamoir, 6;

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

Considérant que la demande fait suite au permis de construction pour le nouveau bâtiment de l'école n° 40403 délivré le 11/06/2012 ;

Considérant que ce permis octroyé comprend un rapport d'incidences, en raison d'une construction accessible au public de plus de 200m<sup>2</sup>, reprenant la problématique de ces classes temporaires durant le chantier et que celui-ci est joint également à la présente demande

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

Considérant que les mesures particulières de publicité et l'avis de la Commission de concertation sont requis pour les motifs suivants :

o Actes et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'îlot (prescription 0.6 du PRAS) ;

o Dérogation à la profondeur de bâtisse du RRU (article 4 du Titre I, chapitre II)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/10/2012 au 22/10/2012 inclus, et la teneur de la réclamation et observation y développé

Considérant que la réclamation porte sur les aspects suivants:

- ce ne serait pas la 1<sup>e</sup> fois qu'une installation temporaire prévue pour 1 an dure en réalité 2 ans ou plus. Il serait bon de prévoir un vrai dossier PEB et des murs verts, une toiture verte ou munie de panneaux photovoltaïques. Toutefois, on pourrait omettre le bassin d'orage.

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la réception du dossier à la Commune date du 19/09/2012 ;

Vu l'avis rendus par le Service Vert qui confirme que la demande ne nécessite aucun abattage d'arbre, au profit du caractère vert de cet intérieur d'îlot ;

**4 : Description Sitex**

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

o Le quartier se caractérise par un habitat isolé formé de villas et d'immeubles à appartements ;

o La parcelle sur laquelle porte la demande est située à proximité de la Chaussée de Waterloo ;

o Elle est orientée au sud du côté du jardin et présente une pente descendante ( $\pm$  2 mètres) à l'intérieur de l'îlot ;

o La maison existante, implantée au niveau de la rue et avec recul par rapport à celle-ci, a subi de nombreuses transformations et extensions, qui lui ont fait perdre sa cohérence et ses qualités architecturales initiales ;

o De gabarit R+2 +étage en toiture, elle présentait originalement une esthétique moderniste aux volumes dégradés avec un soubassement travaillé en pierre bleue ;

o L'immeuble à appartements situé à gauche de la demande présente un gabarit nettement plus important et assez monolithique de gabarit R+ 5 étages ;

o La maison voisine de droite présente une emprise beaucoup plus importante que celle sur laquelle porte la demande, et un gabarit plus bas de R+1/2 et toiture pavillonnaire ;

o La zone de jardin comprend de nombreux arbres dans le jardin ainsi qu'en bordure de parcelle ;

o La maison est occupée en tant qu'école depuis de nombreuses années (années 1970) et a fait l'objet de plusieurs permis d'agrandissement ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o conserve le programme d'équipement sur le site, en ayant pour objectif :
  - o La création de 10 locaux temporaires de 36m<sup>2</sup>, sur deux niveaux;
  - o L'implantation de locaux techniques et accessoires à l'enseignement général de l'école ;
- o implante cet ensemble en fond de parcelle afin de libérer l'emplacement de la maison existante et du futur bâtiment de la nouvelle école ;
- o profite de l'espace où n'est implanté aucun arbre pour conserver le couvert végétal de la parcelle ;

## **6. Motivation sur la demande**

Vu le caractère temporaire de la demande ;

Vu le rapport d'incidences du permis octroyé lors de la demande pour le nouveau bâtiment;

Considérant que le projet d'école s'inscrit dans un quartier d'habitation contigu à la chaussée de Waterloo et bénéficie de ses moyens de transport en commun ; qu'il est également proche du Vivier d'Oie et de sa halte sur la ligne 26 de la SNCB ;

Considérant que l'équipement projeté fait partie intégrante de l'école Decroly implantée drève des Gendarmes et en complète les installations, à l'instar de l'extension sise avenue Casalta, le site initial étant insuffisant aux besoins pédagogiques de cet établissement en développement ;

Considérant que le projet de classes temporaires, par son choix d'implantation, conserve le couvert végétal de la parcelle et assurera le caractère vert de cet intérieur de l'îlot dès la construction du nouveau bâtiment ;

Considérant que l'impact du volume bâti vis-à-vis des maisons voisines est atténué par la déclivité du terrain ;

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

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

- o L'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (atteinte à l'intérieur de l'îlot) peut s'envisager en raison du respect du couvert végétal, au profit de cet intérieur d'îlot dès la réalisation du nouveau bâtiment ;
- o La dérogation au RRU en ce qui concerne la profondeur de bâtisse est justifiée par le programme temporaire des bâtiments, implantés hors de la zone de construction du nouveau bâtiment et pendant la durée de construction de celui-ci ;
- o Le caractère temporaire des installations ne peut justifier la construction d'un bassin d'orage, vu la déclivité de la parcelle qui ne permet pas une solution à long terme, et que celui-ci fera partie du bâtiment définitif ;
- o Les classes comprennent une isolation, malgré leur caractère temporaire, afin de participer aux objectifs de développement durable

## **Avis FAVORABLE**

Condition à mettre dans le permis : (Contact au Service Vert : Zéphirin Swaelens - 02/348.65.32)

Assurer la protection des arbres pendant le chantier :

- ATTENTION de ne pas casser de grosses branches ;
- Prévoir une palissade de type « HERAS » ou en bois à l'aplomb des couronnes et ce **avant et pendant** toute la durée du chantier

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 7.11.2012**  
**objet n° 3**

**Dossier 16-40676-2012- Enquête n° 181/12**

**Demandeur : Madame Lescot Coline**

**Situation : Rue Geleytsbeek**

**Objet : la construction d'une maison unifamiliale 4 façades**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40676-2012 introduite le 21/08/2012 par Madame Coline LESCOT et visant la construction d'une maison unifamiliale 4 façades sur le bien sis rue Geleytsbeek (par servitude à gauche du n°244);

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

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

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour le motif suivant:

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 8.10 au 22.10 inclus, et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- la hauteur de la construction, la perte d'ensoleillement,
- le relief du sol a été modifié par un apport de terre par la propriétaire précédente,

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

21/08/2012: dépôt de la demande

26.09.2012: accusé de réception d'un dossier complet

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

- Vivaqua

**4 : Description Sitex**

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

- plusieurs maisons unifamiliales, de 4 façades et de gabarit R+1, ont été construites le long de la servitude créée à gauche du n°244 rue Geleytsbeek, dont la densité est inférieure à 0.40 (0.34, 0.36),
- la servitude a une largeur de 6m, mais est aménagée sur seulement 4 m à certains endroits. Elle donne accès à 4 maisons existantes et au terrain faisant l'objet de la demande. A mi-hauteur de ce terrain, un chêne est implanté dans la servitude. Le maintien de cet arbre a été demandé par la propriétaire de la servitude lors de la demande précédente établie par le présent demandeur,
- Ces maisons présentent un gabarit R+1 ou bel étage +1, à toiture plate, présentant des volumes simples et francs,
- un chêne, situé dans la servitude, est à maintenir, en conformité avec les permis délivrés antérieurement,
- le terrain présente deux pentes descendantes vers les jardins de la rue Papenkasteel et vers le début du clos,
- la parcelle est plus étroite que les parcelles voisines déjà bâties,

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la construction d'une maison unifamiliale de gabarit R+1, ayant une densité de 0.39,
- une implantation alignée à la maison de droite, le rez-de-chaussée étant en retrait afin de permettre le stationnement de deux voitures. En altimétrie, le rez-de-chaussée est implanté au niveau bas du terrain, entre le chêne existant dans la servitude et la limite droite du terrain,
- par rapport aux limites du terrain, l'implantation de la maison à 4.10m de la limite de droite et 6.20 à l'étage; et à 4m de la limite de gauche au rez-de-chaussée et 6m à l'étage. Elle a une profondeur de 12 m, respecte un retrait de plus de 11m par rapport à la limite de fond, soit moins profondément que la maison de droite (10.65m),

- l'aménagement d'une toiture verte extensive ; les retraits de l'étage sont aménagés en toiture verte extensive ou intensive,
- l'implantation de 3 arbres fruitiers en fond de parcelle, et une haie le long de la limite de fond,

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

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

- les différences d'alignement entre le rez-de-chaussée et l'étage marquent un jeu de volume franc et sobre, et réduit l'impact visuel de la maison,
- l'implantation de la maison sur le terrain présentant une double pente, respecte le niveau bas de l'accès au terrain, ce qui réduit l'impact du projet sur la parcelle voisine de droite,
- le projet vise des matériaux sobres et un aménagement paysager de la parcelle,

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

- la maison est implantée à des distances adéquates des limites de la parcelle en réduisant la volumétrie par les retraits latéraux de l'étage,
- le recul par rapport à la limite de fond est de plus de 11m, ce qui garantit une distance suffisante avec les maisons de la rue Papenkasteel,
- la largeur de la servitude permet de construire une 5<sup>ème</sup> et dernière maison, en aval du chêne,
- le projet s'implante à +/- 100m de la rue Geleytsbeek, ce qui constitue la limite maximale envisageable en intérieur d'îlot pour un tel accès,

#### **7 : Conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux**

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

- mentionner au plan que la toiture verte est accessible 'uniquement' pour entretien et supprimer le garde-corps,
- supprimer le 2<sup>ème</sup> stationnement, et aménager en conséquence la zone de recul de manière paysagère,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu
- d'être accessoires en ce qu'elles portent sur l'aménagement de la zone de recul,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'aménagement de la zone de recul ne respecte pas le RRU,

**Avis FAVORABLE** aux conditions émises ci-dessus.



**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 07.11.2012**  
**objet n° 4**

**Dossier 16-40666-2012- Enquête n° 182/12**

**Demandeur : Monsieur et Madame Compère - Leroy Thomas et Laurence**

**Situation : Rue de Calevoet 39**

**Objet : la transformation des annexes arrières**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40666-2012 introduite le 10/08/2012 par Monsieur et Madame Compère - Leroy Thomas et Laurence et visant la transformation des annexes arrière sur le bien sis Rue de Calevoet 39;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone mixte ;

