

Séance du 19 octobre 2022 / Zitting van 19 oktober 2022

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 167/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.531-2022  
Situation : Avenue de l'Hélianthe (Lot M25-M31)  
Demandeur : S.A. Engeland Development - Monsieur Laurent Graas  
(Mettre en conformité la construction de sept maisons uni-familiales lots M25-M26-M27-M28-M29-M30-M31 au regard du permis d'urbanisme n°16-45200-2020 - recul du plan de façade de 17cm par rapport à l'alignement)
- 2) 168/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.124-2021 (art.126/1)  
Situation : Avenue Wellington 116  
Demandeur : S.R.L. La Bonne Pierre Conseil Belgique IDS Belgique  
Immobilier Premium - Monsieur Antoine Binard  
(Mettre en conformité une véranda d'hiver modulable mise en œuvre sur une terrasse existante, enlever un jacuzzi pour créer une petite terrasse arborée et mettre en conformité la piscine)
- 3) 169/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.569-2022  
Situation : Rue Edith Cavell 35  
Demandeur : Madame Stéphanie Haegelsteen  
(Mettre en conformité des travaux réalisés différemment du permis 16-43843-2018 : suppression du commerce au profit de l'aménagement d'un grand logement, modifications de façades, de toitures et intérieures, aménagement de 3 emplacements de stationnement dans la cour avant)
- 4) 172/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.588-2022  
Situation : Avenue du Gui 28  
Demandeur : S.A. Friend House - Monsieur Anthony Di Prima  
(Modifier le permis délivré en date du 15 janvier 2021 sous la référence 16-44965-2019 et mettre en conformité la conservation de l'annexe latérale conservée)
- 5) 171/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.583-2022  
Situation : Avenue Wellington 127  
Demandeur : Monsieur Bernard Vanhopplijnus De Cock  
(Construire une piscine et un poolhouse)
- 6) 170/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.572-2022  
Situation : Rue Edouard Michiels 2B-2C  
Demandeur : A.S.B.L. European Educational Fund - Monsieur Margolin Menachen  
(Supprimer une surface commerciale et deux unités de logement, aménager un équipement d'intérêt collectif (crèche) et modifier la typologie architecturale et la volumétrie du bâtiment)
- 7) 173/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.592-2022  
Situation : Avenue de l'Aulne 66  
Demandeur : Monsieur Olivier De Bouver  
(Rehausser et transformer un immeuble de 3 logements et abattre un cerisier)
- 8) 166/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.543-2022  
Situation : Avenue du Prince d'Orange 97A  
Demandeur : S.R.L. AXC PROPERTIES - Monsieur Alexandre Letier  
(Rénover et mettre en conformité des travaux datant de la construction de la villa comprenant 2 appartements)

- 9) 174/22 – Demande de permis d’urbanisme n°16-46.618-2022 (art.177)  
Situation : Rue François Vervloet à gauche du n°152  
Demandeur : S.A. Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (S.L.R.B.) -  
Monsieur Erik Vandevoorde  
(Construire 37 appartements sociaux et moyens, répartis dans trois villas urbaines en  
rez+4 situées le long de la rue François Vervloet à Uccle)
- 10) 123/22 – Demande de permis d’urbanisme n°16-46.484-2022 (art.177)  
Situation : Avenue Brugmann 271  
Demandeur : S.R.L. GUCHEM BUILDING - Monsieur Tanguy Rousseaux  
(Transformer et agrandir un hôtel de maître (ancienne banque désaffectée)  
en un ensemble mixte de logements individuels et collectifs sur  
rez-de-chaussée commercial)

---

Avis reporté de la CC du 05/10/2022 - Uniquement pour avis de la CC :

- 11) 122/22 – Gemengde aanvraag van stedenbouwkundige vergunning nr16-46106-2021  
en milieuvergunning nr10585-2021 (artikel 177/1)  
Ligging: Egide Van Ophemstraat 108-110/Nekkersgatlaan 17  
Aanvrager: N.V. CALEVOET DEVELOPMENT - dhr. Toon Haverals en Mevr. Iona Lo  
N.V. CORES DEVELOPMENT - dhr. Peter Leyssens
- 

- Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 19/10/2022**  
**objet n° 01**

**Dossier 16-46531-2022 - Enquête n° 167/2022**

**Demandeur : S.A. ENGELAND DEVELOPMENT c/o Monsieur Laurent Graas**

**Situation : Avenue de l'Hélianthe LOTS M25-M31**

**Objet : mettre en conformité la construction de sept maisons unifamiliales lots M25-M26-M27-M28-M29-M30-M31 au regard du permis d'urbanisme n° 16-45200-2020 - recul du plan de façade de 17 cm par rapport à l'alignement**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46531-2022 introduite, en date du 24/06/2022, par la S.A. ENGELAND DEVELOPMENT c/o Monsieur Laurent Graas;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la construction de sept maisons unifamiliales lots M25-M26-M27-M28-M29-M30-M31 au regard du permis d'urbanisme n° 16-45200-2020 - recul du plan de façade de 17 cm par rapport à l'alignement sur le bien sis avenue de l'Hélianthe LOTS M25-M31;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones d'habitation à prédominance résidentielle;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande régie par un permis de lotir :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir :
  - non-respect de l' article 3.2.1.3 - implantation/alignement;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/09/2022 au 26/09/2022 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

**Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :**

24/06/2022 : dépôt de la demande;

18/08/2022 : accusé de réception d'un dossier complet;

12/09/2022 au 26/09/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/10/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du service technique communal consulté en cours de procédure, à savoir :

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 18/08/2022, et sera rendu en cours de procédure;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

**Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante avant la construction des maisons faisaient apparaître ce qui suit :**

- Le site sur lequel porte la demande s'inscrit dans l'aire géographique du Permis de Lotir n° 476bis, délivré le 08/02/2011, et qui prévoit notamment la construction de 298 logements sous forme de 60 maisons unifamiliales et de 11 lots pour immeubles à appartements;
- L'aire géographique du Permis de Lotir n°476bis s'inscrit dans le Sud du territoire de la Commune d'Uccle, au Sud de la zone verte à haute valeur biologique du Plateau Engeland, à l'Ouest du site de l'Institut Pasteur et à l'Est d'un quartier résidentiel;
- Le site couvert par la zone d'habitation à prédominance résidentielle du permis de lotir ne compte pas d'arbres remarquables. Le permis de lotir prescrit, notamment, un plan paysager de replantation;
- Le site est bordé par l'avenue de l'Hélianthe, le Chemin du Puits et la rue Engeland et son carrefour avec l'avenue de la Gazelle. Il se trouve dès lors à plus de 60 mètres de la zone Natura 2000 la plus proche (Engeland);

