

**COMMISSION DE CONCERTATION  
SÉANCE DU 10 NOVEMBRE 2010**

objet n°02

Dossier 16-39.416-10 - Enquête n°4020/10

Demandeur : Vaximmo sa

Situation : Avenue du Manoir

**Objet : la construction d'un immeuble de 3 appartements**  
(2<sup>ème</sup> inscription - voir PV de la séance du 20/10/2010)

## Avis

Vu l'avis consultatif de la CRMS ;

Vu les résultats de l'enquête publique ;

- Considérant que les réclamations portent essentiellement sur les éléments suivants :
  - *Le bâtiment à construire se situe en zone ZICHEE et en intérieur d'îlot. Son style et sa hauteur sont en contradiction avec les caractéristiques urbanistiques de la zone : L'avenue Kamerdelle présente des villas uni-familiales à 1 ou 2 étages et aucun immeuble. Le type du bâtiment projeté, un immeuble de quatre niveaux, quelles qu'en soient les qualités architecturales ne cadre pas avec le gabarit des maisons uni-familiales environnantes.*
  - *L'impression de la massivité de ces 4 niveaux sera amplifiée par la longueur de plus de 20m du bâtiment en façade Kamerdelle, et par son rehaussement par rapport au trottoir de plus d'un mètre dans sa partie basse.*
  - *Par ailleurs, il s'élèverait à moins de 9m du chemin du Crabbegat, classé comme site à la demande du Collège des Bourgmestre et échevins d'Uccle par arrêté royal du 05/07/1989, principalement pour l'aspect pittoresque de ce chemin creux dû notamment à la nature boisée de ses versants. Or, il apparaît qu'aux abords de la construction projetée l'érosion de la bordure orientale du chemin a déjà réduit de façon notable la pente du talus (aucune solution n'a encore été trouvée pour consolider les talus) ; et que par ailleurs la couverture arborée est particulièrement réduite à cet endroit.*
  - *La construction serait dès lors spécialement visible et constituerait une atteinte grave à l'intégrité du site classé. La promenade sur le site protégé du Crabbegat sera totalement saccagée, tant par l'avancée du bâtiment à la limite extrême de la propriété que par sa hauteur de deux niveaux à cet endroit.*

- *Il semble que la restauration du Crabbegat est à l'étude dans un bureau spécialisé. Les fondations d'un tel immeuble feront disparaître le talus et changeront irrémédiablement ce site classé unique.*
- *60 riverains ont signé le 25/01/2010 la pétition lors de l'abattage des 6 hêtres plus que centenaires sur ce terrain en pente entre le Crabbegat et l'avenue Kamerdelle. Cet abattage a été octroyé à condition de replanter 6 arbres à hautes tiges sur le terrain et de stabiliser le talus par diverses plantations.*
- *Sur le plan de la procédure, la demande nécessiterait un lotissement qui devrait refuser la dérogation à la hauteur de l'immeuble.*
- *Le respect de l'intégrité du Crabbegat, de la zone de protection de la maison classée au n°22 et de la qualité de vie dans la Commune.*
- *Les nuisances relatives au chantier tant pour les riverains que pour la sécurité des usagers du chemin du Crabbegat.*
- *L'impact du projet sur :*
  - o *la végétation ;*
  - o *l'ensoleillement et la vue sur l'intérieur du bloc Kamerdelle/Vieux Cornet/Statuaires/Manoir ;*
  - o *à la stabilité du talus ;*
  - o *à l'égouttage ;*
- *La conformité du projet au Titre II du RRU relatif aux normes d'habitabilité des logements.*
- *L'implantation de l'accès au bâtiment ;*
- *Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation et en ZICHEE, ainsi qu'en zone de protection de la maison 22 avenue Kamerdelle ;*
- *Considérant que le bien comporte une petite partie à l'extrême gauche du terrain, le long de l'avenue Kamerdelle, qui forme le dernier lot non constructible du PDL n°15 (07/01/1963)*
- *Considérant que la demande porte sur la construction d'un immeuble de 3 appartements dans le fond d'une grande propriété où s'implante une villa ;*
- *Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison :*
  - *du PRAS : 05 : propriété plantée de plus de 3000m<sup>2</sup> ;*
    - o *0.6 : Actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'ilot ;*
    - o *2.5 : caractéristiques urbanistiques de la zone d'habitation ;*
  - *de la demande de dérogation au RRU en terme de hauteur de bâtisse des constructions isolées (titre I article 8) ;*
  - *de la zone de protection de la maison 22 avenue Kamerdelle, située au coin des rues du Manoir et Kamerdelle ;*