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

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour le motif suivant:

- dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I, Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 08.10 au 22.10.2012 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation,

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

10/08/2012: dépôt de la demande

17.09.2012: accusé de réception d'un dossier complet

08.10 au 22.10.2012: enquête publique sur la demande telle qu'introduite,

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

- Vivaqua le 08.10.2012

**4 : Description Sitex**

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

- les maisons unifamiliales entre mitoyens présentent un gabarit R+1+T et sont composées de 2 pièces en enfilade et d'une annexe,
- la maison dispose d'une annexe sur deux niveaux accolée au mur mitoyen de droite et d'une véranda entre l'annexe et le mur mitoyen de gauche,
- le jardin orienté sud-ouest est peu profond,
- l'intérieur de l'îlot est bâti d'une carrosserie (CU 11/01 et PU 40336 en cours de délivrance),

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- le remplacement de la véranda par une annexe à toiture plate, plus profonde,
- l'isolation de l'annexe avec bardage bois vertical, y compris sur le mur mitoyen du côté du voisin de droite, sur une épaisseur de 0.15m,
- la création d'une lucarne sur le versant arrière de la toiture permettant l'accès à une terrasse aménagée sur le toit plat de l'annexe,
- la création d'une terrasse entre le séjour et le jardin,

**6 : Motivation sur la demande**

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

- Les annexes existantes sont plus profondes que les deux constructions voisines,
- Le projet vise le remplacement de la véranda par une toiture plate avec une légère extension en retrait de la mitoyenneté, la rénovation de la maison et l'amélioration de la relation entre les pièces de vie et le jardin,

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

- L'extension de l'annexe par une avancée dépasse de 1.25m la situation existante, en retrait des murs mitoyens.
- L'isolation et le bardage de l'annexe interviennent sur la propriété voisine,

- La lucarne donne accès à une terrasse au 2<sup>ème</sup> étage, qui crée un effet mirador sur l'intérieur d'îlot et crée des vues droites et obliques sur la parcelle de droite,

**7 : Conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux**

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

- Renoncer à la terrasse du 2<sup>ème</sup> étage qui crée un effet mirador sur l'intérieur de l'îlot et ne respecte pas le code civil,
- Prévoir une finition esthétique de cette plate-forme (toiture verte extensive, gravier, ...),

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu
- d'être accessoires en ce qu'elles portent sur l'aménagement de la terrasse au 2<sup>ème</sup> étage,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la terrasse ne respecte pas le code civil et crée un effet mirador sur les petits jardins,

**Avis FAVORABLE** aux conditions émises ci-dessus.

La Commission attire l'attention du demandeur sur la nécessité d'obtenir un accord écrit du propriétaire voisin pour la pose du bardage et de l'isolant sur leur propriété.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 07/11/2012**  
**objet n° 5**

**Dossier 16-40432-2012- Enquête n° 171/12**

**Demandeur : Monsieur et Madame Ceulemans Gautier et Osse Bénédicte EURO BED S.P.R.L.**

**Situation : Avenue de la Sapinière 34**

**Objet : La mise en conformité de l'extension en façade arrière d'une maison unifamiliale et la construction d'un garage dans son jardin**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40432-2012 introduite le 06/03/2012 par la SA EUROBED c/o Monsieur Ceulemenas et Madame Osse, et visant l'extension en façade arrière d'une maison unifamiliale et la construction d'un garage dans son jardin, sur le bien sis avenue de la Sapinière n° 34;

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°48 bis et ter (AR/AGRBC du 10/06/1993) et y déroge en ce qui concerne l'implantation du garage (article 155§2du Cobat)

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

Considérant que les mesures particulières de publicité et l'avis de la Commission de concertation sont requis pour le motif énoncé ci-avant

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 24/09/2012 au 08/10/2012 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été émis en date du 29/08/2012 ;

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

- o Le Service Vert le 11/10/2012 qui demande de compléter les plans des massifs du couvert végétal de la parcelle, et notamment des érables du Japon de grandes tailles et des résineux
- o Le Service Technique de la Voirie le 23/10/2012, qui demande :
  - o un plan plus détaillé de la zone de garage, avec indication des niveaux, de l'arbre d'alignement et du trottoir :
  - o de remplacer la dolomie du trottoir de l'avenue de la Sapinière par de la pelouse et d'y interdire le parking

**4 : Description Sitex**

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

- o Le quartier se caractérise par de belles villas dans la verdure ;
- o La parcelle de la demande se situe au coin des avenues Sapinière et Narcisses ;
- o Elle présente une pente descendante parallèle à l'avenue des Narcisses ;
- o La maison existante présente un gabarit de R+1+toiture de type « Mansart » côté rue, et, vu la déclivité du terrain, un gabarit proche de R+2+ « Mansart » côté jardin ;
- o Les pièces de jour de cette habitation se situent au rez-de-chaussée-à-rue, ce qui, vu la déclivité du terrain, les isole du jardin à l'arrière de la maison ;
- o Le garage est en sous-sol et accessible via la rue des Narcisses ;
- o Le couvert végétal de la parcelle n'est pas renseigné dans la demande ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o conserve le programme de maison unifamiliale ;
- o présente la mise en conformité des aménagements intérieurs en :
  - o implantant une grande cuisine salle à manger au sous-sol, à la place du garage, en contact direct avec le jardin, ainsi qu'un cabinet pour profession libérale avec accès séparé via le jardin ;
  - o maintenant un grand séjour agrandi au rez-de-chaussée ;
  - o maintenant les chambres et en en modifiant la répartition aux étages ;

- modifie quelque peu le relief du jardin à l'arrière de la maison, afin d'ouvrir largement ses espaces vers le jardin, via les nouvelles loggias ;
- crée un nouveau garage en bois, séparé de la maison et placé en mitoyenneté gauche de la parcelle avenue de la Sapinière, objet de la dérogation à la zone de recul latéral du PPAS 48 bis et ter (article 1.3) ;
- confère à celui-ci un caractère architectural avec toiture, de sorte à l'intégrer au caractère de la maison existante ;

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

Vu les explications et documents complémentaires donnés en séance, dont notamment la situation originale de l'accès dans le jardin, ainsi que la demande de dérogation au RRU pour la hauteur de la grande cuisine/salle à manger aménagée dans les sous-sols de l'ancienne maison et en contact avec le jardin;

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

- Les nouveaux aménagements du sous-sol permettent un meilleur contact avec le jardin, au profit de l'agrément de cette habitation, mais il s'indique de demander la dérogation à la hauteur sous plafond de la cuisine/salle à manger ;
- La suppression du garage limite l'accès carrossable dans le jardin, au profit de l'aménagement de celui-ci ;
- La nouvelle répartition des chambres est au profit du confort des habitants ;
- Le nouveau garage s'implante en zone de recul latéral gauche de la parcelle, ce qui libère la majorité du jardin au profit des aménagements de celui-ci, et profite aux vues depuis les pièces de la maison ;
- Vu l'accord des voisins de gauche joint au dossier ;
- La suppression du garage initial de la maison avec son accès via l'avenue des Narcisses permet de convertir toute la longueur de l'accès au profit du jardin, ce qui peut justifier également la demande de dérogation du projet ;
- L'implantation projetée du garage sur la mitoyenneté gauche de la parcelle, avec l'accord des voisins, permet à terme de créer un garage similaire pour les voisins, ce qui assurera le caractère ouvert de l'habitat, et répondra au bon aménagement des lieux ;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'implantation du garage en zone de recul latéral de la parcelle (article 1.3 du PPAS et 155§2 du Cobat), elle peut s'envisager pour les raisons énoncées ci-avant, et notamment la possibilité pour les deux parcelles de profiter d'un garage libérant la majorité de leur zone de jardin respective;
- En ce qui concerne la dérogation au RRU pour la hauteur du plafond de la cuisine/salle à manger, elle peut s'envisager en raison de la grandeur de la pièce, et de sa grande baie vitrée ouverte sur le jardin, au profit du contact avec celui-ci et des grandes pièces de séjour du rez-de-chaussée;

### **7 : Conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux**

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

- Répondre aux avis des Services Vert et Voirie ;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles en conservent le programme
- d'être accessoires en ce qu'elles permettent de préciser la demande
- de répondre à des objections que suscitaient la demande telle qu'introduite en ce qui concerne l'analyse du dossier ;

Considérant que ces modifications sont telles que les articles 126/1 – alinéa 2 et/ou 191, alinéa 2 du CoBAT sont d'application;

#### **Considérant qu'il s'indique en conséquence**

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande sur les aspects décrits ci-dessus ;
- d'indiquer et de dater les modifications, en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande, et le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège qui les imposent ;
- de modifier éventuellement les formulaires en conséquence

**Avis FAVORABLE** aux conditions émises ci-dessus.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 07/11/2012**  
**Objet n° 06**

**Dossier 16-40657-2012 (art.177) - Enq. 179/12**

**Demandeur : ERICSSON sa Monsieur ROSSET Frédéric**

**Situation : Drève Pittoresque 3**

**Objet : le placement de trois faisceaux hertziens et une baie technique :**

- **deux faisceaux hertziens sur des poteaux existants;**
  - **un faisceau hertzien sur un poteau existant prolongé;**
  - **une baie technique sur la toiture**
- 

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40657-2012 introduite le 09/01/2012 par la S.A. ERICSSON (MOBISTAR) c/o Monsieur Frédéric Rosset, visant à placer trois faisceaux hertziens et des installations techniques accessoires de téléphonie mobile sur la toiture de l'immeuble sis drève Pittoresque, 3 ;

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

Considérant que la demande se situe également à proximité d'un site (Forêt de Soignes) visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone « Natura 2000 »);

**2 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

Le 09/01/2012, la demande a été déposée à l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement;

Le 27/07/2012, elle a fait l'objet d'un accusé de réception d'un dossier complet.