- Les constructions implantées le long de ces voiries sont des habitations uni ou bi familiales, de gabarit généralement R + 2 + Toiture à versants, ou R + 1 + Toiture à versants pour la partie à proximité de la zone piétonne du Chemin du Puits;
- Le permis de lotir précité, d'une superficie de 11,5 ha, dont 6,4 ha en zone d'habitation à prédominance résidentielle, compte également 5,1 ha réservés en zone verte ou en zone verte à haute valeur biologique;
- Le permis d'urbanisme pour la réalisation des voiries et des infrastructures techniques du lotissement a été délivré le 18/03/2013 et a été mis en œuvre. Suite à cet octroi, la zone faisant l'objet de la demande a été défrichée. Un permis modificatif a été octroyé pour les voiries de cette partie du site dans le cadre de l'étude de l'urbanisation du lot C1 (PU 16-42368-2015);
- Le permis de lotir prévoit également l'élargissement partiel du Chemin du Puits, dont les travaux sont en cours;
- L'urbanisation du site, outre la réalisation des voiries, est entamée par le biais de plusieurs permis d'urbanisme délivrés;
- Le lot A du permis de lotir fait l'objet du permis d'urbanisme n°16-43934-2018;
- Les lots M25 à M31 sont situés le long de l'avenue de l'Hélianthe et permettent la construction de maisons mitoyennes. Le lot M31 est mitoyenne au lot A dont le permis d'urbanisme est délivré (permis d'urbanisme n°16-43934-2018);
- Les jardins sont orientés à l'Est;

**Considérant que la demande de permis d'urbanisme n° 16-45200-2020 telle qu'introduite proposait les actes et travaux suivants :**

- La construction de 7 maisons mitoyennes d'un programme de 4 chambres chacune;

**Considérant que la demande de permis d'urbanisme n° 16-45200-2020 telle qu'introduite a suscité les considérations particulières suivantes :**

- en matière de programme :
  - au rez : garage, cave, entrée;
  - au 1<sup>er</sup> : séjour, cuisine, terrasse, jardin;
  - au 2<sup>ème</sup> : 4 chambres (lot M30) ou 2 chambres (lot M31);
  - au 3<sup>ème</sup> : 1 chambre, salle de bain (lot M30) ou 3 chambres (lot M31);
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - les maisons sont implantées en recul, l'accès piéton et automobile est commun à la limite de l'espace public et se sépare dans la zone de recul, ce qui permet d'augmenter la largeur des zones plantées le long de l'espace public;
  - les gabarits proposés sont de R+3 à toiture plate dans un choix d'harmonisation avec le lot A;
  - ces gabarits sont inférieurs aux potentialités du permis de lotir;
  - le rez de chaussée et le rez-de-jardin sont en demi niveau, ce qui permet d'enterrer la cave par rapport au niveau de la voirie et de positionner la cuisine au niveau du jardin;
  - le 2<sup>ème</sup> étage est de plein pied, ce qui offre une belle hauteur sous plafond des séjours de 3.8 mètres;
  - le 3<sup>ème</sup> étage est en recul;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - les jardins sont séparés par des haies;
  - les constructions supposent l'abattage de 32 arbres, essentiellement des épicéas et merisiers;
  - le service Vert s'oppose à l'abattage de 17 épicéas situés en fond de parcelle;
  - les toitures plates sont végétalisées;
  - les façades arrières abritent chacune d'elle 3 niches pour oiseaux encastrées dans le parement de briques et sont situées à plus de 3 mètres de haut;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - les maisons disposent d'un garage;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - les citernes d'eau de pluie et les bassins de rétention sont situés sous l'accès carrossable en zone de recul;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - les façades sont en briques de ton clair et les châssis en gris foncé;
  - le jeu des pleins et des vides sont marqués par la volumétrie en façade avant des terrasses entrantes bien orientées au SE et SO aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages et des pergolas placées au-dessus des terrasses du 3<sup>ème</sup> étage qui sont inscrites dans le gabarit maximal du permis de lotir;
  - la rue est en pente et les niveaux d'acrotères suivent cette pente, ce qui rend bien lisible la division parcellaire;

**Considérant que la demande de permis d'urbanisme n° 16-45200-2020 devait se conformer à la condition suivante pour répondre au bon aménagement des lieux :**

- répondre aux conditions du service Vert en conservant le massif de 17 arbres et modifier le plan de l'aménagement des abords en conséquence;

**Considérant que la demande modifiée (article 191 - plans indicés A et datés du 31/07/2020) répondait, au terme de la procédure ci-avant décrite, au bon aménagement des lieux;**

**Considérant que la demande de permis d'urbanisme modificatif se caractérise comme suit :**

- Mettre en conformité le plan d'alignement d'implantation des maisons en recul de 17cm;

**Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations générales suivantes :**

○ **CONTEXTE :**

- En montant le gros-œuvre des maisons M25-M31 du clos 'Les promenades d'Uccle', avenue de l'Hélianthe, l'entreprise générale (et/ou leurs géomètres) a fait une erreur dans l'implantation de ces maisons. Il y a une erreur d'alignement de 17 cm entre le groupe de maisons M25-M31 et l'immeuble d'appartements du lot A. Le but était que les façades des maisons et de l'immeuble soit aligné, mais il y a lieu de que les maisons ont donc un décalage/recul de 17cm par rapport à l'immeuble A;
- Ce décalage est en deçà de la zone de bâtisse. Il va être mis en œuvre proprement en faisant un retour de brique de l'immeuble A pour faire le raccordement avec la maison M31. Ce changement aura un impact visuel assez limité puisqu'il y avait déjà un retour en brique prévu au pignon de l'immeuble A;
- **DEROGATION AU POINT 3.2.1.3 DU PERMIS DE LOTIR :**
- À la suite de ce décalage dû à la mise en œuvre, le projet déroge au point 3.2.1.3 Implantation du Permis de lotir car sa façade à rue n'est plus alignée sur le front de bâtisse. Ce décalage reste cependant minime et est uniformément réparti sur toute la rangée de maisons ce qui fait qu'il est difficilement perceptible. Les 17cm de recul seront aménagés d'après les prescriptions des zones de cours et jardins et les prescriptions des zones de recul comme demandé par le permis de lotir;

○ **IMPLANTATION :**

- La rangée de maison est donc construite 17cm en recul du front de bâtisse. Ceci engendre également un recul de 17cm de la façade côté jardin. La façade arrière étant déjà située à l'intérieur de la zone de bâtisse, elle reste donc en conformité. La terrasse et son abri de jardin, pour rester dans la zone de bâtisse, vont être réduits de 17cm. On passe donc d'une terrasse de 220cm de profondeur à une terrasse de 203cm de profondeur (voir coupe ci-dessous). La superficie du terrain bâti reste donc le même dans ce permis de conformité et la superficie imperméable se retrouve réduite;

**Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations particulières suivantes :**

○ en matière de programme :

- le projet a conservé la nomenclature des maisons d'habitation;

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- les maisons ont été construites en respectant les gabarits autorisés, mais en recul de 17 cm par rapport à l'alignement, ce qui reporte également ce recul dans la zone de cours et jardins;

○ en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :

- la zone de recul conserve ses aménagements paysagers et s'en voit légèrement agrandie au détriment du jardin;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - Dérogation à un permis de lotir :
  - le projet déroge au point 3.2.1.3 Implantation du Permis de lotir car sa façade à rue n'est plus alignée sur le front de bâtisse. Ce décalage reste cependant minime et est uniformément réparti sur toute la rangée de maisons ce qui fait qu'il est difficilement perceptible. Les 17cm de recul seront aménagés d'après les prescriptions des zones de cours et jardins et les prescriptions des zones de recul comme demandé par le permis de lotir;
  - les jardins privatifs conservent de belles proportions;

**Avis FAVORABLE unanime** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au permis de lotir, article 3.2.1.3.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 19/10/2022**  
**objet n° 02**

**Dossier 16-46124-2021 - Enquête n° 168/2022 - Article 126/1**

**Demandeur : S.R.L. La Bonne Pierre Conseil Belgique IDS Belgique Immobilier Premium  
c/o Monsieur Antoine Binard**

**Situation : Avenue Wellington 116**

**Objet : mettre en conformité une véranda d'hiver modulable mise en œuvre sur une  
terrasse existante, enlever un jacuzzi pour créer une petite terrasse arborée et mettre en  
conformité la piscine**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46124-2021 introduite, en date du 21/09/2021, par la S.R.L. La Bonne Pierre Conseil Belgique IDS Belgique Immobilier Premium c/o Monsieur Antoine Binard;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité une véranda d'hiver modulable mise en œuvre sur une terrasse existante, enlever un jacuzzi pour créer une petite terrasse arborée et mettre en conformité la piscine sur le bien sis avenue Wellington 116;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle;

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 48bis&ter - Quartier SUD-EST - AGRBC du 10/06/1993, et y déroge;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot;

motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°1.3 - implantation;

Vu les résultats de l'enquête publique sur la demande **telle qu'introduite initialement** qui s'est déroulée du 09/12/2021 au 23/12/2021 inclus et l'absence de réclamation;

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande modifiée déposée en date du 22/08/2022 pour les motifs suivants :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°1.3 - implantation;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/09/2022 au 26/09/2022 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

**Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :**

21/09/2021 : dépôt de la demande;

12/10/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

28/10/2021 : réception des compléments;

29/10/2021 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

29/11/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

09/12/2021 au 23/12/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

12/01/2022 : séance publique de la Commission de concertation et avis favorable, unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué;

22/08/2022 : envoi d'un courrier du demandeur au Collège des bourgmestre et échevins l'informant de son intention de modifier sa demande en application de l'article 126/1, §2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction - début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications;

22/08/2022 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §5 du CoBAT;

24/08/2022 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade de l'enquête publique;

12/09/2022 au 26/09/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/10/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

### **MOTIVATION DE L'ACTE**

#### **Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaitre ce qui suit :**

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par des villas implantées dans la verdure;
- L'avenue Wellington présente ainsi un caractère paysager et verdurisé dans lequel s'implantent des villas de gabarits très différents en terme de volume, eu égard notamment aux superficies différenciées des parcelles;
- La parcelle sur laquelle porte la demande est particulièrement étroite;
- Orientée à l'Ouest du côté de l'avenue et à l'Est vers l'intérieur de l'îlot, cette parcelle bénéficie d'un aménagement paysager du terrain (très profond) qui comprend :
  - un beau cèdre à l'arrière de la maison;
  - des frondaisons importantes sur la limite parcellaire gauche;
- La maison qui s'y trouve :
  - est implantée en recul par rapport à l'alignement de l'avenue et présente un gabarit de R+1+étage en recul;
  - a été transformée par le permis d'urbanisme n°16-39914-2011;
  - a ensuite fait l'objet du permis d'urbanisme n°16-40663-2012 qui a conservé le programme d'une maison unifamiliale, en optant pour une typologie contemporaine aux volumes cubiques avec terrasses et toits plats, à l'instar du gabarit et du volume octroyé par le permis n°16-39914-2011;
  - a ensuite fait l'objet du permis d'urbanisme n°16-41901-2014 qui vise l'agrandissement de la villa;
  - a fait l'objet du permis d'urbanisme n°16-42280-2015 qui vise l'agrandissement du living;
  - a enfin fait l'objet d'un refus de permis d'urbanisme (dossier n°16-45672-2021) pour mettre en conformité les actes et travaux relatifs aux aménagements extérieurs de la maison unifamiliale : création d'un jardin d'hiver modulable sur une terrasse existante, construction d'une piscine hors sol et enlèvement du jacuzzi pour créer une petite terrasse arborée;
- La maison voisine de gauche (n°112) :
  - est également implantée à la hauteur de la maison de la demande et à moins de 5 mètres de la limite mitoyenne;
  - présente un gabarit similaire à la maison existante sur laquelle porte la demande mais un volume général cependant plus important, avec un volume de toiture nettement plus élevé;
- La maison voisine de droite (n°118) :
  - est implantée au Sud et plus en recul que la maison sur laquelle porte la demande;
  - présente un gabarit de R+1+toiture et s'implante à environ 3,20 mètres de la limite parcellaire commune avec le projet;

#### **Considérant que la demande telle qu'introduite initialement proposait les actes et travaux suivants :**

- Un programme comparable à celui qui a fait l'objet du refus de permis d'urbanisme n°16-45672-2021, hormis pour la piscine (la demande ne portait pas sur la piscine);
- La mise en conformité d'une véranda d'hiver mise en œuvre sur une terrasse existante;
- Le prolongement de la terrasse existante;

#### **Considérant que la demande telle qu'introduite suscitait initialement les considérations particulières suivantes :**

- en matière de programme :
  - la demande maintient le programme d'une maison unifamiliale;
  - la piscine doit être considérée comme une construction soumise au respect des indices de densité du bâti pour sa surface située en zone aedificandi par le plan particulier d'affectation du sol;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la véranda et la terrasse telles que proposées sont plus étroites (538cm) que le bâtiment existant (738cm);
  - l'occupation au sol est normalement limitée à 1/6 de la parcelle (OS), ici, elle atteint 0,18, soit 1/5,54;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le jardin paysager est de qualité et n'est pas modifié;

**Considérant qu'au regard du motif de mesures particulières de publicité, le projet tel qu'introduit initialement suscitait les observations suivantes :**

- En ce qui concerne le motif d'enquête : application de l'art. 126§11 du CoBAT - Dérogation à un PPAS :
  - L'ajout de la véranda et de la terrasse se font en dérogation de la limite de 5 mètres par rapport aux limites mitoyennes, mais le terrain est très étroit et l'extension proposée est plus étroite que le bâtiment principal, lui aussi ne respectant pas ces limites de 5 mètres par rapport aux limites mitoyennes, cette demande est donc acceptable;

**Considérant qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation requis par la procédure, le projet tel qu'introduit initialement a suscité les observations suivantes :**

En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation :

- L'avis de la commission de concertation imposait de démonter la piscine irrégulière et refusée par le permis précédent;

**Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 22/08/2022;**

**Considérant que la demande modifiée suscite les observations suivantes :**

- Un programme comparable à celui qui a fait l'objet du refus de permis d'urbanisme n°16-45672-2021, hormis pour la piscine, celle-ci est modifiée et réduite en longueur pour se conformer à la profondeur de 40 mètres imposée par le PPAS;
- L'occupation au sol est normalement limitée à 1/6 de la parcelle (OS), ici, elle atteint 0,18, soit 1/5,54, ce qui correspond à un dépassement raisonnable;
- La piscine peut être conservée, car elle répond, dans ce cas de figure, au bon aménagement des lieux;

**Considérant qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation requis par la procédure, le projet modifié suscite les observations suivantes :**

- le projet modifié propose une piscine dont la longueur a été réduite et se conforme aux prescriptions du PPAS sur la zone de bâtisse;

Considérant que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers,

**Avis FAVORABLE unanime** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogation au plan particulier d'affectation du sol.



