

## Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

### **Commission de Concertation séance du 16.06.2010 objet n° 01**

**Dossier de permis de lotir n° 516 - Enquête n° 3950/10  
Demandeur : s.a. STATUAIRES – c/o M. Tom VAN HAMME  
Situation : avenue des Statuaires, 44**

#### Avis

Considérant qu'en date du 23.02.2010 a été introduite une demande de permis de lotir relative au bien sis avenue des Statuaires n°44, et cadastré Section D n°42/x, pour une contenance totale de 28 ares et 70 centiares d'après l'attestation de propriété émanant du receveur de l'enregistrement.

D'après la même attestation, la s.a. STATUAIRES est le propriétaire actuel du bien ;

Considérant que le Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 PRAS situe le bien en zone d'habitation ;

Que le territoire sur lequel se trouve le bien n'est pas couvert par un PPAS approuvé par AR ou AGRBC ;

Qu'il n'existe actuellement pas de permis de lotir en cours de validité et couvrant le bien ;

Considérant que la demande telle qu'introduite a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 – art. 0.6 : actes et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 – art. 0.12 – démolition d'un logement ;
- Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 – art. 2.5.2 – modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;

Considérant le programme de la demande ;

Que le bien terrain faisait partie d'une parcelle plus vaste, et qui a été divisée;

Que la demande vise la création de 1 lot comprenant 1 zone de bâtisse, destinée à 12 logements; Cette nouvelle zone de bâtisse entraîne la démolition de la maison existante et de l'étable.

Vu les résultats de l'enquête publique ;

Considérant que les très nombreuses réclamations estiment que :

En ce qui concerne le relief :

- Le projet ne reprend pas les courbes de niveaux sur certains terrains voisins, dont certains, tel les terrains de gauche, qui se situe en contrebas ;

En ce qui concerne les gabarits :

- Les façades arrière et latérale Nord du futur projet seraient surdimensionnées par rapport à l'ancien bâtiment ;

- Le gabarit est trop important pour la construction des 2 immeubles ;
- Le gabarit des deux immeubles projetés est excessif par rapport au gabarit moyen des habitations du quartier, et en particulier de l'avenue des Statuaires ;
- Le gabarit excessif des immeubles projetés aura des conséquences directes sur l'harmonie du site, la densité de l'habitat et la mobilité dans le quartier ;
- La hauteur est excessive, outrepassant les chiffres correspondants retenus pour les constructions avoisinantes et l'implantation dans la partie la plus haute du terrain augmente l'effet démesuré des constructions en surplomb par rapport à la voirie ; la hauteur doit être réduite à maximum 2 niveaux et l'implantation doit respecter l'alignement du bâti existant ;

En ce qui concerne l'implantation :

- L'implantation au sol du projet dépasse largement celle de la villa existante ;
- L'implantation en partie en intérieur d'îlot rompt l'équilibre du bâti existant ;
- L'implantation prévue maintient une partie arborée d'environ 6 ares à front de rue. Il doit être expressément prévu que cette partie de parcelle ne pourra en aucun cas être construite par la suite et que tous les arbres qui s'y trouvent devront être maintenus ;

En ce qui concerne la densité :

- Le calcul P/S est faussé ;
- Le coefficient P/S doit être réduit à 0,25 pour s'aligner sur le coefficient existant sur l'îlot ;
- Le programme trop important ;
- Le nombre de parking doit être de deux emplacements par logement ;

En ce qui concerne l'ensoleillement :

- Le soleil n'éclairera plus le jardin arrière de la maison voisine de gauche, à cause de la grande taille des façades des futurs bâtiments ;

En ce qui concerne le caractère patrimonial de la construction existante :

- Il est regrettable de démolir un bâtiment de caractère pour construire des immeubles à la place ;
- Il s'indique d'envisager la transformation du bâtiment existant ;

En ce qui concerne le caractère résidentiel du lieu :