Le 27/07/2012, elle a été envoyée au Collège des Bourgmestres et Echevins pour avis en application de l'article 177 du CoBAT;

Le 30/07/2012, le Collège des Bourgmestres et Echevins a réceptionné cette demande d'avis;

**3 : Description Sitex**

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

- le quartier dans lequel se situe la demande est situé en bordure d'un quartier de villas urbanisé en ordre ouvert, limité à l'est par la chaussée de Waterloo,
- de l'autre côté de la chaussée se situe la forêt de Soignes,
- l'immeuble sur lequel porte la demande est un immeuble à appartements de gabarit R+4+toit plat, qui est un des plus importants immeubles de ce quartier;
- l'immeuble est surmonté de cabanons techniques en recul des façades et est déjà équipé de plusieurs installations techniques de téléphonie mobile, autorisées par le permis d'urbanisme n°16-37592-2006;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise à compléter l'équipement technique existant comme suit :

- deux faisceaux hertziens à placer sur des supports existants,
- un faisceau hertzien à placer sur un support existant à rehausser d'1,2 mètre,
- des câbles coaxiaux à installer dans des chemins de câbles existants,
- une baie technique à installer sur la toiture,

**5 : Motivation sur la demande :**

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

1. du fait de l'utilisation de supports existants, elle ne modifie que très peu l'impact des installations projetées dans le paysage des lieux, qui comporte de nombreux et grands arbres;

2. elle n'est pas susceptible d'affecter la forêt pour les motifs suivants :
- la façade Est du bâtiment (la plus proche de la forêt) sur lequel porte la demande est située :
    - à 62 mètres de la lisière partie de la forêt qui se développe au Sud-Est du carrefour que forment la chaussée de Waterloo, la drève Pittoresque et la drève Saint-Hubert,
    - à 52 mètres de celle qui se développe au Nord-Est de ce carrefour,
  - la Forêt de Soignes est séparée du site sur lequel porte la demande par une importante voirie à 4 bandes (RN5);
  - dans cette distance vis-à-vis de la forêt s'interpose également le bâtiment d'angle (ancienne station-service) dont l'importante piste minéralisée est reconvertie en aire d'exposition de véhicules d'occasion,
  - Il existe, à l'heure actuelle, des installations techniques de téléphonie mobile sur cet immeuble,
  - La présente demande constitue une adaptation technique de ces installations,

L'exploitation des installations projetées n'est pas soumise à l'obtention préalable d'un permis d'environnement.

**AVIS FAVORABLE**

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 07/11/2012**  
**objet n° 07**

**Demande mixte de permis d'urbanisme n°16-40313-2011 et  
de permis d'environnement classe 1B dossier n°8.919  
Enquête n° 189/12**

**Demandeur : Monsieur De Decker Armand Admin. Communale d'Uccle**

**Situation : Chaussée de Saint-Job de 643 à 665**

**Objet : le réaménagement du parking provisoire sis chaussée de Saint-Job**

**AVIS**

La Commission de concertation remettra son avis lors de sa prochaine séance le mercredi 21 novembre 2012 et sera consultable sur le site de la Commune ([www.uccle.be](http://www.uccle.be) - commission de concertation) dès le vendredi 23 novembre 2012.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 07/11/2012**  
**objet n°08**

**Dossier CU 2012/3 - Enquête n°184/12**

**Demandeur : C.P.A.S de Linkebeek – Messieurs P. THIERY et B. DE VOS**

**Situation : rue du Bourdon, à droite du n°307**

**Objet : la construction d'un immeuble de 10 logements et 10 garages**

## **AVIS**

### **Introduction.**

En date du 11/06/2012 a été introduite, à l'AATL, par le C.P.A.S de Linkebeek – Messieurs P. THIERY et B. DE VOS, une demande de certificat d'urbanisme relative au terrain sis rue du Bourdon, à droite du n°307 et cadastré Section F n° 181 c 2, pour une contenance totale de 28 ares et 78 centiares d'après l'attestation de propriété émanant du receveur de l'enregistrement.

D'après la même attestation, le C.P.A.S de Linkebeek est le propriétaire actuel du bien.

#### **1. Situation réglementaire.**

**Le PRAS (Ar. du G. du 03.05.2001)** situe le bien en zone d'habitation à prédominance résidentielle.

Le territoire sur lequel se trouve le bien est couvert par le **PPAS n°46 bis – Fond de Calevoet / Moensberg (AGRBC du 17/10/1996)**.

Il n'existe actuellement **pas de permis de lotir en cours de validité** et couvrant le bien.

#### **2. Enquête publique.**

La demande telle qu'introduite devait être soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application de l'article 155 §2 du CoBAT du 27/05/2009 - Dérogation au PPAS :
  - Article 5.c. : construction en zone verte de jardins et potagers ;
  - Article 6.C.e. : dépassement de la superficie de construction en zone pour constructions isolées ou groupées à caractère vert ;
- Application de la prescription 1.5.2 du CoBAT du 27/05/2009 : Modification des caractéristiques urbanistiques des constructions ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/10/2012 au 22/10/2012 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- Opposition au projet à cause du côté monobloc écrasant de la construction avec une hauteur et une profondeur importantes qui accentuent la pente du toit, et cela dans un contexte de maisons unifamiliales. Elles accentuent aussi le handicap du terrain qui comporte une topographie particulière.  
La pente d'accès est énorme et engendre plusieurs dérogations : emprise sur talus protégé, dépassement de ratio pour la surface et la perméabilité.
- En matière d'égouttage, opposition à l'utilisation de puits perdus ou d'aqueducs.
- Opposition à ce projet qui déroge au PPAS 46 bis, à cause d'une série de non-respects :
  - Superficie de zone de construction supérieure à celle prévue par le PPAS c.à.d. 700m<sup>2</sup> pour la bâtisse, la route d'accès et les pourtours au lieu des 420m<sup>2</sup> autorisés.
  - Les distances requises, 30m par rapport à la limite de la voirie et 16m à la limite de tous bâtiments, ne sont pas respectées ;
  - Le projet d'un immeuble à 10 appartements ne cadre pas avec le quartier vert de maisons unifamiliales ;
  - La démesure du bâtiment avec ses 10 appartements apporte un pignon de 15m ce qui nécessite la dérogation sur la hauteur maximale du pignon. Dérogation demandée uniquement pour déroger au nombre de logements prévus ;
  - Le problème de parking va augmenter avec l'arrivée de 10 familles ;
  - La route d'accès va entraîner l'abattage d'arbres ;



- L'OCMW, en vendant la parcelle 181D2, a elle-même enclavé son terrain et s'est privé de la possibilité de faire passer son égout par là ;
- La parcelle se divise en 3 zones (sur base du PPAS 46 bis). Le demandeur s'est basé à tort sur la superficie totale du terrain pour calculer la partie constructible alors qu'il fallait se baser uniquement sur la partie principale (zone 6C). Ce qui donne une superficie inférieure à 420m<sup>2</sup>. Cette interprétation se base sur celle qui avait été retenue dans le cadre du dossier des logements sociaux du Moensberg, sur la parcelle contiguë.  
Cette erreur initiale affecte la superficie maximum pour la rampe d'accès au garage.
- Il manque des éléments au dossier du demandeur : à quelles dispositions du PPAS il déroge ; pas de précision sur les matériaux de façade et toiture; rien n'est dit sur la gestion des eaux de pluie et de liaison à l'égouttage; plans d'appartement non visibles; aucun programme de plantation ;

### **3. Programme de la demande.**

La demande vise la création de 1 lot pouvant abriter 10 logements et 10 garages sous forme d'un immeuble ;

### **4. Analyse critique de la demande.**

#### Situation existante

- le terrain est actuellement non bâti et est situé le long de la rue du Bourdon, à droite du n° 307 (construction mitoyenne à 3 façades ouverte sur le site et séparé de ce dernier par une parcelle non bâtie). Le site est à proximité directe du terrain d'angle sur lequel une demande de permis d'urbanisme pour la construction de logements multiples est en cours d'instruction (PU 16-40173-2011);
- Le terrain est situé à proximité directe de l'arrêt du Moensberg (ligne de chemin de fer);
- le relief se marque principalement par un important talus entre la rue et le milieu de la parcelle. Le reste de la parcelle est en pente descendante constante vers l'ouest (Moensberg). Ce talus est constitué principalement d'une végétation spontanée;
- Quelques beaux arbres sont présents sur le terrain;
- Les constructions existantes aux alentours sont principalement caractérisées par un habitat plutôt unifamilial implanté en ordre fermé et par de grands jardins aménagés de manière paysagère;
- Le PPAS n°46 bis inscrit le terrain pour majeure partie en zone 6c (ZONE POUR CONSTRUCTIONS ISOLEES OU GROUPEES A CARACTERE VERT), avec une zone de recul de faible largeur et profondeur sur la gauche de la parcelle le long de la rue (zone 4), prolongée par une zone 3a (ZONE DE TALUS) ;

#### Situation projetée

- Le projet vise la construction d'un ensemble de 10 logements sous forme d'immeuble à appartements, implanté parallèlement à la voirie et en contrebas du talus;
- L'immeuble sera accessible par une voie carrossable débutant dans la zone de recul (zone 4), et longeant le talus afin d'accéder aux garages souterrains sur la droite de l'immeuble;
- L'immeuble présente un gabarit R+1+Toiture à versants (variant de 35° à 40°. Le parking en sous-sol (10 emplacements) est situé sous le niveau du terrain;

Considérant l'avis du Service Vert du 05/10/2012 ;

Qu'il y a lieu de prévoir, en contrepartie des abattages en zone de recul :

- Minimum une douzaine d'arbres de haute tige de minimum 16/18 cm de circonférence et d'essence indigène ;
- Massifs arbustifs ;
- Une haie vive sur le pourtour de chaque parcelle ;

Considérant l'avis du Service Technique de la Voirie du 29/10/2012 ;

- Un local à poubelles sera implanté à front de voirie.
- Les boîtes aux lettres seront rassemblées à l'entrée du clos, à front de voirie.