**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 19/10/2022**  
**objet n°03**

**Dossier 16-46569-2022 - Enquête n° 169/2022**

**Demander : Madame Stéphanie Haegelsteen**

**Situation : Rue Edith Cavell 35**

**Objet : mettre en conformité des travaux réalisés différemment du permis 16-43843-2018 : suppression du commerce au profit de l'aménagement d'un grand logement, modifications de façades, de toitures et intérieures, aménagement de 3 emplacements de stationnement dans la cour avant**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46569-2022 introduite, en date du 12/07/2022, par Madame Stéphanie Haegelsteen;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité des travaux réalisés différemment du permis 16-43843-2018 : suppression du commerce au profit de l'aménagement d'un grand logement, modifications de façades, de toitures et intérieures, aménagement de 3 emplacements de stationnement dans la cour avant sur le bien sis rue Edith Cavell 35;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°11 - aménagement paysager de la zone de recul;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/09/2022 au 26/09/2022 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

**Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :**

12/07/2022 : dépôt de la demande;

30/08/2022 : accusé de réception d'un dossier complet;

12/09/2022 au 26/09/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/10/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

**Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaitre ce qui suit :**

- L'immeuble est implanté en recul par rapport à l'alignement et bénéficie d'une importante zone de recul ainsi que d'un grand jardin;
- Si le stationnement n'est pas aisé dans le quartier, et celui-ci est bien desservi en transport en commun, avec notamment un arrêt de bus et de tram situé à proximité immédiate de l'immeuble;
- Le quartier est essentiellement résidentiel bien qu'il comprenne une école maternelle et primaire ainsi qu'une polyclinique, et qu'il soit proche d'une rue commerçante;
- La parcelle de gauche est occupée par une maison bâtie à l'alignement qui présente un pignon mitoyen en attente;
- L'occupation de l'immeuble a été modifiée plusieurs fois dans les dernières années;
- Les sanitaires du restaurant sont implantés dans l'ancien garage et l'entrée au logement prévu dans le permis précédent se situe à l'avant des sanitaires;
- Les combles comprennent deux chambres avec une petite salle de bain;
- Considérant, qu'en ce qui concerne la situation de fait :

- L'immeuble est affecté en commerce restaurant au rez-de-chaussée et comporte un bar et des locaux de logement aux étages;
- Le restaurant qui occupe tout le rez-de-chaussée de l'immeuble occupe également une partie du jardin avant, ainsi que le jardin arrière;
- Un bar, comportant une suite de plusieurs salles de réception est aménagé au 1<sup>er</sup> étage;
- Les sanitaires aménagés sont à l'échelle d'un commerce ou d'un bar de type club privé;
- Considérant le permis d'urbanisme 16-43843-2018 délivré le 27/09/2018 :
  - La demande de permis d'urbanisme visait à clarifier la situation pour permettre l'extension et l'exploitation d'un restaurant;
  - Une répartition des affectations s'opérant comme suit :
    - Sous-sol : Restaurant - cave de stockage + chaufferie et WC;
    - Rez : Restaurant - extension (toit plat) en façade arrière + création d'une nouvelle entrée privée indépendante pour le logement en façade avant;
    - R+1 : Logement-Bureau + salon+ salle à manger +cuisine;
    - Restaurant - volume côté voisin n°33 - Bar;
    - R+2 : Logement - 3 chambres + salle de bain + WC séparé + rangement sous combles;
    - Combles : Logement - 1 chambre + 1 salle de bain + grenier;
  - Création d'une terrasse HoReCa à l'arrière
  - Aménagement paysager de la zone de recul;
- Considérant que le permis d'urbanisme n° 16-43843-2018 a été mis en œuvre mais que les affectations n'ont pas été respectées;

**Considérant que la demande telle qu'introduite se caractérise comme suit :**

- Le projet consiste en la mise en conformité des travaux réalisés non conformément au permis n° 16-43843-2018 délivré le 27/09/2018. Ce permis comportait une maison divisée en une partie « restaurant » et une partie « logement »;
- La situation actuelle (de fait) est un seul grand logement avec une petite partie pour la profession libérale de l'habitant (87m<sup>2</sup>);
- De plus la demande vise la mise en conformité des aspects suivants :
  - En façades avant, le dessin des impostes de certains châssis est différent. Ainsi que le dessin des deux portes d'entrée;
  - En façades arrière, le dessin des divisions de certains châssis est différent. L'escalier de secours initialement prévu n'a pas été construit (car plus d'affectation autre que le logement unique). Un claustra occultant est désormais prévu pour protéger le balcon des vues directes;
  - En toiture arrière, des panneaux solaires ont été placés. 2 nouveaux velux ont également été ajoutés sur la toiture du volume principal;
  - Sur la toiture plate de la salle à manger côté jardin, une coupole a été placée en lieu et place de la verrière présente dans le premier permis;
  - Au niveau du plan et des espaces, les pièces anciennement attribuées à la partie restauration, sont désormais toutes en logement, ce qui implique que certains cloisonnements intérieurs ont également été réalisés différemment par rapport aux plans du permis de 2018. Le dessin de l'escalier du volume secondaire est également différent.

**Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations générales suivantes :**

- Le projet tend à assurer la continuité du logement en zone d'habitation du PRAS;
- Les éventuelles nuisances liées à l'exploitation de l'HoReCa envers le voisinage seront supprimées;

**Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations particulières suivantes :**

- en matière de programme :
  - le projet propose l'aménagement d'une vaste maison unifamiliale et y intègre un espace de travail localisé dans la partie annexe de l'immeuble;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet s'inscrit dans les gabarits octroyés par la situation existante de droit;
  - le projet conserve, de par ses modifications extérieures, les particularités patrimoniales du bien;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le jardin a conservé ses aménagements paysagers intégrant des terrasses;
  - un petit balcon est accessible via la chambre 02 au 2<sup>ème</sup> étage;
  - la zone de recul est limitée par une grille et un portail en fer forgé qu'il y a lieu de conserver ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - l'ensemble bâti ne dispose pas de garage privatif;
  - le projet propose l'aménagement de 2 emplacements de stationnement en zone de recul;

- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - les infrastructures existantes sont conservées et l'ampleur du projet n'engendre pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;
- en matière de modifications en façade avant :
  - la façade avant présente de nouvelles baies situées au rez-de-chaussée, composées de châssis en bois, sans imposte;
  - cette modification ne respecte pas la typologie architecturale de la maison ;
  - lors d'un prochain changement de châssis, il y a lieu de respecter la division d'origine en aménageant des impostes ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT : dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
  - Le projet prévoit plusieurs emplacements de stationnement en zone de recul et à destination tant du logement que des bureaux, ce qui nuit à la lisibilité tant paysagère que patrimoniale de cette zone;

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

- Renoncer à l'aménagement des espaces de stationnement en zone de recul et y prévoir des aménagements paysagers de pleine terre et pérennes;
- Conserver la grille ainsi que le portail en fer forgé délimitant la zone de recul;
- Prévoir des impostes sur les baies situées au rez-de-chaussée de la façade avant, lors d'un prochain changement de châssis;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les objectifs de transformation d'un immeuble mixte en un logement unique sont envisageables dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement bâti et paysager;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que les aménagements paysagers de la zone de recul seront restitués;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §4 du CoBAT est d'application;

Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestres et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

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

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent 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 les modifications sont apportées à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence;

**Avis FAVORABLE unanime et conditionnel** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec refus de dérogations au règlement régional d'urbanisme - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 19/10/2022**  
**objet n° 04**

**Dossier 16-46588-2022 - Enquête n° 172/2022**

**Demandeur : S.A. FRIEND HOUSE c/o Monsieur Anthony Di Prima**

**Situation : Avenue du Gui 28**

**Objet : modifier le permis délivré en date du 15 janvier 2021 sous la référence 16-44965-2019 et mettre en conformité la conservation de l'annexe latérale**

**AVIS**

**AVIS REPORTE – VISITE SUR PLACE A ORGANISER**

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 19/10/2022**  
**objet n° 05**

**Dossier 16-46583-2022 - Enquête n° 171/2022**  
**Demander : Monsieur Bernard Vanhopplijnus De Cock**  
**Situation : Avenue Wellington 127**  
**Objet : Construire une piscine et un poolhouse**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46583-2022 introduite, en date du 08/07/2022, par Monsieur Bernard Vanhopplijnus De Cock;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à Construire une piscine et un poolhouse sur le bien sis avenue Wellington 127;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle;

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N°48bis&ter - Quartier Sud/Est - approuvé par AGRBC en date du 10/06/1993, et y déroge;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

**motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :**

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot;

**motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :**

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - art. 2.3.3 (implantation);
  - art. 13.0 (construction en zone de jardin);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/09/2022 au 26/09/2022 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

**Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :**

08/07/2022 : dépôt de la demande;

05/09/2022 : accusé de réception d'un dossier complet;

12/09/2022 au 26/09/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/10/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

**Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaitre ce qui suit :**

- La parcelle concernée par la demande est située le long de l'avenue Wellington, dans le tronçon compris entre l'avenue des Eglantiers au Nord et l'avenue du Prince d'Orange au Sud;
- Elle s'étend assez profondément à l'arrière des jardins de l'avenue des Eglantiers. Elle jouxte également la parcelle de fond accessible par l'avenue Wellington (n° 131);
- La parcelle compte plusieurs arbres à haute tige en arrière de terrain ainsi que le long des limites séparatives;
- Plusieurs terrains de fond comportent des piscines non couvertes;
- La parcelle est bâtie par une maison d'habitation unifamiliale implantée en ordre ouvert et en retrait par rapport à l'alignement. Cette maison a fait l'objet d'un permis d'urbanisme en vue de sa transformation et de son extension en 2021 (PU 16-45504-2020);

**Considérant que la demande telle qu'introduite se caractérise comme suit :**

- La demande de permis d'urbanisme a pour objet la construction d'une piscine + poolhouse dans le jardin;

**Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations générales suivantes :**

- Le projet propose tant un aménagement de piscine compatible avec la zone de jardin du PPAS, qu'un bâtiment d'ampleur relativement importante et dérogeant fortement au prescrit du PPAS en matière d'implantation;
- La demande s'accompagne de l'abattage de 3 arbres à haute tige et de la replantation de 5 sujets;

**Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations particulières suivantes :**

- en matière de programme :
  - le projet propose la construction d'une piscine non couverte d'une superficie de 77 m<sup>2</sup> à l'arrière de la parcelle et implantée à proximité de la limite séparative avec le bien sis au n° 125 avenue de Wellington et n° 10b avenue des Eglantiers. La piscine s'inscrit dans le relief naturel du sol, mais nécessite néanmoins l'abattage d'un arbre à haute tige sans en préciser l'essence;
  - le pool house présente les dimensions de 6,77 mètres de profondeur sur 11,86 mètres de longueur, pour un gabarit de 1 niveau couvert par une toiture plate recevant des panneaux solaires photovoltaïques. Il s'implante à l'opposé de la piscine vers le limite parcellaire n° 131 avenue Wellington et nécessite l'abattage de 2 arbres à haute tige;
  - une terrasse de jonction articule l'ensemble vers le fond de la parcelle;
  - la demande opte pour l'implantation la piscine et le poolhouse de façon à profiter au maximum de l'ensoleillement tout au long de la journée. Ce en fonction de l'orientation et du maximum d'arbres sur le terrain à préserver ainsi que l'ombrage dû aux arbres des voisins. Par ailleurs comme il y a une maison en fond de parcelle chez le voisin de gauche il est opté pour tourner la poolhouse vers l'autre côté et d'éloigner au maximum la piscine afin d'éviter au maximum les nuisances;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - les constructions s'inscrivent presque intégralement en-dehors de la zone de bâtisse prévue par le PPAS qui prône de maintenir un recul planté et paysager de 10 mètres par rapport aux limites séparatives arrières de la parcelle, ce qui tend à densifier de manière inappropriée le fond du jardin;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - les aménagements minéralisés sont concentrés à l'arrière de la parcelle et nécessitent l'abattage de 3 arbres à haute tige et prévoyant la plantation de 5 sujets;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - vu l'ampleur de la demande, elle est néanmoins muette quant à l'inscription du projet dans les objectifs du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie
- en matière d'équipements techniques :
  - au vu l'évolution des ressources énergétiques, le propriétaire opte pour la géothermie (forages dans le jardin). Ceci sera connecté à une pompe à chaleur (PAC) pour la poolhouse/piscine et une autre pour la maison. De plus avec des travaux de transformation lourde ayant pour but d'augmenter fortement l'isolation de la maison + l'ajout des panneaux photovoltaïques, cette option semble être la plus durable dans le temps. Un permis d'environnement est demandé pour les forages. Les PAC se trouveront dans le local technique de la poolhouse et ne provoqueront peu de nuisances au voisinage;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
  - Le projet de construction de piscine et de pool house s'inscrit presque intégralement en-dehors de la zone de bâtisse prévue par le PPAS pour les parties de terrain situées à plus de 40 mètres de l'alignement;
  - Le projet respecte néanmoins la densité bâtie prévue par le PPAS pour cette zone arrière. En effet, le P/S est évalué à 0,07 alors que le PPAS le prévoit jusqu'à 0,25;
  - L'occupation au sol, par contre présente une dérogation légèrement supérieure au maximum prescrit (15% au lieu de 14,28%);
  - Les installations techniques seront prévues dans le pool house afin d'en limiter les nuisances pour le voisinage;
  - Toutefois le projet prévoit l'abattage de 3 arbres à haute tige sans en préciser l'essence, ce qui nuit à la justification des dérogations sollicitées en matière d'implantation et de taux d'occupation du sol;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126§11 du PPAS - Dérogation à un PPAS :
  - art. 2.3.3 (implantation) et 13.0 (construction en zone de jardin) :
    - le projet s'implante en forte dérogation au PPAS en matière d'implantation ce qui est difficilement envisageable, mais de manière acceptable en ce qui concerne le taux d'occupation du sol;