- Le caractère résidentiel et familial de cette avenue est à préserver ;
- L'augmentation du nombre de 12 logements aux 40 logements déjà obtenus dans un permis précédent, cela fait un total de 52 logements sans qu'aucune incidence n'ait été étudiée ;

En ce qui concerne le couvert végétal sur la parcelle :

- Conserver les trois premiers arbres (voir plan situation actuelle N°1, N°2, N°3), car ceux-ci masquent l'ancien bâtiment (44) et la future construction à venir par rapport aux constructions voisines de gauche ;
- La suppression d'arbres ne peut s'envisager ;

En ce qui concerne l'étude du futur PPAS :

- Le projet devrait être refusé afin de permettre à la Commune d'établir un PPAS qui résoudrait de manière globale l'avenir du site et de l'îlot ;

Vu les avis des instances extérieures à la Commune, à savoir :

- Vivaqua;

Vu les avis des instances internes à la Commune, à savoir :

Service technique de la Voirie;

Service vert;

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

- Le terrain est actuellement bâti et compte quelques beaux arbres à rue. On note un passage carrossable sur la droite de la parcelle, donnant accès à un garage privatif. Cet accès est commun avec celui de la maison de repos implantée fortement en intérieur d'îlot.
- Le relief se marque principalement par une pente ascendante depuis la rue.
- Les arbres présents sur la parcelles relèvent d'un caractère esthétique non négligeable dans le paysage.

Considérant la construction de la maison existante date du début du siècle dernier et présente un gabarit R+1+Toiture. Le rez – de – chaussée de l'immeuble est situé au niveau haut du terrain. De ce fait, vers la rue, la construction est posée sur un socle. Le bien est affecté au logement et présente un caractère architectural et patrimonial certain. L'immeuble s'accorde, de ce point de vue, avec un certain nombre de constructions dans l'environnement bâti immédiat.

Considérant que la demande telle qu'introduite, prévoit la démolition de la maison existante et la possibilité de construction de 12 logements, prescrits comme suit :

- Implantation :
  - La zone de bâtisse hors sol est orthogonale et pratiquement parallèle aux limites parcellaires de biens situés en contrebas le long de l'avenue des Statuaires. Cette zone dégage les arbres situés à l'avant plan et sur la gauche de la parcelle et maintient des reculs de +/-10m par rapport aux limites mitoyennes.
  - La zone de bâtisse en sous sol s'étend plus profondément et se limite à 3m du fond de la parcelle.
  - Les zones portent atteinte à l'intérieur de l'îlot;
  - Le projet prévoit, dans un premier lieu, du côté de la limite latérale droite, une zone non aedificandi de 5m, et ce, sur toute la profondeur de la parcelle.
  - L'occupation hors sol est limitée à 30% de la superficie nette de la parcelle. L'occupation en sous sol est limitée à 46% de la superficie nette de la parcelle.
- Gabarit :
  - Les bâtiments principaux comporteront au maximum 3 étages sur rez – de – chaussée, dont le dernier niveau est :
    - Soit en toiture plate, et n'occupera que 70% de la surface du bâtiment permettant des dégagements de minimum 5,20m de profondeur en façade avant (terrasses).
      - Le rez – de – chaussée + 2 étage aura une hauteur maximum de 10,10m, et l'acrotère du dernier niveau (en recul) ne peut être supérieur à 10,70m.
      - Ces hauteurs sont mesurées au pied du mur de façade situé au point le plus bas du terrain jusqu'au bord inférieur de l'acrotère et sur le pourtour du bâtiment.
    - Soit intégré dans une toiture à versants (45°max), dont la hauteur maximale sous acrotère ne dépasse pas 10,10m. Cette hauteur est mesurée au pied du mur de façade situé au point le plus bas du terrain jusqu'au bord inférieur de l'acrotère et sur le pourtour du bâtiment. Cette hauteur ne dépassera 10,10m en aucun point.
  - Les locaux techniques et unités techniques isolées sont permises pourvu que leur altitude soit limitée à 1,50m maximum et à une distance du débordement de toiture en dessous d'une ligne à 30°.
  - Les débordements de toiture par rapport au plan de façade sont autorisés.