Considérant que le projet propose une urbanisation du terrain du CPAS de Linkebeek ;

Que le site est séparé de la parcelle du n°307 rue du Bourdon par une parcelle indépendante et privée. Cette parcelle intermédiaire est non bâtie ;

Que le projet s'implante parallèlement à la voirie, réservant des zones de jardin nord et est ;

Qu'il requiert une importante voie carrossable d'accès au garage souterrain, nécessitant, dans les faits, une atteinte importante à la zone de talus (abattage d'arbres, déblais, ...) ;

*Que cette aire d'accès est située à 3 mètres de la façade de l'immeuble, et masque une partie du projet sur 1 niveau au moins ;*

Que le projet, de par son ampleur, ne tient pas compte des prescriptions du PPAS en matière de taux d'occupation du sol, ni en matière d'intégration au cadre bâti et d'intégration au relief du sol ;  
Qu'il s'indique, tout comme le projet de construction sur le terrain voisin, de soustraire les zones de recul et de talus de la superficie de la parcelle, afin de pouvoir calculer le taux d'occupation du sol dans la seule zone de bâtisse ;

Considérant que le projet déroge au PPAS de manière excessive en matière d'occupation du sol (immeuble, voie d'accès et terrasses) et que cette dérogation n'a pas été sollicitée et ne peut dès lors s'envisager ;

Que le projet ne respecte pas les distances requises par rapport aux limites mitoyennes et par rapport à la voirie ;

Toutefois, une implantation sous forme d'immeuble à appartements peut se justifier pour des raisons d'économie d'accès ou de surfaces bâties ;

*Que le PPAS prévoit que les habitations peuvent être regroupées de 2 à 4 afin de s'intégrer au caractère unifamilial et au parcellaire du quartier ;*

Considérant que la demande se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone « Natura 2000 »), comprenant le "Marais du Moensberg" ;

Considérant que, néanmoins, la demande n'est pas susceptible d'affecter ce site pour le motif qu'il est situé en amont de la zone « Natura 2000 » et que d'autres constructions s'inscrivent entre le projet et la réserve ;

Qu'il s'indique d'étayer cette hypothèse par une note appropriée ;

Considérant que, tel que proposé, le projet, notamment par sa rampe d'accès, ne s'intègre pas de manière suffisamment harmonieuse avec le relief du lieu et les caractéristiques du bâti environnant ;

Considérant qu'un projet alternatif, réduisant de manière significative les dérogations aux prescriptions du PPAS, pourrait s'envisager sur la parcelle en prévoyant :

- une emprise bâtie réduite et une adaptation du programme en conséquence ;
- des plans et coupes délimitant avec plus de précision l'ampleur des déblais et remblais ;
- une implantation dirigée selon l'axe héliothermique (non parallèle à la voirie, mais légèrement de biais), dégageant, de ce fait, des zones de jardin plus importantes, mieux orientées et de meilleures qualités ;
- la diminution du gabarit de l'immeuble, notamment en limitant la pente de la toiture à 35° ;
- un accès à la parcelle respectant les qualités paysagères du talus arboré ;
- la réduction de l'accès automobile et de l'atteinte tant au talus qu'au relief général de la parcelle, par la création d'un petit parking inclus dans le bâti sur la gauche de la parcelle. Le reste des voies de circulation étant limitées aux accès piétons. La zone nord / ouest du terrain pourrait éventuellement être consacrée à un jardin commun (potager, aire de jeux, ...)
- une note quant aux impacts éventuels sur la zone « Natura 2000 » ;
- un aménagement paysager de la parcelle respectant ses caractéristiques et les objectifs du PPAS ;
- l'intégration des avis du Service Technique de la Voirie et du Service Vert ;

Sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé si une demande de permis d'urbanisme ou de lotir est introduite, les actes et travaux envisagés sont susceptibles d'être agréés moyennant de répondre aux conditions émises ci – avant ;

**AVIS FAVORABLE**

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 07/11/2012**  
**objet n° 09**

**Dossier 16-40640-2012- Enquête n° 183/12**

**Demandeur : DHR LATERALE S.P.R.L. - c/o Monsieur Hillewaere David**

**Situation : Avenue Latérale 77**

**Objet : la démolition d'une maison et la construction de 2 immeubles à appartements (6 à l'avant et 4 à l'arrière)**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40640-2012 introduite le 16/07/2012 par DHR LATERALE S.P.R.L. - c/o Monsieur Hillewaere David et visant la démolition d'une maison et la construction de 2 immeubles à appartements (6 à l'avant et 4 à l'arrière) sur le bien sis Avenue Latérale 77 ;

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

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

Considérant que les mesures particulières de publicité et l'avis de la Commission de Concertation sont requis pour les motifs suivants :

- dérogation à l'article 8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées) ;
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions).

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/10/2012 au 22/10/2012 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Le bâtiment avant :
  - Dépassement en hauteur des corniches :
    - Le projet déroge au Règlement Régional de l'Urbanisme concernant la hauteur des corniches. Il s'indique de respecter l'alignement en hauteur des corniches avec les maisons mitoyennes ;
  - Non-respect de l'alignement en façade avant :
    - La façade avant ne respecte pas l'alignement avec les profils mitoyens qui sont parfaitement alignés ;
    - L'arrête sud-ouest consiste en une colonne maçonnée qui accentue le non-alignement, assombrit les pièces et les façades du 79 et 79A et alourdit l'esthétique. Il s'indique de supprimer cette colonne techniquement inutile.
    - Le projet prévoit des terrasses couvertes en façades (les maisons mitoyennes ont des garde-corps ou bow-windows peu profonds) qui n'apportent aucune valeur vu le trafic de la rue et la voie ferrée et qui accentuent le non-alignement. Il s'indique d'opter pour l'abandon des terrasses au profit de garde-corps.
  - Non-respect de l'alignement en façade arrière.
    - Le projet ne respecte pas les règles relatives aux intérieurs d'îlot. Les riverains demandent de ne pas dépasser la profondeur de la construction du 79 (maison voisine la plus profonde) et ne pas dépasser de plus de 3m la profondeur du 73 (maison voisine la moins profonde).
- Le bâtiment arrière :

Le profil de la façade arrière ne s'aligne pas avec celui du 87. Le projet prévoit un Rez + étage complet + toiture plate imposant alors que la plupart des maisons ont un Rez + étage sous toiture.

Demandent une clarification des plans qui sont inexacts, la réduction du gabarit et une implantation plus à l'est, une protection lors des travaux pour la végétation, la plantation de 6 arbres minimum après la construction

- Le nouveau projet ne respecte pas l'avis de la séance de la concertation du 9 février 2011. Le non-respect de cet avis porte entre autre sur :
  - la diminution de l'emprise du sous-sol des zones latérales alors qu'il faut préserver des zones latérales d'au-moins 2m5 (avec ce projet on est à 2m3).
  - ce même avis avait été favorable pour 5 appartements or le nouveau projet en propose 6.
  - le maintien de l'escalier et des deux hêtres
  - le respect du niveau du terrain naturel et la limitation des déblais
- Il est nécessaire d'avoir des informations concernant les risques encourus suite aux excavations, ainsi que les références et recommandations du Centre Scientifique et Technique de la Construction que le promoteur appliquera sur chantier. Cette demande vaut aussi pour les arbres et talus.
- Les plans sont inexacts en ce qui concerne les arbres situés sur la limite. Contrairement à ce qui est indiqué sur le plan du projet, les arbres sont situés sur le terrain du projet et ne survivront pas à sa réalisation, du fait de la modification importante du relief et de la pose de terrasses à l'arrière du bâtiment. Bien que la DHR laisse les arbres sur le plan, tout indique qu'ils ne pourront être maintenus, soit suite aux travaux soit suite au projet des terrasses au nord.
- Le plan paysager ne permet pas de maintenir le caractère vert de l'ilot.

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

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

16/07/2012 : dépôt de la demande ;

26/09/2012 : accusé de réception d'un dossier complet ;

08/10/2012 au 22/10/2012 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

07/11/2012 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- Service Vert le 05/10/2012 ;
  - Il est regrettable de voir disparaître l'ilot de verdure en très forte pente, qui forme un écran entre les propriétés du haut de l'avenue Hamoir et du bas de l'avenue Latérale et qui constitue une protection visuelle entre les habitations des deux artères. En cas de construction, il faut veiller à ce que la pente ne soit pas endommagée tant au point de vue structure que d'un point de vue visuel (démolition d'une villa unifamiliale → reconstruction de 2 immeubles à appartements).
  - Il est à noter que si le projet se réalise, 90 % de la végétation existante est condamnée et qu'il faut à tout prix :
    - maintenir la végétation existante à droite de l'immeuble de fond projeté sur une largeur de 15 m.
    - replanter des écrans de verdure par rapport aux propriétés riveraines.
  - Protection des arbres durant les chantiers:
    - Modalités: Prévoir une palissade du type "HERAS" ou en bois à l'aplomb des couronnes et ce avant et pendant toute la durée du chantier.
    - Contact: Zéphirin Swaelens – 02/348 65 47.
  - Période d'abattage:
    - Modalités: Vu l'article 2 de l'Ordonnance du 29/08/1991 relative à la conservation de la faune sauvage et à la chasse, tout abattage est interdit entre le 1er avril et le 15 août (sauf pour des raisons impératives de sécurité).
- Service Technique de la Voirie, sollicité le 06/09/2012 ;
  - Le plan d'implantation comportera au minimum 2 repères altimétriques fixes à l'extérieur du chantier (idéalement : seuil de porte d'une construction voisine), par rapport auxquels la nouvelle construction sera repérée.
  - Les boîtes aux lettres seront rassemblées à front de voirie.
  - Le projet omet de compléter la citerne d'un bassin d'orage de même performance et placé en aval de celle-ci ; l'ajutage du bassin d'orage sera dimensionné pour relâcher l'ensemble du volume stocké dans un délai de deux à quatre heures après la fin de l'averse.