- *du terrain qui se situe en fond de parcelle en bordure de la zone classée du chemin du Crabbegat, qui ne dispose pas de zone de protection ;*
- *Considérant que les spécificités des lieux font apparaître ce qui suit :*
  - *La parcelle forme l'angle des avenues du Manoir et Kamerdelle ;*
  - *De forme triangulaire, elle présente son long côté le long de l'avenue Kamerdelle et s'approfondit au fur et à mesure que l'on s'éloigne de l'avenue du Manoir ;*
  - *Elle est orientée Nord-Ouest côté rue du Manoir où s'implante la villa existante et Sud-Est vers le fond du terrain le long de l'avenue Kamerdelle ;*
  - *Le relief du terrain devient de plus en plus en pente le long de l'avenue Kamerdelle, forme dans sa partie haute un talus montant et abrupt côté rue, d'une hauteur de plus de 2 niveaux ;*
  - *Il présente par contre en fond de parcelle un grand talus descendant vers l'intérieur de l'îlot et le chemin du Crabbegat, formant une cuvette vis-à-vis de celui-ci ;*
  - *La zone du chemin classé du Crabbegat forme la limite de fond de parcelle de la propriété ;*
  - *Le terrain comprend actuellement un jardin attenant à la villa implantée à front de l'avenue du Manoir et un bois non entretenu en fond de parcelle ;*
  - *Le terrain à gauche de la parcelle avenue Kamerdelle est occupé par une villa de gabarit R+2, à toiture plate, qui s'implante également dans le talus longeant le chemin du Crabbegat et n'émergeant du dessus de celui-ci que d'un seul niveau, le talus étant moins haut à cet endroit de la rue ;*
  - *Les maisons jumelées de l'avenue du Manoir et située en face du projet, présentent des petits gabarits de R+1+toiture à versants ;*
  - *La maison GENICOT et classée, 22 avenue Kamerdelle, présente un gabarit de R+2 et toiture plate ;*
  - *En face du terrain et de l'autre côté du chemin du Crabbegat, s'élève la « Villa Slosse », de gabarit R+1+toiture (faîte à plus de 21 mètres par rapport au niveau du chemin et à plus de 14 mètres au-dessus des talus du terrain de la demande) ;*
- *Considérant que le projet tel qu'introduit :*
  - *Conserve la villa existante faisant le pendant de la maison classée au croisement des avenues ;*
  - *Conserve son jardin aménagé ;*
  - *Crée un nouvel immeuble pyramidale et inscrit dans le talus boisé et non entretenu du fond de parcelle ;*

- *Lui attribue une parcelle proportionnelle au projet pour lequel il propose un gabarit de R+2+Etage en recul à front de rue, en fonction de la dénivellation très importante du terrain ;*
  - *Conserve également en jardin le lot non constructible du PDL n°15, en zone latérale gauche du projet ;*
  - *Prévoit un programme de trois beaux logements disposant chacun d'un jardin, et de larges terrasses étagés dans le talus du terrain ;*
  - *Introduit dans cet objectif plusieurs importants déblais dans le terrain, mais conserve le relief existant en zone latérale et aux abords du chemin du Crabbegat ;*
  - *Prévoit un remblai dans la cuvette existante du fond de parcelle, afin de limiter les vues depuis le chemin du Crabbegat vers le projet ;*
  - *Opte pour un parti architectural contemporain aux jeux de volumes différenciés en fonction de l'implantation dans le terrain, avec des reculs successifs dès le deuxième étage ;*
  - *Propose un aménagement paysager de tout le terrain, avec plantations de rideaux d'arbres, tant à rue qu'en fond de parcelle ;*
- Considérant que le terrain s'inscrit en zone d'habitation au PRAS et se situe en face du PPAS n°1 dont les gabarits prescrits sont de R+2+Toiture, avec une hauteur sous corniche de 10 mètres et une hauteur maximum de toiture à 13 mètres ;
  - Considérant que le permis de lotir n°15 voisin au terrain prône un gabarit de R+1+Toiture, et que la maison voisine directe au projet présente un gabarit de R+2 (la suivante un gabarit de R+1+Toiture à 2 niveaux) ;
  - Considérant que le projet de la demande s'inscrit tant dans la pente de la rue que celle du terrain ;
  - Considérant que le relief du terrain, grande butte, engendre un projet au gabarit plus en hauteur à rue, pour profiter du jardin au-dessus du talus et en fond de parcelle ;
  - Considérant que le programme de trois logements groupés, conforme à la densité du terrain projeté attribué à la demande en cas de division future, permet de limiter les entrées de garage séparées par une entrée d'emplacement de parcage dans un garage commun, au profit de la verdurisation de la zone de recul et de l'aspect verdoyant de l'espace public ;
  - Considérant que le gabarit projeté présente un gabarit similaire aux prescriptions du PPAS N°1 des maisons face au projet ;
  - Considérant que le parti architectural crée un jeu de volumes intéressants, qui permet de limiter l'impact du volume général bâti notamment par des reculs successifs dès le deuxième étage ;