- Les avant corps sont encouragés dans la mesure où ils participent à l'animation des façades. Ils peuvent faire saillies sur la zone de bâtisse et ont une profondeur de 2,50m max.
- Le rapport plancher / sol est limité à 0,50, pour un nombre maximum de 12 logements.
- Matériaux :
  - Les matériaux de façade prévus sont : la pierre naturelle, la brique de parement, briques badigeonnées de blanc (à exécuter dans un délais maximal de 2 ans à dater de l'achèvement de la construction), le bois, le zinc ou le cuivre, l'enduit sur maçonnerie, le béton architectonique.
  - Les matériaux de toitures et lucarnes prévus sont : l'ardoise, la tuile, le zinc, le cuivre ou membrane synthétique pour les toitures plates.
- Densité :
  - La densité de logement est de 12 unités maximum.
  - Le P/S est limité à 0,50.
- Mobilité et parcage :
  - Conformément aux dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme, le projet prévoit au moins 1 emplacement de stationnement par logement.
  - Les garages couverts pourront être installés dans le socle des bâtiments principaux et s'étendre à l'extérieur, en – dehors de la surface d'occupation au sol de ces bâtiments, à condition d'être intégrés aux mouvements généraux des jardins et de comporter un toiture de type terrasse jardin.
  - Une zone d'accès pour le parking souterrain est réservée à gauche de la zone non aedificandi.
  - Il est prévu une zone non aedificandi sur la droite de la parcelle, afin d'y permettre un chemin public vers les parcelles enclavées en intérieur d'îlot.
- Couvert végétal :
  - La proportion de zone de cours et jardins est située entre 45 et 55%.
  - La proportion de la zone de recul est située entre 20 et 30%.
  - Le projet de lotissement maintient la majorité des arbres à rue et propose l'abattage de 7 arbres repris au plan.
  - La zone de recul et la zone de cours et jardins sont destinées à recevoir un aménagement paysager en évitant les matériaux imperméables (sauf pour l'accès au garage). Une piscine peut être implantée en zone de cours et jardins, moyennant qu'elle soit implantée à 5m de toute limite parcellaire, que le niveau naturel du terrain ne soit pas modifié dans une zone de 3m et que la piscine ne dépasse pas de plus de 50cm le niveau du sol existant.

Considérant que l'analyse de la demande suscite les observations suivantes

- Considérant que la demande prévoit des zones de bâtisse à l'endroit de la construction existante, ce qui sous entend sa démolition afin de réaliser le projet ; Que le dossier tel qu'introduite ne fournit pas de dossier descriptif de la maison afin de permettre de juger de l'opportunité du maintien ou non de la bâtisse ; Que cette construction datant du début du siècle dernier revêt de caractéristiques urbanistiques bien ancrées dans le caractère des lieux et semble, à première vue, réhabilitable ;
- Considérant que la zone de bâtisse proposée, et plus particulièrement la zone de bâtisse en sous sol rendront difficile d'assurer le couvert végétal de cette parcelle, et la possibilité d'aménager des écrans d'arbres le long des limites de fond et latérale droite ; Qu'elle porte atteinte à l'intérieur de l'îlot de manière excessive;