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

- Vivaqua le 14/09/2012 (aucune remarque à formuler) ;

### **4 : Description Situation existante**

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

- Le quartier se caractérise par un habitat en ordre semi-ouvert, composé de maisons unifamiliales et de petits d'immeubles à appartements ;

- Le terrain présente une configuration particulière avec une grande profondeur (+/-68 mètres) et une largeur qui s'élargit en intérieur de l'îlot derrière les parcelles voisines de droite (est), soit d'environ 34 mètres à rue et plus de 50 mètres en intérieur d'îlot ;
- Il comporte actuellement une villa isolée et en mauvais état, implantée à une profondeur comparable à celle des maisons de part et d'autre, sises aux n° 75 et 79 ;
- Le terrain présente une forte déclivité (+/- 3 à 4 niveaux ou 12 mètres) ascendante depuis l'alignement vers l'intérieur de l'îlot, et renforcée aux limites du terrain ;
- Ce relief s'accroît encore en fond de parcelle et du côté est de la partie la plus large en intérieur d'îlot, sous forme de talus plantés et d'une zone d'arbres du côté est ;
- Les parcelles de gauche présentent des constructions à rue et en intérieur d'îlot de gabarit R+1. Ces constructions sont accessibles soit via l'avenue Hamoir au nord, soit via l'avenue Latérale ;
- Les constructions voisines sont implantées à moins de 3 m des limites des parcelles ;
- Le terrain de la demande est orienté sud à rue ;
- Le terrain présente des arbres à hautes tiges sur une grande partie de sa surface ;
- Le front bâti de la rue présente des gabarits variables entre R+1 et R+2 et toiture ou étage en recul ;

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

Considérant que le terrain a déjà fait l'objet de 2 demandes de permis d'urbanisme :

- PU 16-38540-2008 visant la construction d'un ensemble de 14 logements. Ce dossier a été laissé sans suite ;
- PU 16-39582-2010 visant la construction de 2 immeubles à appartements (11 unités). Cette demande a été refusée le 05/09/2011, notamment pour les motifs suivants :
  - Le projet de démolition de la villa existante pour implanter deux petits immeubles de logement pourrait s'envisager vu la grandeur de la parcelle ;
  - Si l'immeuble à rue s'inscrit, tant par son implantation que par son gabarit R+2 hors sol, dans le tissu environnant, tel n'est pas le cas de l'immeuble implanté en intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- vise la démolition de la maison à l'avant et la construction d'un immeuble de 6 unités d'habitation et implanté en ordre ouvert :
  - Implanter l'immeuble avant au même alignement que la maison existante, soit avec une zone de recul de +/-5 mètres et à environ 5 mètres de la limite latérale de droite et 4 mètres de celle de gauche ;
  - Lui prévoit un gabarit de R+2, dont les 4 coins du 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage sont des terrasses (à l'avant) ;
  - Étend le sous-sol jusqu'à un peu plus 2 mètres de la limite mitoyenne de droite ;
  - Y propose 11 emplacements de parcage, accessibles via un ascenseur monte-charge ;
- propose la construction d'un immeuble de 4 logements à l'arrière, et accessible par le centre de la parcelle (avenue Latérale) :
  - Implanter l'immeuble parallèlement à la rue, à une distance variant de +/- 6,50 mètres à 11 mètres du fond de parcelle, soit 1 niveau au-dessus et près d'un niveau creusé dans le talus ;
  - Respecte un recul latéral gauche similaire à celui de la maison voisine sur cette parcelle ;
  - Propose une largeur de façade nettement plus large pour une profondeur et un gabarit similaire à celui de l'immeuble à rue (niveau général de toiture) ;
  - Intègre 4 logements dans ce volume bâti ;
- n'intègre pas de circulation automobile à l'intérieur de l'îlot, hormis une bande d'accès pour les véhicules d'urgence ;

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

Considérant les différents plans et coupes présentés en séance et précisant certaines omissions du projet introduit (relief, implantation des arbres en limite Nord, ...) ;

Considérant la note explicative et les différentes perspectives d'intégration jointes à la demande ;

Considérant la note « paysagisme et espaces verts »

Considérant l'avis du SIAMU du 16/08/2012 ;

Considérant le passif de la parcelle, et notamment les 2 demandes de permis d'urbanisme pour la démolition de la maison et la construction de plusieurs logements ;

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

#### Implantation et volumétrie du projet :

- Le cadre résidentiel environnant, la forme évasée du terrain et la présence de bâtiments voisins en intérieur d'îlot ont conduit à l'option de l'élaboration d'un projet résidentiel sous forme de 2 bâtiments distincts comprenant 6 appartements à rue et 4 appartements à l'arrière. Les logements présentent une variété allant de 1 chambre à coucher (1 unité à l'avant) à 2 (5 unités) ou 3 chambres (4 unités) ;
- Le bâtiment avant est implanté avec une zone de recul de 5 mètres et des retraits latéraux de 5 mètres à droite et 4 mètres à gauche. Le gabarit projeté est similaire à celui des bâtiments de la rue (R+2) et les niveaux sous corniche de la rue correspondent à la hauteur de la façade du projet. Le volume du bâtiment est découpé aux 4 angles (au 1<sup>er</sup> et au 2<sup>ème</sup> étage) et des terrasses y sont aménagées à l'avant. Le sous – sol s'étend vers l'arrière du terrain et dans la zone latérale de droite jusqu'à 2,30 mètres vers cette limite mitoyenne ;
- Le bâtiment arrière est implanté de manière à respecter des zones de recul / retrait similaires à celles de la construction voisine de gauche en intérieur d'îlot. Sa volumétrie est animée par des avancées et des reculs. L'étage en retrait permet d'en limiter l'impact et de disposer de terrasses accessibles au sud ;
- Le bâtiment arrière est implanté dans le talus et suit la pente naturelle du terrain. En effet, pour en faciliter l'accès, son entrée a lieu au niveau du rez – de – chaussée de l'immeuble avant. L'entrée est percée dans le talus existant et comprend les caves privatives ainsi que des locaux communs. Son étroitesse permet le maintien du talus existant. Un jeu de murs de soutènements décalés, de banquettes d'assise en béton et de toitures vertes anime le passage progressif vers l'immeuble arrière. L'emprise du niveau semi enterré est limitée au maximum sous les axes porteurs des étages pour limiter les déblais de terrain. Lors du chantier, le talutage sera principalement nécessaire pour le premier étage. Celui nécessaire à la fosse du noyau de distribution sera limité à son emprise de manière à ne pas étendre le terrassement plus que nécessaire. Le premier étage se situe au niveau intermédiaire du talus, à savoir au niveau du jardin existant qui s'étend vers l'est. Le deuxième étage est placé en retrait sur les angles, et se trouve au niveau haut du terrain, offrant un accès au terrain naturel au nord, et des terrasses au sud. Enfin, ni le bâtiment avant ni l'arrière ne dépassent une hauteur de 10.50 mètre depuis le niveau de l'avenue Latérale et les cheminées de toiture comme les gaines d'ascenseurs et les équipements techniques ne dépassent pas les acrotères ;

#### Accès et circulation :

- Aucune voiture n'a accès à l'intérieur d'îlot pour préserver tranquillité des habitants. Celui-ci est essentiellement planté à l'exception de l'accès piéton. Celui-ci traverse le bâtiment avant pour privilégier les zones de jardin privatives autour du bâtiment avant. Le passage extérieur entre les deux bâtiments est couvert par des toitures vertes de manière à protéger les occupants des intempéries et à dissimuler ces zones de circulation dans le paysage puisque le chemin d'accès s'encastre dans le talus existant afin d'éviter les pentes trop raides ou les escaliers non utilisables par les personnes à mobilité réduite. En effet, les deux bâtiments sont accessibles aux PMR. Tant les zones communes que les ascenseurs sont prévus à cet effet ;
- Le parking commun est enterré sous le bâtiment avant et comprend 11 places de parking. Il est accessible par un ascenseur à voiture. Une sortie piétonne vers l'extérieur à l'arrière permet un accès direct aux logements arrière sans passer par le bâtiment avant ;

#### Aménagement paysager :

- Le terrain est actuellement inutilisé. Une végétation spontanée sans grand intérêt paysager s'y est développée avec le temps (voir note du paysagiste en annexe). Seuls quelques arbres sont à maintenir : un noyer dans la partie intermédiaire du talus à gauche, et des ormes au fond de la parcelle à droite. En outre, des érables referment l'excroissance du terrain à droite ;
- Les aménagements construits à l'époque de la maison existante ne sont plus d'un grand intérêt, sont anecdotiques et en très mauvais état (poulailler, murets de soutènements et escalier) ;
- Le projet prévoit le maintien et la mise en valeur du talus naturel. Des jardins privatifs sont aménagés dans toutes les zones. Ils sont délimités par des haies basses qui laissent filer le regard de manière à conserver la continuité du paysage. Des zones plantées d'espèces graminées variées et colorées animent le site et notamment certains espaces communs. Leur douceur convient parfaitement à l'aménagement en bordure des zones de circulation ;
- En compensation de l'abattage des érables, deux tilleuls seront plantés à l'arrière des jardins des voisins de droite. Ce sont des arbres d'essence locale, à croissance rapide et aux fleurs odorantes ;

- Les 4 appartements arrière disposent d'accès directs vers l'extérieur au niveau du terrain naturel. Les terrasses sont toutes réalisées en bois ajouré de manière à ne pas imperméabiliser le sol d'avantage ;
- Enfin, une zone d'accès pour les services d'urgence (pompiers notamment) est aménagée à droite du bâtiment avant. Il s'agit d'une zone carrossable en dalles gazon qui suit la pente naturelle du terrain jusqu'au bâtiment arrière. L'aménagement de cet accès nécessite également la suppression des soutènements existants pour retrouver une pente douce naturelle en adéquation avec le relief du voisin de droite ;

Concept énergétique et écologique :