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

- renoncer à la construction du pool house;
- réduire les proportions de la piscine afin de conserver l'arbre à abattre;

- aménager les installations techniques liées au fonctionnement de la piscine et de la maison, au sein du bâtiment;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 §6 - 191 §5 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise au stade de l'enquête publique;

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

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

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec refus de dérogations au plan particulier d'affectation du sol - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 19/10/2022**  
**objet n° 06**

**Dossier 16-46572-2022 - Enquête n° 170/2022**

**Demander : A.S.B.L. EUROPEAN EDUCATIONAL FUND c/o Monsieur Margolin Menachen**

**Situation : Rue Edouard Michiels 2B-2C**

**Objet : supprimer une surface commerciale et deux unités de logement, aménager un équipement d'intérêt collectif (crèche) et modifier la typologie architecturale et la volumétrie du bâtiment**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46572-2022 introduite en date du 08/07/2022 par l'A.S.B.L. EUROPEAN EDUCATIONAL FUND c/o Monsieur Margolin Menachen;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à supprimer une surface commerciale et deux unités de logement, aménager un équipement d'intérêt collectif (crèche) et modifier la typologie architecturale et la volumétrie du bâtiment sur le bien sis rue Edouard Michiels 2B-2C;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones d'habitation;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

o application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de de modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/09/2022 au 26/09/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- o *emplacement pas idéal;*
- o *locataire ou propriétaire ? quid de la dépose des enfants ? grillage autour de la parcelle ? en dehors des heures, présence humaine ?, inquiétude d'ordre civile etc;*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

**Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :**

08/07/2022 : dépôt de la demande;

30/08/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

12/09/2022 au 26/09/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/10/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

o l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 30/08/2022 et émis le 23/09/2022 :

o **Conditions nécessitant une modification des plans et insérées directement dans la motivation en application de l'article 191 :**

o **Stationnement**

o **Modalités :**

o *Stationnement privé : le demandeur a l'obligation de respecter les prescriptions du Titre 8 du Règlement Régional d'Urbanisme.*

o *Conformément aux articles 11 et 12 du chapitre 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, il est interdit de convertir les zones de recul en espace de stationnement.*

o *Quant à la présente demande :*

o *Si la régularisation du stationnement automobile non réglementaire en zone de recul et la reverdurisation de l'espace doivent être saluées, il est cependant regretté qu'aucune place ne soit prévue pour les vélos en parcelle privée compte tenu de l'engouement grandissant pour ce mode de déplacement, d'autant plus qu'il s'agit ici d'une crèche où l'on peut raisonnablement s'attendre à ce que des enfants soient déposés par des parents se déplaçant sur des vélos familiaux. Or ce type de vélo est beaucoup plus encombrant qu'un vélo ordinaire et il serait malvenu que des parents en soient réduits à entraver le cheminement des piétons par le stationnement de*



leurs vélos sur le trottoir. Aucune possibilité n'est non plus offerte pour mettre les bicyclettes du personnel à l'abri durant son service.

- Il est vivement suggéré de prévoir un espace de stationnement pour les vélos en domaine privé;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du «30/08/2022» et émis le 07/09/2022 et joint à la demande;

### **MOTIVATION DE L'ACTE**

#### **Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaitre ce qui suit :**

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, comprenant notamment des grands commerces;
- Il est dense, bâti en ordre continu et à l'alignement;
- Dans ce quartier, la rue de Stalle est desservie par les lignes de tram n°4 et n°97 et par la ligne de bus n°75 de la STIB, et est une artère passante, formant l'entrée de ville depuis le ring; la ligne de tram n°82 passe également à proximité directe du projet;
- Le bien est situé à proximité de l'angle formé par la rue Edouard Michiels et la rue de Stalle;
- Il s'étend relativement profondément à l'intérieur de l'îlot et s'inscrit dans un front bâti non continu d'un ensemble de logements avec, de temps à autre, des commerces au rez-de-chaussée (rue de Stalle);
- L'immeuble n°2B-2C compte un commerce de boulangerie et un grand atelier au rez-de-chaussée, et 2 logements aux étages;
- Il présente un gabarit Rez+1+toiture à rue, et un volume secondaire de gabarit rez-de-chaussée en intérieur d'îlot;
- Il est implanté en recul par rapport à la voirie;
- Sa typologie architecturale se compose d'un parement brique de ton rouge et de châssis en bois brun;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose d'un immeuble, d'une zone de recul et d'une zone de retrait latéral;
- L'entièreté de la parcelle est imperméabilisée et l'immeuble occupe une importante partie de la parcelle;
- La zone de recul et la zone de retrait latéral sont entièrement imperméabilisées;
- La maison de droite (n°2D) est une maison unifamiliale 3 façades, de gabarit similaire à celui de l'immeuble visée par la demande. Sa typologie architecturale se compose d'un parement en brique de ton blanc;
- La maison de gauche (n°2A) est une habitation unifamiliale mitoyenne implantée en recul de l'alignement. Elle présente un gabarit et une typologie similaires à ceux de l'immeuble visé par la demande;

#### **Considérant que la demande telle qu'introduite propose les actes et travaux suivants :**

- La suppression de deux logements et du commerce;
- L'aménagement d'une crèche au niveau du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage, et d'un bureau au niveau de l'étage sous toiture;
- La démolition d'une partie de l'annexe arrière en vue de créer un jardin;
- Le réaménagement de la zone de recul et de la zone de retrait latéral en jardinet;
- Le remplacement des châssis bois en châssis en acier de couleur brune;
- La construction d'une pergola végétalisée en zone de retrait latéral;
- La construction de nouvelles coupoles sur l'annexe;
- L'aménagement en partie de toiture verte, d'un jardin accessible et l'installation de panneaux photovoltaïque sur une partie de l'annexe arrière;