- Considérant que le niveau d'implantation prévu à l'article 15.1 des prescriptions ne figure pas au plan ;  
Que le projet prévoit une implantation en haut du terrain et des implantations en sous-sol qui risqueront de dénaturer l'allure du site (pas de pleine terre et impossibilité de planter des arbres à haute tige) ;  
Considérant que les prescriptions ne mentionnent pas le mode de clôture périphérique du site ;  
Qu'il s'indique d'y prévoir la plantation de haies vives de 1,90m de haut afin de conserver le caractère verdoyant du lieu ;
- Considérant que les plans ne renseignent pas les courbes de niveau des terrains voisins de gauche (manifestement implantés en contrebas) ;  
Que les implantations prévues au plan ne tiennent pas compte de ce dénivelé ;
- Considérant que la densité P/S est de 0,50, ce qui est excessif compte tenu des particularités de la parcelle et de la nécessité de maintenir le couvert végétal.
- Considérant les zones d'implantation en retrait;
- Considérant que la densité en nombre de logements est trop importante compte tenu du caractère urbanistique du lieu (villas uni ou bifamiliales) ;
- Considérant que les gabarits proposés ne tiennent pas suffisamment compte du relief de la parcelle ni des gabarits des constructions voisines ;
- Considérant que la teinte des matériaux pour les nouveaux éléments bâtis n'est pas spécifiée ;
- Considérant que la prescription 11.2 encourage les terrasses, balcons ou loggias faisant saillie de 2,50 m sur la zone de bâtisse, ce qui est excessif du côté des limites mitoyennes ;
- Considérant qu'il s'indique de favoriser l'usage des toitures vertes ;
- Considérant qu'il s'indique de maintenir la construction existante, et prévoir une éventuelle zone de bâtisse plus respectueuse du bâti de la parcelle et environnant ;
- Considérant qu'il s'indique de confirmer le maintien des beaux arbres à rue en prévoyant une zone de protection à leur rencontre ;
- Considérant que le projet prévoit une zone non aedificandi à destination d'un passage vers l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que l'avis de la Commission de Concertation est requis en raison de :

- Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 – art. 0.6 : actes et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 – art. 0.12 – démolition d'un logement ;
- Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 – art. 2.5.2 – modification des caractéristiques urbanistiques en zone d'habitation ;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation est également requis en raison de :

- Art. 207 et 333 CoBAT : bien dont la période de construction est antérieure à 1932 et inscrit d'office à l'inventaire provisoire du Patrimoine ;

Considérant que l'analyse du dossier par les services communaux fait apparaître qu'il est souhaitable que la demande ;

Pour le Service technique de la voirie :

- Indique l'alignement (à 7,00 m de l'axe de la voirie) sur les plans.
- Indique au minimum 2 repères altimétriques fixes à l'extérieur du chantier (idéalement : seuil de porte d'une construction voisine).

- Prévoit, comme le prescrit le RRU (Titre I, chapitre 5, article 16), que les eaux pluviales soient collectées dans une citerne dimensionnée pour contenir 33 litres d'eau par m<sup>2</sup> de surfaces de toitures en projection horizontale, à laquelle il s'indique d'adjoindre un bassin d'orage de même performance et placé en aval de celle-ci. L'ajutage du bassin d'orage sera dimensionné pour restituer l'ensemble du volume stocké en trois heures minimum après la fin de la pluie.

Pour le service vert :

- Vérifie l'état sanitaire d'un résineux assez dépérissant en bordure de la voirie.
- Prévoit la replantation de minimum quatre (4) arbres de haute-tige de minimum 16/18 cm de circonférence et d'essence indigène, ainsi qu'un écran arbustif ou haie vive à l'arrière et le long de l'accès voisin (home) ;
- Respecte l'article 2 de l'Ordonnance du 29/08/1191, en ce que tout abattage est interdit entre le 1er avril et le 15 août.

Considérant que la modification à la fois du programme et de l'implantation afin de répondre au bon aménagement des lieux sont trop importantes compte tenu des spécificités des lieux et des caractéristiques urbanistiques de ce quartier de constructions de type villas, dépassent le cadre accessoire de ce que permet l'article 191 du CoBAT, et qu'elles doivent faire l'objet d'une nouvelle demande.

**AVIS DEFAVORABLE**