- L'objectif est d'atteindre un niveau K inférieur à 40 et un niveau E se rapprochant de 60. Les façades sont fortement isolées et chaque logement dispose d'une installation de ventilation double-flux individuelle ainsi que d'une chaudière au gaz à condensation ;
- Toutes les constructions sont recouvertes de toitures vertes. Le parking enterré est recouvert de minimum 50 cm de pleine terre ce qui permet d'y aménager les jardins. Les toitures plates des bâtiments ainsi que la couverture des auvents sur le passage extérieur arrière sont recouvertes de dalles de toiture pré cultivées de sedum et autres plantes colorées ;
- Les eaux de pluie sont récoltées dans une citerne d'une capacité de 20.000 litres (conforme au RRU). Cette eau sera réutilisée pour l'arrosage et l'entretien des parties communes. Un bassin d'orage s'ajoute à la citerne afin de limiter la surcharge des égouts publics en cas d'orage ;

Matériaux de façades :

- Les matériaux de façade projetés sont sobres, performants et contemporains ;
- Les façades pleines sont recouvertes d'un enduit sur isolant de teinte gris clair. Ce matériau léger ne nécessite pas de reprises de parement au-dessus des grandes baies ouvertes. Ceci permet de limiter les ponts thermiques et les risques d'infiltration, et permet de faciliter la mise en œuvre des façades ;
- Les châssis sont en aluminium laqué et équipés de vitrages super isolants ;
- Des éléments de remplissage en bois sont prévus dans certaines zones. Le bois sera de ton naturel et non traité. Ce bardage se prolonge notamment dans le hall d'entrée du bâtiment à front de rue afin de marquer une continuité entre l'intérieur et l'extérieur et d'agrémenter l'esthétique du passage des habitants vers l'immeuble arrière ;

**Quant au refus du permis d'urbanisme 16-39582-2010, le nouveau projet répond aux objections principales de la manière suivante :**

1. Pour l'immeuble avant (avis favorable) :
  - *Diminution de l'emprise du sous-sol* : l'excroissance du sous-sol à gauche a été supprimée au détriment de 3 places de parking. Elle est maintenue à droite à une distance de minimum 2.30m de la mitoyenneté.
  - *Amélioration de l'esthétique de la façade arrière* : le projet a été revu dans sa totalité. Un léger dépassant de volume supérieur et les alignements de baies animent la volumétrie arrière.
2. Pour l'immeuble arrière :
  - *Limiter l'emprise au maximum à celle de l'immeuble avant* : la totalité de l'emprise au sol a été réduite à 500 m<sup>2</sup>. Les bâtiments avant et arrière ont approximativement la même emprise. Outre ce calcul, les bâtiments présentent des reculs aux étages qui réduisent leur impact volumétrique.
  - *Limiter le gabarit à R+1 (plus accès) et abaisser le niveau de la toiture de minimum 1.5m* : le gabarit a été réduit à un R+1, son implantation dans le site permet des accès depuis les appartements aux niveaux naturels du terrain.
  - *Mieux respecter le niveau du terrain naturel afin de limiter les déblais* : le bâtiment est « remonté » dans le terrain afin de limiter les déblais pour l'aménagement des jardins.
  - *Maintenir l'escalier de jardin et les deux hêtres* : il ne s'agit pas de hêtres mais d'érables (moins noble). D'autre part, outre la nécessité d'accès au bâtiment arrière par les services d'urgence, la note du paysagiste en annexe démontre que l'abattage des érables ne nuira pas à la qualité du site et que la plantation d'arbres plus ornementaux à un endroit plus judicieux (pas dans le talus mais dans une partie horizontale) ne peut qu'en améliorer les qualités.
  - *Présenter un plan paysager* : voir plan d'implantation et plan en couleur.
  - *Limiter la minéralisation de la parcelle en traitant l'accès des pompiers en dalles gazon et limiter le passage des piétons* : voir projet.
  - *Compléter la citerne d'un bassin d'orage de même performance, placé en aval* : voir projet.

- *Présenter un plan d'implantation en cotant l'implantation du projet par rapport aux limites du terrain, mentionner deux repères fixes dans l'environnement : voir plans.*

Considérant les informations données en séance quant aux méthodes techniques envisagées pour effectuer les déblais à proximité du talus nord ;

**Quant au couvert végétal et les aspects paysagers de la parcelle, la note explicative mentionne que :**

- Le terrain concerné est divisé en une partie plane occupée en partie par une vieille bâtisse et une partie talutée aménagée précédemment en terrasse ;
- Le site semble à l'abandon depuis plusieurs années. La couverture végétale offre très peu de variété et est composée pour bonne part de lierres, ronces, orties, érables issus de semis naturel, d'une haie de ligustrum, de bambous envahissants et de 3 épicéas de grande taille plantés il y a une quarantaine d'années ;
- Il est à noter la présence d'un noyer de belle taille à protéger ainsi que d'ormes, malheureusement devenus rares, au coin nord-est et au coin sud-est du terrain ;
- De par leur proximité d'origine et sous la pression et le manque de lumière du aux épicéas, un couple d'érables a grandi de manière déséquilibrée. De plus leur présence en tête de talus accentue ce déséquilibre à la lisière nord du terrain, donc côté sud pour les voisins, un alignement de jeunes érables pourrait être élagué pour éviter des conflits futurs ;
- Le talus situé à l'est est stabilisé par une dizaine d'érables de très grandes tailles qui accaparent énormément la lumière. Les mener en têtards éclairerait fortement le terrain ainsi que les jardins attenants tout en confortant leur fonction ;
- En ce qui concerne l'aménagement paysager minéral, on constate la présence de vestiges de petites constructions, toutes totalement inutilisables. Les murs de retenue des terrasses se délitent fortement, notamment sous la pression des racines d'épicéas et des érables. L'escalier est passé de l'état de « romantique » à celui « d'aventureux ».
  - o Conclusions :
    - Des arbres devront être abattus, d'autres élagués, mais surtout il faudra veiller à aménager le nouvel environnement avec des essences locales, rustiques et variées, pour préserver le plus possible le caractère du talus du site tout en tenant compte du voisinage. Il faudrait également redessiner des accès piétonniers pour retrouver le caractère romantique et pittoresque du talus en les insérant dans une végétation abondante.

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

- o En ce qui concerne le motif d'enquête - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) la demande :
  - o répond à ces objectifs et peut s'envisager car elle opte pour :
    - Le respect des zones latérales plantées ainsi que du relief et du couvert végétal existant dans la majeure partie de la parcelle de fond ;
    - Le respect d'un gabarit moindre en intérieur d'îlot, la favorisation de l'emploi des toitures vertes et la limitation de la circulation automobile aux véhicules d'urgence ;
    - La plupart des arbres remarquables sont maintenus et le projet prévoit la replantation de 2 tilleuls ;
    - Le projet s'inscrit dans la continuité des constructions existantes en intérieur d'îlot et réorganise l'aménagement paysager de ce dernier ;
  - o Néanmoins, il s'indique de veiller au maintien des arbres existants en limite nord de la parcelle, au regard des plans et coupes présentés en séance ;
  - o Il serait regrettable de voir disparaître l'îlot de verdure en très forte pente, qui forme un écran entre les propriétés du haut de l'avenue Hamoir et du bas de l'avenue Latérale et qui constitue une protection visuelle entre les habitations des deux artères. Il s'indique de veiller à ce que la pente ne soit pas endommagée tant d'un point de vue structure que d'un point de vue visuel. Il s'indique, pour ce faire, de maintenir la végétation existante à droite de l'immeuble de fond projeté sur une largeur de 15 m et replanter des écrans de verdure par rapport aux propriétés riveraines.
  - o L'avis du SIAMU préconise une rampe d'accès aux logements arrières de 6%, ce qui nécessite une modification du relief du terrain à minimiser ;
  - o Il faut présenter un nouveau plan paysager en ce sens et adapter le programme du projet en conséquence ;



- En ce qui concerne le motif d'enquête - application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions), la demande opte pour :
  - le respect des zones latérales plantées ainsi que du relief et du couvert végétal existant dans la majeure partie de la parcelle de fond ;
  - le respect d'un gabarit moindre en intérieur d'îlot ;
  - l'inscription de l'immeuble à rue dans le gabarit des constructions voisines ; les terrasses incluses dans le volume capable permettent d'animer ses façades tout en privatisant les espaces extérieurs des logements vis – à – vis du voisinage ;
- En ce qui concerne la dérogation à l'art. 8 du titre 1 du règlement régional d'urbanisme (hauteur - constructions isolées), elle peut s'envisager pour le volume construit à front de parcelle qui s'inscrit dans le tissu bâti environnant et de gabarit variable car elle prévoit :
  - l'intégration des éléments techniques de toiture dans les volumes construits des 2 immeubles (y compris tout système de ventilation) ;
  - le respect des toitures vertes ;

La volumétrie de la construction arrière s'inscrit également dans le respect du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 pour les motifs évoqués plus haut ;

### **7 : Conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux**

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

- proposer un aménagement paysager de la parcelle, tenant compte de :
  - l'avis du SIAMU en ce qui concerne la rampe d'accès pour les véhicules d'urgence et en minimisant les modifications de relief ;
  - l'implantation des arbres en fond de parcelle sur le terrain du demandeur et les dénivelés existants ou modifiés ;
  - la plantation d'arbres palissés sur les limites latérales de la parcelle afin de préserver l'intimité des habitations voisines, et plus particulièrement les autres constructions en intérieur d'îlot ;
  - veiller au maintien des arbres existants et du talus en limite nord de la parcelle ;
  - adapter éventuellement le programme du projet en conséquence ;
- éviter la partie gauche de la façade rue du bâtiment avant afin de réduire l'impact volumétrique du bâti ;
- animer la façade arrière du bâtiment avant afin d'améliorer les vis – à – vis avec l'immeuble arrière et l'intérieur de l'îlot ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme pourrait être adapté aux spécificités paysagères de la parcelle ;
- d'être accessoires en ce que les implantations des constructions en intérieur d'îlot pourraient être fortement modifiées
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

**Avis FAVORABLE** aux conditions émises ci-dessus.

L'IBGE s'abstient

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 07/11/2012**  
**objet n° 10**