- Considérant que vu les reculs existants vis-à-vis des autres habitations et le couvert végétal existant sur la parcelle, le projet aura peu d'impact sur l'ensoleillement pour les constructions voisines du même îlot ;
- Considérant que le projet comprend dans sa partie au-dessus du talus et visible depuis le chemin du Crabbegat, un volume nettement moindre que celui de la « Villa Slosse » implantée en vis-à-vis de l'autre côté du chemin par rapport au projet, soit un niveau projeté de toiture environ à 6,50 mètres au-dessus du talus alors que la faite du toit de la villa se situe à plus de 14 mètres de haut par rapport à celui-ci ;
- Considérant cependant qu'il y a lieu de réduire quelque peu la profondeur de bâtisse du projet en limitant la zone de recul à 5 mètres de profondeur, à l'instar de celle des maisons voisines ;
- Considérant que le plan paysager projeté qui accompagne la demande, avec ses nouvelles plantations, conserve l'aspect verdurisé de la parcelle ;
- Considérant que le plan paysager a été modifié pour la présentation en Commission de concertation, afin de conserver le relief dans son état existant du côté du chemin du Crabbegat, ce qui permet d'assurer le maintien de l'ambiance de celui-ci ;
- Considérant que la partie de la parcelle comprise dans le permis de lotir n°15 (07/01/1963) est conservé en zone de recul boisée, conformément aux prescriptions littérales de celui-ci ;
- Considérant cependant que vu les particularités des lieux et notamment de l'impact du projet vis-à-vis des vues depuis les maisons jumelées implantées en face du projet, la hauteur projetée à rue est très importante ;
- Considérant que malgré que ces habitations implantées face au projet soient de gabarit anormalement faible, même par rapport à celui autorisé par le PPAS n°1 (soit 10 mètres sous corniche et 13 mètres sous faites de toit) dans laquelle elles s'implantent, la différence de gabarit du projet tel que présentée aura un trop grand impact volumétrique, voir de prise d'ensoleillement à l'Ouest pour ces habitations ;
- Considérant également que le talus est tellement important que le niveau du rez-de-chaussée est déjà surélevé par rapport à celui de la voirie, ce qui amplifie l'impression de hauteur du projet vis-à-vis de ces constructions ;
- Considérant que le terrain de la demande comprend en limite latérale gauche le dernier lot non constructible du permis de lotir n°15, ce qu'il s'indique de préciser dans le formulaire de la demande ;
- Considérant que la dérogation porte sur la hauteur de bâtisse des constructions isolées du RRU (titre I article 8) et que celle-ci peut se justifier en raison :
  - *du talus existant sur la parcelle et des reculs successifs des différents volumes, par rapport à l'alignement de la parcelle, le long de la rue Kamerdelle ;*
  - *de la présence de plusieurs maisons de gabarits similaires ou plus élevés, tel celui de la villa « Slosse » implantée juste de l'autre côté du chemin du Crabbegat ; et moyennant cependant une diminution général de l'impact du volume bâti et qu'il s'indique :*