#### **Considérant que la demande telle qu'introduite se caractérise comme suit :**

- Le programme de l'immeuble est modifié en ce qu'il supprime les logements et propose l'aménagement d'une crèche et d'un bureau;
- Le gabarit de l'immeuble et de son annexe est inchangé;

#### **Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations générales suivantes :**

- Considérant que l'immeuble est situé à proximité de l'angle formé par la rue Edouard Michiels et la rue de Stalle;
- Considérant la proximité de nœud de transports en commun;
- Considérant que le projet supprime les logements et le commerce pour l'aménagement d'un équipement d'intérêt collectif;
- Considérant que cette fonction est compatible avec le caractère mixte du quartier et qu'elle renforce l'offre existante;
- Considérant que le projet évide une partie de l'annexe arrière pour en faire un jardin;
- Considérant que l'aménagement d'un jardin au rez-de-chaussée améliore une situation peu qualitative et permet l'aménagement de zones de pleine terre;
- Considérant que le projet réaménage la zone de recul et la zone de retrait latéral en jardinet ce qui répond au bon aménagement des lieux et participe à l'amélioration de la perspective de la rue;
- Considérant que l'aménagement d'une pergola végétalisée au niveau de l'entrée latérale participe au caractère paysagé de la rue et marque l'entrée;

- Considérant que le fonctionnement intérieur de l'immeuble répond au bon aménagement des lieux et au programme auquel doit répondre une crèche;
- Considérant que l'aménagement d'une toiture végétale et de panneaux photovoltaïques répond aux objectifs de développement durable;
- Considérant, également, que le projet prévoit l'installation d'une citerne d'eau de pluie de 10.000 l au niveau du jardin et que celle-ci permet une meilleure gestion des eaux de pluies. Cependant, il y a lieu de la prévoir dans le bâtiment afin de ne pas imperméabiliser le jardin qui est créer ;
- Considérant que l'aménagement d'un jardin sur une partie de la toiture de l'annexe permet l'accès à un chemin d'évacuation;
- Considérant, toutefois, que les dimensions de ce jardin engendrent un impact significatif de vues vers le jardin voisin et qu'il y a lieu de placer une clôture en accord avec le voisin ;
- Considérant que la typologie architecturale de l'immeuble rompt avec celle des constructions voisines en ce que la majeure partie des constructions de la rue sont en brique de parement;
- Considérant qu'il est regrettable qu'aucune place ne soit prévue pour les vélos en parcelle privée compte tenu de l'engouement grandissant pour ce mode de déplacement, d'autant plus qu'il s'agit ici d'une crèche où l'on peut raisonnablement s'attendre à ce que des enfants soient déposés par des parents se déplaçant sur des vélos familiaux;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :

- La suppression de deux logements en vue d'implanter un équipement d'intérêt collectif et un bureau est cohérent et répond à la prescription 0.7 du PRAS;
- Cette affectation renforce la mixité de fonctions du quartier et est compatible avec les logements présents dans la rue Edouard Michiels;

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

- Placer la nouvelle citerne d'eau de pluie à l'intérieur du bâtiment de manière à ne pas imperméabiliser le nouveau jardin ;
- Respecter l'avis du service Technique de la Voirie et prévoir un espace de stationnement pour les vélos en domaine privé;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les options du projet sont conservées;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent à augmenter la superficie perméable de la parcelle;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 §5 - 191 §4 du CoBAT est d'application;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent 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 les modifications sont apportées à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence;

Considérant que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers,

**Avis FAVORABLE unanime et conditionnel** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7 - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 19/10/2022**  
**objet n° 07**

**Dossier 16-46592-2022 - Enquête n° 173/2022**

**Demandeur : Monsieur Olivier De Bouver**

**Situation : Avenue de l'Aulne 66**

**Objet : rehausser et transformer un immeuble de 3 logements et abattre un cerisier**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46592-2022 introduite, en date du 18/07/2022, par Monsieur Olivier De Bouver;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rehausser et transformer un immeuble de 3 logements et abattre un cerisier sur le bien sis avenue de l'Aulne 66;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones d'habitation;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :

demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde", en ce que l'extension en profondeur induit un dépassement de plus de 3m du bien mitoyen le moins profond;
  - non-respect de l'article n°5 - hauteur de la façade avant qui prescrit "La hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut : 1° être inférieure à celle de la hauteur de référence la plus basse; 2° être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée", en ce que l'extension en hauteur induit un dépassement de la hauteur de la façade avant;
  - non-respect de l'article n°6 - hauteur de la toiture qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal", en ce que la rehausse induit un dépassement en hauteur;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/09/2022 au 26/09/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *projet de trop grande ampleur;*
- *dérogations trop importantes en terme de profondeur et de hauteur de façade et risque de précédent;*
- *impact en terme d'ensoleillement des parcelles voisines et surtout pour le n°64;*
- *perte d'intimité et de vue dégagée, suite à l'extension en profondeur;*
- *création d'ilot de chaleur;*
- *rupture avec l'harmonie des façades environnantes qui ont un aspect homogène, et ce tant en terme d'alignement que de typologie;*
- *perte de verdurisation suite à l'abattage de l'arbre;*
- *peu de cohérence entre 3 logements et la surface allouée aux communs;*
- *les appartements sont trop grands par rapport aux maisons unifamiliales environnantes;*
- *la réduction du garage risque de le rendre inutilisable et d'augmenter la charge de parking sur la voirie déjà surchargée;*
- *risque d'augmentation du bruit, suite à l'ajout d'un logement supplémentaire ainsi que des terrasses et fenêtres;*
- *quant est-il de l'isolation sonore ?*
- *quant est-il de la rehausse éventuelle des cheminées des voisins ?*
- *questions d'ordre civiles en matière de mitoyenneté;*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

**Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :**

18/07/2022 : dépôt de la demande;

08/09/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

12/09/2022 au 26/09/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/10/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

### **CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu les avis des services techniques communaux consultés en cours de procédure, à savoir :

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 08/09/2022 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 08/09/2022 et sera rendu en cours de procédure;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 08/09/2022 et émis le 28/09/2022 et joint à la demande;

### **MOTIVATION DE L'ACTE**

**Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :**

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu, proche du centre de la commune, et composé de maisons unifamiliales et de petits immeubles de logements;
- La parcelle sur laquelle porte la demande est située proche de l'angle de l'avenue de l'Aulne et de l'avenue Docteur Decroly;
- Cette parcelle est peu large et fortement profonde et orientée à l'Est;
- La maison sur laquelle porte la demande a été construite dans le début des années 1950 suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-14951-1950 et comporte 3 logements;
- Une extension au sous-sol et rez-de-chaussée en façade arrière et le long de la mitoyenneté de gauche a été octroyée par le permis d'urbanisme n° 16-2203-1961;
- La façade a conservé ses caractéristiques originelles et est en brique de ton ocre avec des menuiseries en bois de ton blanc;
- La toiture à mansarde est en tuiles plate de ton rouge;
- La zone de recul comporte un accès vers le garage au demi sous-sol et un accès piétonnier vers le rez-de-chaussée en bel-étage;
- Le jardin est actuellement laissé à l'abandon mais celui-ci est totalement en pleine terre;
- Les maisons mitoyennes sont plus hautes, leurs corps de bâti principal sont sensiblement de même profondeur et comportent des annexes en façade arrière;

