

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme  
Commission de Concertation  
séance du 6 juillet 2011  
objet n° 13

Dossier permis d'urbanisme 16-39765-2010 - Enquête n° 0139/11

Dossier permis d'environnement 8.770 – Enquête n° 0139/11

Demandeur : Monsieur et Madame Jacques LEFEVRE et Catherine VINCENT (Artist valley sa) – BPI sa

Situation : Rue Egide Van Ophem de 24 à 38

Objet : la construction d'un ensemble de 22 appartements, commerce, bureau, et 27 parkings sur le lot B4 du permis de lotir n° 471bis

## AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39765-2010 introduite le 27/12/2010 par Monsieur et Madame Jacques LEFEVRE et Catherine VINCENT - BPI S.A. et visant la construction d'un ensemble de 22 appartements, commerce, bureau, et 27 parkings sur le lot B4 du permis de lotir n° 471bis sur le bien sis Rue Egide Van Ophem de 24 à 38;

Vu la demande de permis d'environnement 8.770 introduite pour le même bien ;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n° B4 du Permis de Lotir n°471bis du 23/05/2006, non périmé pour le lot sur lequel porte la demande, auquel elle se conforme ;

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

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

- o Application de l'art. 147 du CoBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)
- o Permis d'environnement : 1A ou 1B ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 06/06/2011 au 20/06/2011 ;

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- o Des fouilles archéologiques seraient effectués au préalable. Les travaux antérieurs ont montré que du côté occidental de la place, des constructions en pierre apparaissent encore à grande profondeur. Il serait utile que des possibilités de rabattage soient prévues de ce côté ;
- o Le problème de la gestion de l'eau ;
- o Le problème de surfaces industrielles et économiques ;
- o La zone de forte mixité ;
- o La minéralisation à 75% de la parcelle formant le lot B4 ;
- o L'excavation de terres sans doute polluées ;
- o La demande de PE (cadre VIII n'a pas été rempli).

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

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier de permis d'urbanisme complet a été délivré en date du 15/03/2011 ;

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier de permis d'environnement complet a été délivré en date du 23/03/2011 ;

Vu le rapport d'incidences, déclaré complet en date du 09/06/2011 ;

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

- o Service Technique de la Voirie ;
- o Service de l'Environnement ;

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

- o Vivaqua

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

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

- o Le site borde la voie de chemin de fer et est situé à proximité de la gare d'Uccle Calevoet, dans un quartier en plein essor ;
- o Le lot B4 du permis de lotir se situe le long de l'avenue Ilya Prigogine réalisée dans le cadre de l'aménagement global du permis de lotir 471bis, et, pour partie, le long d'une voirie débouchant sur la rue François Vervloet ;

- o Il est adossé aux lots M1 à M6 et ponctue, au-delà d'un passage piétonnier qui traverse le site dans le sens Nord-Sud, et qui ponctue l'urbanisation du lotissement à proximité de la zone verte ;
- o Il est entouré de bâtiments de gabarit similaire (lot B1, B2 et B3), d'une maison de repos en construction sur la droite (accès depuis rue Egide Van Ophem) et d'un parcellaire plus étroit, créant une cadence dans le tissu bâti le long de la rue François Vervloet. Le lot B5, faisant face au projet n'est pas bâti ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise la construction d'un ensemble de 22 logements, près de 600 m<sup>2</sup> de commerce, environ 300 m<sup>2</sup> de bureaux et autres fonctions telles que 27 emplacements de stationnement couverts ;
- o Que le projet comprend, de manière plus détaillée :
  - o Un sous-sol comprenant 27 emplacements de voitures (soit 1 emplacement par logement et 5 emplacements pour les commerces et bureaux), 22 caves et locaux techniques ;
  - o Au rez-de-chaussée, des commerces divisibles et flexibles ;
  - o Au 1<sup>er</sup> étage, une surface de bureaux divisibles ;
  - o 22 logements de surfaces variables, de 2 à 3 chambres ;

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

Considérant que le projet s'inscrit dans le cadre du Permis de Lotir 471 bis, en vigueur, et pour lequel des dérogations aux règlements urbanistiques ont été octroyées ;

Considérant que l'îlot a pour vocation, la conservation d'une part de mixité sur le site (immeubles à appartements, maisons uni-familiales, maison de repos, bureaux et commerces de proximité) ;

Considérant que la parcelle concernée par le projet était exploitée, jusqu'en 1993, par la société de fabrication d'encre *Sun Chemical* ;

Que, depuis lors, la majorité des corps de bâtiments industriels et les voiries de ce site ont été démolies ;

Que, progressivement, le site a pris l'aspect d'un terrain vague ;

Considérant que plusieurs ensembles de constructions sont en cours, dans le cadre du permis de lotir ;

Considérant que le lotissement s'axe sur plusieurs grandes volontés, à savoir, le renforcement de l'affectation de forte mixité sur la zone concernée, le maintien de percées visuelles vers la zone verte en amont, l'intégration au tissu environnant et la création d'un parcours piéton sur l'ensemble du site (au départ de l'école et au niveau d'une placette démarre un parcours piétonnier rejoignant la 2<sup>ème</sup> grande partie du permis de lotir – lots B1, B2 et B4) ;

Considérant qu'au-delà de la placette pré décrite, la voirie devient plus paysagère, prolonge un sentier existant en provenance du bois et fait partie d'une « liaison verte » qui assure la transition entre la zone verte en amont et la zone urbaine de la rue Van Ophem ;

Considérant que la réalisation du projet tel que présenté permettra l'installation de commerces de proximité qui font défaut dans le quartier ;

Que ces commerces seront d'autant plus nécessaires avec la création des futurs développement résidentiels ou autre ;

Considérant que le lot B4 est situé dans la zone centrale du site, le long de l'avenue Ilya Prigogine ;

Que le projet prévoit une mixité de logements, commerces et bureaux ;

Que la volumétrie du bâtiment se conforme aux prescriptions du permis de lotir en vigueur ;

Que le projet présente un gabarit inférieur au gabarit maximum prévu par le permis de lotir 471 bis ;

Que le projet prévoit un volume d'articulation avec le lot B2 ;

Que le projet s'inscrit comme transition entre les gabarits du lot B2 (immeubles de logements) et la maison de repos en cours de construction le long de la rue Egide Van Ophem ;

Considérant que les logements, pour la plupart traversants, bénéficient de terrasses animant les façades et d'un jardin commun aménagé de manière paysagère (transition entre les immeubles et les lots M1 à M6) ;

Considérant que le projet prévoit la plantation d'un arbre sur le lot à l'entrée de la rampe des parkings ;

Considérant que le projet s'inscrit dans les objectifs du Permis de Lotir ;

Considérant que, de par ses implantations, sa mixité de fonctions et l'offre en stationnement, le projet s'intègre à la zone de forte mixité du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 ;

Considérant que l'esthétique et le gabarit du projet (R+3+étage en recul) du projet s'inscrit dans la continuité des phases précédentes ou en cours de réalisation ;

Considérant qu'en ce qui concerne la pollution du sol, une campagne d'assainissement a été réalisée ;

Que préalablement à chaque future excavation, des échantillons seront prélevés et analysés en accord avec Bruxelles Environnement (demande de permis d'environnement spécifique en cas de pollution avérée).

**AVIS FAVORABLE**