- *d'augmenter encore le recul du troisième étage (à l'instar d'un étage en toiture) jusqu'à celle de l'ascenseur de l'immeuble et d'en limiter également la largeur de façade à rue au mur de refend de la première chambre en partant ;*
  - *d'implanter l'accès de l'immeuble 15 cm plus haut que le niveau de l'alignement à cet endroit, afin de limiter l'impact global du volume bâti ;*
- Considérant que cette diminution de hauteur totale du projet limitera également l'impact de celui-ci vis-à-vis des vues depuis le chemin classé du Crabbegat ;
  - Considérant que l'avis de la Commission de concertation porte sur cette dérogation ainsi qu'en raison du PRAS :
    - *0.5 : propriété plantée de plus de 3000m<sup>2</sup> qui conserve son caractère vert tant pour la zone de recul que pour le jardin, après travaux d'exécution du plan paysager ;*
    - *0.6. : Actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlot et qui peuvent s'envisager en raison de la forme de la parcelle et de son relief, pour permettre l'accès au jardin du dessus du talus, et en réduisant quelque peu la profondeur du projet ;*
    - *2.5. : caractéristiques urbanistiques de la zone d'habitation qui peuvent s'envisager en raison du talus existant et de la qualité de l'habitat groupé projeté plus compact , au profit du respect du caractère verdurisé de la parcelle ; ainsi qu'en raison de la zone de protection de la maison GENICOT, implantée 22 rue Kamerdelle, par rapport auquel le projet tel que modifié présentera une hauteur à rue similaire et répondra au bon aménagement des lieux ;*
  - Considérant qu'il **s'indique** en conséquence, en vue de satisfaire au bon aménagement des lieux, **de modifier et de compléter la demande** en application de l'article 126/1 du CoBAT **sur les aspects suivants**, de sorte à viser à répondre aux avis et aux réclamations émis au cours de la procédure :

- *limiter l'impact volumétrique du projet par :*
    - *une diminution de hauteur globale du bâti en positionnant l'accès du bâtiment et le niveau rez-de-chaussée environ 15 cm au-dessus du niveau de l'alignement à cet endroit de la rue (12.20 mètre niveau géomètre) ;*
    - *l'augmentation du recul du dernier niveau jusqu'à l'ascenseur et sa diminution en largeur de bâtisse à rue à celle de l'aile de droite et y compris la première chambre à rue;*

- *une diminution de la profondeur de la zone de recul à 5 mètres, de sorte à diminuer la profondeur de bâtisse et l'emprise dans le talus ;*
- *un recul de minimum 1,50 mètre en façade arrière pour les deux niveaux au-dessus du talus par rapport à la limite Sud de la parcelle du coin et du côté droit du bâtiment ;*
- *Limiter les interventions de modelé de terrain au-dessus du talus et supprimer la butte projetée dans le jardin et à proximité du chemin du Crabbegat, pour conserver le caractère de celui-ci, à l'instar de la proposition présentée en séance de concertation et déposée au Service de l'urbanisme le 13/10/2010 ;*
- *Diminuer la hauteur du mur en gabion de retenue de terre au Sud du projet, de sorte à conserver une plus grande partie du talus en l'état existant et créer un aménagement plus respectueux de l'esprit du talus;*
- *Compléter la demande en précisant qu'une partie du terrain se situe dans le permis de lotir n°15, délivré le 07/01/1963 ;*
- *Vérifier les cotes et l'authenticité des documents introduits pour éviter toute incohérence dans le dossier ;*
- *Avertir les propriétaires des deux parcelles que la demande de bâtir sera modifiée en fonctions des conditions émises en Commission de concertation et à nouveau présenté aux mesures particulières de publicité ;*
- *Modifier les formulaires en conséquence.*

- **Considérant qu'en ce qui concerne la procédure de la présente demande :**

- *l'axonométrie du projet n'ayant pas été affichée lors de l'enquête publique, il y a lieu de **représenter les plans modifiés aux mesures particulières de publicité**;*
- *la demande de construction peut s'envisager sur le terrain d'autrui sans objectif de vente avant construction de l'immeuble, ce qui explique que les formulaires de demande d'urbanisme comprennent le cadre XIII (l'article 103 du Cobat précise bien qu'il y a obligation de faire un permis de lotir dans le cas de vente ou de tout mode de cession du terrain en vue de construire, ce qui n'est pas le cas de la présente demande);*

**Avis favorable** à condition de répondre aux conditions émises ci-dessus.