**Dossier 16-40654-2012- Enquête n° 188/12**

**Demandeur : Monsieur et Madame Antoine CHOME et Florence MICHIELS**

**Situation : Chaussée de Saint-Job 484**

**Objet : la régularisation de la transformation et de l'extension d'une habitation unifamiliale en fond de parcelle et bordant la ligne de chemin de fer, et construction d'un abri de jardin**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40654-2012 introduite le 30/07/2012 par Monsieur et Madame Antoine CHOME et Florence MICHIELS et visant la régularisation de la transformation et de l'extension d'une habitation unifamiliale en fond de parcelle et bordant la ligne de chemin de fer, et construction d'un abri de jardin sur le bien sis Chaussée de Saint-Job 484 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone mixte et limitrophe à la zone de chemin de fer ;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n° 55 - QUARTIER ST.-JOB/BENAETS - AR du 08/02/1989 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol pour les raisons suivantes :

- Dérogations aux articles III.5.1, IV.2.2.A.1 et IV.2.2.A.2 en matière d'implantation et de gabarit ;

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

Considérant que les mesures particulières de publicité et l'avis de la Commission de Concertation sont requis pour les motifs suivants :

- Dérogations aux articles III.5.1, IV.2.2.A.1 et IV.2.2.A.2 du PPAS n° 55 en matière d'implantation et de gabarit ;
- Application de la prescription III.4 du PPAS n° 55 (zone de chemin de fer) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/10/2012 au 22/10/2012 inclus ;

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

30/07/2012 : dépôt de la demande ;

25/09/2012 : accusé de réception d'un dossier complet ;

08/10/2012 au 22/10/2012 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

07/11/2012 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- INFRABEL le 05/10/2012 ;
- VIVAQUA le 08/10/2012 ;

**4 : Description Situation Existante**

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

- La maison d'habitation est implantée en bordure de la zone de chemin de fer, et est accessible par une petite venelle depuis la chaussée de Saint – Job (entre le n°480 et le n°490) ;
- Le bâti, sur ce site, se compose de 6 petites habitations unifamiliales mitoyennes, aux gabarits variables, du fait, notamment de la pente du terrain ;
- Le bâti est imbriqué et mitoyen avec la zone de chemin de fer. Il est, pour la plupart, peu entretenu et est à revitaliser ;
- La maison a fait l'objet de transformations non autorisées, et notamment une extension arrière sur 2 niveaux bordant la zone de chemin de fer, et une rehausse de toiture en façade arrière, sous forme d'une lucarne sur toute la largeur de la maison ;
- La façade arrière est bardée de dalles type fibre ciment disposées sur la diagonale et de teinte gris foncé ;
- L'avant – plan des maisons est situé en zone de voirie piétonne au PPAS. Cette zone est non aedificandi et est, pour l'ensemble de ces logements, aménagée en terrasses à usage privatif. Les limites parcellaires sont délimitées par des dispositifs provisoires et démontables. La maison faisant l'objet de la demande présente une petite construction (sas d'entrée) en zone de voirie piétonne ;

- Le jardin est enclavé et compte une ancienne remise, dont la toiture en pente a été redressée, en prolongement de la terrasse d'avant – plan. Il compte un petit abri de jardin en fond de parcelle (à proximité directe du jardin du n°480 – bâtiment à front de rue) ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- vise, d'une part, la régularisation des actes et travaux exécutés sans autorisation préalable, à savoir :
  - L'extension arrière sur 2 niveaux en mitoyenneté avec la zone de chemin de fer du PRAS ;
  - La rehausse de la toiture arrière avec accès à une toiture plate ;
  - La pose du bardage en façade arrière ;
  - La construction du sas d'entrée en zone de voirie piétonne ;
  - Le redressement de la toiture de la remise afin de la couvrir par une terrasse ;
  - La construction d'un abri de jardin en fond de parcelle ;
- vise l'agrandissement d'une baie existante dans un mur porteur du rez afin d'améliorer les qualités d'habitabilité des espaces de vie ;
- propose le percement d'un lanterneau au niveau de la toiture rehaussée afin d'apporter de la lumière naturelle au cœur de la maison ;

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

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

- Les actes et travaux ont tenté d'améliorer les qualités d'habitabilité de la maison et d'en agrandir les espaces ;
- L'abri de jardin est de petite dimension et s'inscrit en fond de parcelle, dans le respect de la typologie des constructions environnantes et de l'intérieur d'îlot verdurisé ;

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

- En ce qui concerne les motifs d'enquête - dérogations aux articles III.5.1, IV.2.2.A.1 et IV.2.2.A.2 du PPAS n° 55 en matière d'implantation et de gabarit, la demande :
  - propose une annexe à toiture plate dans la zone de bâtisse prévue par le PPAS et située à distance raisonnable de la voie de chemin de fer. Le projet a opté pour une toiture plate, ce qui contribue à diminuer l'impact de cette annexe vis – à – vis des constructions voisines et de l'environnement bâti. L'extension permet l'aménagement de la cuisine au rez et d'une chambre à coucher au 1<sup>er</sup> étage, ce qui favorise une bonne utilisation de cette habitation unifamiliale ;
  - la toiture est rehaussée en façade arrière afin d'agrandir l'espace sous comble. Cette extension à toiture plate confère au grenier (aménagé en bureau) une hauteur sous plafond de 2,10 mètres, ce qui est totalement insuffisant au regard des normes minimales d'habitabilité du RRU. La dérogation au PPAS est donc excessive, car n'améliorant pas de manière significative les qualités d'habitabilité des espaces enclos. L'ensemble des toitures arrière présente des pentes, ce qu'il s'indique de respecter, en prévoyant par exemple une lucarne conforme au PPAS. De cette manière, la lisibilité de la toiture en façade arrière sera conservée au regard de la situation existante de droit. La toiture plate de l'extension arrière est prévue inaccessible. Il s'indique de prévoir une finition esthétique pour cette toiture (toiture verte extensive ou graviers). L'impact des extensions (étages et toiture) est accentué par l'emploi d'un matériau de barrage foncé et peu esthétique ;
  - La construction du sas d'entrée se situe en zone non aedificandi du PPAS, ce qui ne peut se concevoir, compte tenu de la volonté du Plan de favoriser les circulations piétonnes à l'arrière des maisons de la chaussée de Saint – Job. Cette construction est à supprimer afin de conserver la lisibilité des alignements des façades avant. A ce titre, aucune de ces maisons arrière ne possède ce genre de construction ;
  - La modification de la toiture plate de la remise afin d'agrandir la terrasse avant peut s'envisager, compte tenu également des différences de niveau à rattraper jusqu'à la rue. Cet aménagement permet une bonne utilisation de la première zone du jardin ;
  - Le projet respecte les objectifs du PPAS et du PRAS en ce qui concerne le maintien d'une lisière arborée entre le bâti et la voie de chemin de fer ;

## **7 : Conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux**

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

- Revoir l'expression de la rehausse de toiture, afin de rencontrer les exigences du RRU en matière de normes minimales d'habitabilité, dans le respect des prescriptions du PPAS et en conservant la lisibilité de la toiture ;
- Proposer un matériau de bardage de teinte claire, respectant les objectifs du PPAS ;
- Supprimer le sas d'entrée non compatible avec la zone de voirie piétonne du PPAS ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'habitabilité de la maison peut être améliorée ;
- d'être accessoires en ce qu'elles veillent à limiter sensiblement l'impact du projet vis – à – vis de l'environnement bâti et des spécificités des lieux (habitat en fond de venelle, proximité de la voie de chemin de fer, intérieur d'îlot verdurisé, ...) ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'elles rencontrent davantage les objectifs du PPAS ;
- de réduire une dérogation de la demande telle qu'introduite.

**Avis FAVORABLE** aux conditions émises ci-dessus.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 07/11/2012**  
**objet n°11**

**Dossier 16-40669-2012- Enquête n° 186/12**

**Demandeur : URBAFIN S.A. - c/o Monsieur HERMAN Charles**

**Situation : Cité du Vert Chasseur 4**

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

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40669-2012 introduite le 10/08/2012 par URBAFIN S.A. - c/o Monsieur HERMAN Charles et visant la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale sur le bien sis Cité du Vert Chasseur 4 ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS N° 30bis - QUARTIER DU VERT CHASSEUR - AGRBC du 10/03/1994 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol pour les raisons suivantes :

- Dérogation à l'article 9.0 du PPAS n° 30 bis – construction en zone de jardin ;

Considérant que la demande déroge également à l'article 4, §1, 1° du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 ;

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

Considérant que les mesures particulières de publicité et l'avis de la Commission de Concertation sont requis pour les motifs suivants :

- Art. 155 §2 dérogation à un PPAS
- Dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/10/2012 au 22/10/2012 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

10/08/2012 : dépôt de la demande ;

21/09/2012 : accusé de réception d'un dossier complet ;

08/10/2012 au 22/10/2012 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

07/11/2012 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- Vivaqua le 08/10/2012 ;

**4 : Description Situation Existante**

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

- La maison unifamiliale est située dans la cité du Vert Chasseur, petit carré d'habitations accessibles depuis la chaussée de Waterloo et rejoignant l'Opstalweg ;
- Les maisons sont articulées autour d'une petite voirie centrale carrossable et les parcelles sont peu profondes ;
- Ces maisons modestes sont composées, pour la plupart, d'un volume principale et d'annexes de différentes profondeurs, couvrant parfois toute la parcelle ;
- La maison faisant l'objet de la demande est située au fond de l'impasse, avant la dernière habitation ;
- L'ensemble des constructions est cohérent quant à l'implantation, les gabarits et le traitement des façades ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- vise la transformation et l'extension de la maison afin d'en améliorer les qualités d'habitabilité. L'extension consiste en l'agrandissement de l'annexe existante du rez – de – chaussée, au – delà de la limite de bâtisse imposée par le PPAS, mais réservant une petite partie de la parcelle en cour et en jardinet ;
- prévoit le remplacement des châssis de la façade avant (fenêtres et portes) par des menuiseries en PVC structuré finition imitation bois ;

