

Bruxelles, le 08 mars 2012

Note explicative modifiée suite à la décision du Collège échevinal du 31/01/2012 :

Concerne : DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME - Construction d'appartements et de maisons unifamiliales.

Réintroduction de plans modifiés conformément à l'article 191 , alinéa 4, du COBAT

Demande de permis d'urbanisme : N° 16-39715-2010
Avenue du Prince de Ligne 139+, 1180 Uccle.

Suite à la décision du Collège échevinal du 31 janvier 2012 faisant application de l'article 191, alinéa 4, du COBAT, nous réintroduisons les plans modifiés - et indicés - concernant la demande de permis d'urbanisme susmentionnée.

Les modifications apportées au projet sont conformes aux demandes et conditions formulées et précisées successivement dans le rapport du Collège du 18 octobre 2011, dans l'avis du fonctionnaire délégué du 19 décembre 2011 et dans la décision du Collège du 31 janvier 2012.

Pour rappel, le site sur lequel s'implante le projet est un terrain long et étroit situé entre le chemin de fer au nord et le long de l'Avenue du Prince de Ligne au sud. -
A l'est du terrain, côté chaussée de Waterloo, se trouve la station RER 'Vivier d'Oie" et, à l'ouest, la place Saint-Job.

Le terrain est en pente douce depuis la station RER vers la place Saint - Job pour arriver de plain-pied avec le chemin de fer au bout du terrain côté ouest.

Le terrain appartenant anciennement à la SNCB est actuellement occupé par un parking de +/- 90 places (côté place Saint-Job) et par des friches et des potagers, s'étendant jusqu'à la gare RER ; quelques arbres à haute tige seront maintenus.

Le nouveau projet prévoit la construction de 60 logements, constitués de 5 habitations unifamiliales côté voirie et de 55 appartements côté chemin de fer, répartis dans un ensemble de quatre immeubles.

Ces immeubles ont un gabarit rez-de-chaussée + 2 étages, avec un 3° étage en retrait.

L'implantation des immeubles a été pensée pour minimiser au maximum les nuisances sonores du chemin de fer et profiter au maximum de la bonne orientation et des espaces verts.

Les quatre immeubles à appariements sont implantés le long du chemin de fer sous la forme d'une barre de logements créant une barrière acoustique pour le site et les habitations situées le long de l'avenue du Prince de Ligne.

Les façades arrières de ces immeubles auront un aspect de pierres naturelles, constituant masse et relief, ce qui permettra d'absorber au maximum les nuisances sonores.

Les façades côté espace vert sont plus légères et variées, tant par leurs volumes que par les matériaux sélectionnés (enduits de couleurs, maçonneries en briques, bardages, etc).

L'ensemble des 5 maisons unifamiliales est implanté dans la zone la plus large du terrain - le long de l'avenue du Prince de Ligne (côté ouest) - tout en conservant une zone de recul par rapport à la voirie et des dégagements par rapport aux autres immeubles. Chacune de ces 5 maisons ainsi que les appartements du rez-de-chaussée et les duplex disposent d'un jardin privatif.

L'implantation des immeubles telle que présentée préserve ainsi certains arbres existants sur le site, non seulement près de la limite arrière du terrain mais également à l'avant, tel que le cèdre remarquable qui sera mis en évidence. De plus, de nombreux arbres tels que définis sur le plan paysager seront également replantés par nos soins. L'ensemble de l'espace jardin commun sera fortement verdurisé.

Une seule pièce d'eau est créée et agrmente le site tout en jouant le rôle de bassin d'orage en cas de fortes pluies. De plus, à l'extrémité « est » du site, nous proposons une aire de jeux pour enfant.

En ce qui concerne la circulation, priorité est donnée aux piétons. Aucune circulation n'est prévue à l'intérieur du site sauf exception pour les véhicules de secours et les déménagements.

Deux parkings sont prévus en sous-sol, d'une capacité totale de 98 emplacements, dont 5 à destination des personnes à mobilité réduite. L'accès se fera par une rampe depuis l'avenue du Prince de Ligne. Ces parkings garantissent un minimum d'un emplacement par appartement ou maison unifamiliale.

L'aménagement des abords conserve au maximum le relief du terrain existant.

Liste des modifications apportées au projet :

- 1/ Implantation de tout ouvrage - sous-sol et hors sol - à minimum 6 mètres de la limite de propriété avec la SNCB.
- 2/ Suppression de la partie de l'immeuble D entre les axes 56 et 61 et décalage en conséquence des constructions prévues entre les axes 61 et 70.
- 3/ Déplacement, à proximité du cèdre, de l'ouverture de scission entre les bâtiments et accentuation de celle-ci par des reculs successifs dès le rez-de-chaussée.
- 4/ Adaptation du plan de sous-sol en fonction des réductions de gabarits demandées tout en conservant un rapport équivalent du nombre de parking par logement et sans diminuer la surface de pleine terre ; pour ce faire, le parking en sous-sol est étendu sous les maisons du projet.
- 5/ Suppression de la dernière maison de droite au profit des espaces paysagers et rapprochement de celles-ci de l'alignement de voirie.
- 6/ Recul de 3 mètres du deuxième étage côté nord des deux maisons de droite - soit F1 et F2.
- 7/ Implantation du rez-de-chaussée des 5 maisons unifamiliales au minimum 0,50 mètre au-dessus de la voirie.

8/ Création d'une aire de jeu pour enfants.

9/ Cession gratuites à la Commune des bande de terrain suivantes :

- Zone de 13 mètres de large parallèle à la limite gauche du terrain en vue de l'accès futur vers l'arrière des parcelles voisines. Nous devons toutefois conserver une servitude de passage pour notre « sortie » pompier.
- Parcelle comprise entre la limite droite du terrain et une parallèle à 30 mètres de celle-ci.
- Bande de terrain à aménager en voirie suivant un alignement situé à 15 mètres de l'alignement existant de l'autre côté de la voirie. -

Philippe DE BLOOS, Architecte

Jean-Paul BUESS, Maître de l'Ouvrage
Administrateur Délégué SA SOFICOM DEVELOPMENT