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

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

- Le projet propose une amélioration des qualités d'habitabilité de la maison unifamiliale modeste ;
- L'extension projetée s'inscrit dans le tissu urbain environnant, certaines maisons ne disposant plus, à ce titre, d'espace extérieur ;
- Le projet réserve une cour et un jardinet aux proportions respectables en regard de la configuration des lieux ;
- La dérogation à la zone contiguë, et par conséquent au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006, est minime et peut s'envisager, compte tenu du bâti sur la parcelle et de l'assainissement de l'arrière du jardin, ainsi que des constructions arrières des maisons voisines dans ce carré ;
- Néanmoins, il s'indique de conserver les matériaux et l'esthétique des menuiseries existantes de la façade avant, dans le cadre de leur remplacement (impostes vitrées, divisions, porte d'entrée, ...), et ce dans un souci de conservation de ce patrimoine historique ;

## **7 : Conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux**

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

- conserver les matériaux et l'esthétique des menuiseries existantes (bois) en façade avant dans le cadre de leur remplacement (impostes vitrées, divisions, porte d'entrée, ...) ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande ;
- d'être accessoire ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

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

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 7.11.2012**  
**objet n° 12**

**Dossier mixte de permis d'urbanisme n° 16-40576-2012 et de permis d'environnement classe 1B dossier n°9.008**

**Enquête n° 187/12**

**Demandeur : Monsieur Graas Laurent - BESIX Real Estate Development S.A.**

**Situation : Chaussée de Drogenbos 187**

**Objet : la construction d'un ensemble de 43 logements, 3 bureaux et 59 emplacements parking (article 102/1 du PU 38613)**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40576-12 introduite par Monsieur Graas Laurent BESIX Real Estate Development S.A. visant la construction d'un ensemble de 43 logements, 3 bureaux et 59 emplacements parking (article 102/1 du PU 38613) sur le bien sis Chaussée de Drogenbos 187;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation avec point de variation de mixité;

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

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

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques)
- Permis d'environnement : 1A ou 1B : 59 emplacements de parking souterrain

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 08.10 au 22.10.2012:

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

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- des habitants de la chaussée s'opposent à l'ampleur du projet; le projet ne s'intègre pas au quartier composé de maisons individuelles avec jardin,
- pour les habitants situés à gauche du projet, l'aile ouest est trop imposante en intérieur d'îlot, porte atteinte à l'intimité des jardins,
- il manque une séparation physique entre le projet et la maison 211. Il faut prévoir un mur de jardins d'au moins 1.8m de haut,

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 18.07.2012;

Vu le rapport d'incidences ;

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

- Service de l'Environnement le 31 octobre 2012

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

- Vivaqua

**4 : Description Site**

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

- Le long de la chaussée sont implantés des entreprises et dépôts qui ont justifié le point de variation de mixité du plan régional d'affectation du sol ;
- Le site se trouve en mitoyenneté de part et d'autre de tronçons du front bâti qui comportent des logements, principalement sous forme de maisons unifamiliales ; les deux maisons voisines de côté gauche sont particulièrement basses ;
- Le gabarit général des constructions alentours est de R+2+T ou R+2+recul ;
- le PRAS a déterminé, à l'intérieur de l'îlot, une zone verte qui comporte pour partie le petit bois qui longe la rue François Vervloet (terrain de l'armée du salut) ;

- le site a fait l'objet d'un avis de la CC et du fonctionnaire délégué sur le CU 0609 (non délivré) vise la construction de 10 maisons et 19 appartements, 450m<sup>2</sup> de bureau et 56 P, pour un P/S de 0.85 ;
- le PU 38613 est en cours d'exécution par la démolition des bâtiments industriels, vise la construction de 10 maisons, 19 appartements, 559 m<sup>2</sup> de bureaux pour un P/S de 0.97 et 50 places de parking en sous-sol ;

### **5 : Description demande telle qu'introduite (article 102/1 du CoBAT)**

Considérant que le projet suscite les observations suivantes sur les modifications du projet par rapport au PU 38613 :

#### ***En ce qui concerne le programme, le projet :***

- augmente le nombre de logements de 29 (10 maisons et 19 appartements) à 43 logements sous forme d'appartements variant entre 1 et 3 chambres (15 de 1 chambre, 17 de 2 chambres et 11 de 3 chambres),
- ne prévoit pas de maisons unifamiliales,
- réduit la superficie de bureau de 559 à 304m<sup>2</sup>,
- augmente le nombre d'emplacements de 50 à 59,

#### ***En ce qui concerne l'implantation :***

- l'emprise au sol est plus compacte, elle augmente de 30 à 33%, mais libère une plus grande zone de jardin à l'arrière de l'aile gauche, ce qui permet de créer un jardin commun,
- l'aile gauche est moins profonde,
- la percée visuelle est élargie vers la zone verte arrière,
- le taux d'imperméabilisation est maintenu à 57%,
- l'aile droite en intérieur d'îlot est plus proche de la limite latérale du terrain (+/- 12.2m au lieu de 15.3m),

#### ***En ce qui concerne le gabarit :***

- le gabarit R+3 à front de rue et de faible recul dépasse les gabarits environnants, ce qui ne se justifie pas,
- le raccord de gabarit avec la maison de droite crée des héberges,
- le gabarit R+3 des bâtiments avant pénètre plus profondément en intérieur d'îlot, ce qui crée des vues vers les jardins et les façades arrière des maisons voisines,
- le jeu R+1/R+2 en intérieur d'îlot est devenu plus généralement R+2, ce qui rend la façade est (GG) plus imposante vers les jardins voisins, sans jeux de volume entrant qui permettraient de réduire l'impact de la longueur de la façade en intérieur d'îlot,
- pour l'aile gauche, une façade est (DD) de 4 niveaux à moins de 10m des maisons existantes est trop imposante en intérieur d'îlot et crée une proximité trop importante des appartements vers les jardins et les façades arrière voisins ; le gabarit est trop imposant par l'augmentation de la profondeur du 4<sup>ème</sup> niveau,
- les cabanons d'ascenseur dépassent le niveau des toitures plates. Le gabarit ne permet pas de les intégrer dans le volume. La hauteur de l'acrotère des cabanons est prévue au plus bas possible,

#### ***En ce qui concerne la densité :***

- augmente le P/S de 0.97 à 1.11,
- augmente la densité de logement à l'HA de 60 à 92, ce qui correspond à une densité urbaine à caractère verdurisé,

#### ***En ce qui concerne la typologie :***

- les balcons en façade avant d'une profondeur de 1m sont trop profonds par rapport à la largeur des trottoirs et la typologie du bâti environnant,

#### ***En ce qui concerne la mixité :***

- Le projet réduit la superficie des bureaux, alors que le PRAS situe le site avec un point de variation de mixité.

#### ***En ce qui concerne le parking :***

- l'accès par une rampe à sens unique est trop réduit pour 59 véhicules desservit par une voirie dont la circulation est aussi importante, également fréquentée par des transports en commun.

#### ***En ce qui concerne l'aménagement paysager :***

- suite à la démolition des bâtiments, la hauteur du mur de jardin avec le n° 211 est inférieure à 1.90m, ce qui favorise les intrusions par les jardins,
- le projet prévoit la plantation d'arbres fruitiers dans les jardins particuliers et des arbres de plus grand développement dans le jardin commun. Il prévoit la possibilité de placer dans les jardins particuliers une cabane de jardin de 4m<sup>2</sup>,

Considérant que dès lors, le projet doit réduire son impact en intérieur d'îlot et améliorer la sécurité de la circulation entrante et sortante du parking,



## **6 : Avis du Service Environnement**

Considérant que le maillage vert est amélioré par rapport à la situation existante;

Considérant que les eaux de pluie vont être mieux gérées qu'actuellement de par la pose de toitures vertes intensives et extensives;

Considérant que le passage de la faune peut également être amélioré moyennant les conditions mentionnées ci-dessous;

## **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 :

- réduire la profondeur des balcons en façade avant à 0,50m,
- affecter l'appartement situé à gauche des bureaux également en bureau afin de retrouver une mixité compatible avec le quartier,
- prévoir une rampe d'accès au parking à double sens,
- placer la porte d'accès au parking à 5m de recul afin de garder une zone sas en dehors de la circulation,
- créer au 3<sup>ème</sup> niveau, à l'angle des façades latérales gauches et arrière (appartement G21), un jeu de volume entrant afin de réduire l'impact de la construction en intérieur d'îlot,
- au 3<sup>ème</sup> niveau de l'aile droite, créer des jeux de volumes entrant afin de réduire l'impact volumétrique de la façade GG vers les jardins voisins (cf PU 38613),
- au 4<sup>ème</sup> niveau de l'aile gauche, supprimer l'appartement G31, éventuellement étendre l'appartement G32 vers l'arrière, ea D et f,
- au 4<sup>ème</sup> niveau de l'aile droite, supprimer les appartements D31, D33, D34, éventuellement agrandir l'appartement D32 sur la zone du séjour de l'appartement D31 (en recul par rapport à la façade GG),
- rehausser le mur de jardin ouest à min 1.9m de haut (et max 2.2m),
- utiliser un grillage permettant le passage de la faune en cas de pose d'un tel dispositif en parallèle des haies prévues,
- prévoir un portail en façade permettant le passage de la faune,
- imposer une variété dans les différents arbres fruitiers qui vont être plantés sur le site,
- prendre contact avec VIVAQUA pour les dispositifs de rétention d'eau,
- prévoir une capacité du bassin d'orage de 50l/m<sup>2</sup> de toiture, en plus de citerne d'eau de pluie,

Que ces modifications :

- sont accessoires en ce qu'elles visent à réduire essentiellement le 3<sup>ème</sup> étage du projet,
- visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les ailes gauche et droite sont trop imposantes en intérieur d'îlot, et présentent un gabarit R+3 peu commun dans le quartier,
- visent à réduire une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le gabarit R+3 ne répond pas à la typologie du quartier,
- ne modifient pas l'objet de la demande en ce que le programme général est maintenu,

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

**Avis FAVORABLE** aux conditions émises ci-dessus.