**Considérant que la demande telle qu'introduite propose les actes et travaux suivants :**

- L'extension des annexes existantes en façade arrière avec un recouvrement en bardage de céramiques blanches;
- La pose d'un claustra en lamelles horizontales composites imitation bois, en façade arrière;
- L'isolation de l'enveloppe extérieure, au niveau de la toiture, des dalles de sol et de la façade arrière;
- La suppression de la toiture existante et la construction d'un volume de deux niveaux;
- Le remplacement des châssis en façade avant par de nouveaux châssis en bois de ton blanc;
- La pose de nouvelles menuiseries en bois de ton anthracite/noir;
- Le nettoyage de la façade avant;

**Considérant que la demande telle qu'introduite se caractérise comme suit :**

- Le programme prévoit d'augmenter la surface habitable des logements afin de correspondre aux normes actuelle d'habitabilité et ce, via une extension en profondeur et en hauteur;
- Par ailleurs la demande porte également sur l'abattage d'un arbre;

**Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations générales suivantes :**

- La densité de logement n'est pas augmentée;

**Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations particulières suivantes :**

○ en matière de programme :

- les trois logements existants en situation de droit sont maintenus, seul leur programme de surface et de nombre de chambres est augmenté;
- le logement au rez-de-chaussée est étendu également au niveau du rez-de-jardin avec un programme de 3 chambres et l'accès au jardin;
- au 1<sup>er</sup> étage, un logement 1 chambre avec terrasse;
- au niveau du 2<sup>ème</sup> étage et de la toiture (extension), un duplex avec 2 chambres et terrasse;
- les logements sont qualitatifs, proposent des surfaces habitables généreuses tout en rationalisant les circulations;
- ceux-ci ne comportent pas de dérogations aux articles du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
- en effet, les légers déficits en surface nette éclairante, au niveau des chambres du rez-de-chaussée et du 1<sup>er</sup> étage, étaient des situations de droit pour des espaces de salon;
- considérant que cette situation avait déjà été accordée pour un espace habitable, la situation reste inchangée;
- la situation des communs est modifiée mais le programme en terme de caves privatives et locaux techniques répond au prescrit du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;

- en matière d'implantation et de gabarit :
  - les extensions, tant en profondeur qu'en hauteur induisent des dérogations aux articles 4, 5 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
  - les terrasses aménagées respectent le Code civil en matière de servitude de vues;
  - en effet l'accès au jardin se fait via un escalier, positionné au centre de la façade, depuis le rez-de-chaussée avec les pièces de vies, la terrasse du premier étage respecte des reculs d'au moins 1,90m par rapport aux limites mitoyennes de gauche et de droite et la terrasse au 2<sup>ème</sup> étage est comprise dans le plan de la façade;
  - le solde des toitures plates sont aménagées en toiture végétalisées de type extensive;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le cerisier existant, en fond de parcelle, est mûr et fragilisé par une croissance en 3 troncs et sa couronne dépasse les limites de la parcelle, induisant des nuisances pour le voisins;
  - un nouvel arbre ornemental à haute tige est replanté à proximité de la nouvelle terrasse;
  - la demande ne prévoit aucune modification au niveau de la zone de recul qui reste conforme à la situation existante de droit;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le garage existant, pour un véhicule, est conservé et le nombre de parking disponible pour un immeuble de trois logements, reste inchangé par rapport à la situation existante de droit;
  - il est prévu, au fond du garage, l'aménagement d'emplacements de stockage pour environ 9 vélos;
  - la profondeur qui reste disponible est amplement suffisante pour le parking d'un véhicule;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - il est proposé, la mise en place d'un dispositif de gestion des eaux pluviales avec temporisation ainsi qu'un dispositif d'évacuation permettant la vidange à débit régulé;
  - les eaux pluviales des toitures arrières ont connectées directement à la citerne d'eau de pluie;
  - l'eau de pluie des terrasses, considérées comme polluées, sont acheminées au réseau d'eau usées domestique;
  - les eaux pluviales de la toiture principale sont dirigées vers la chambre de visite et après la citerne;
  - le dispositif de gestion a une capacité de 5200l avec une réserve d'eau de 3000l;
  - un socarex est connecté au groupe hydrophore pour permettre la réutilisation des eaux pour l'arrosage du jardin et l'entretien général;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - la maison date des années 1950 et elle comporte de nombreuses caractéristiques typologiques de cette époque;
  - l'extension telle que proposée, bien que cohérente dans une volonté d'une architecture contemporaine franche, tout en maintenant les caractéristiques patrimoniales du bâtiment existant, hormis la corniche, induit un fort écrasement du registre inférieur existant ;
  - de ce fait, il y a lieu de revoir la composition de la rehausse afin de limiter l'impact visuel ;

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

- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) :
  - bien que les rives des nouveaux volumes en façade avant dépassent la hauteur de la façade la plus élevée, l'articulation a été étudiée entre les deux façades mitoyennes;
  - en effet, du côté droit, la lecture d'une toiture mansardée est reprise et ce dans un langage plus contemporain et du côté gauche, la prolongation de la façade peut se lire comme un élément de lucarne interrompant la corniche et rompant la lecture horizontale de l'immeuble dans son contexte;
  - le parti architectural de cette extension en hauteur, résolument contemporain, se veut comme un geste fort d'une architecture parasite dont la typologie marque son époque et de ce fait, les dépassements générés sont une volonté architecturale, permettant d'implanter un nouvel élément pour autant la limitation de l'impact sur l'histoire de la maison ni du bâti environnant mais que cette intervention n'est pas acceptable dans ce contexte ;
  - moyennant une réduction de la rehausse au dernier niveau, la dérogation est acceptable;
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
  - la fermeture de la dent creuse en façade arrière, induit une augmentation du dépassement du profil construit du bien mitoyen de droite (n°68), avec un total de près de 4,70m;
  - cette extension se fait plus haut que le profil du mur mitoyen existant, et risque d'induire une rehausse impactante en terme de perte de vue dégagée pour le bien mitoyen de droite ;
  - De ce fait, il y a lieu de limiter la profondeur uniquement dans le gabarit du mur mitoyen existant ;

- Cependant, il est à noter que cette extension permet d'assainir la situation en façade arrière, de supprimer des dents creuses insalubres et non utilisables ;
- du côté de la mitoyenneté de gauche (n°64), la situation actuelle concernant la profondeur, reste inchangée;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :
  - le nouveau profil de construction, induit des dépassements en hauteur, au niveau de plusieurs points et tant en façade avant qu'en façade arrière;
  - au niveau de la façade avant, la partie de droite, suite l'alignement de la toiture du bien mitoyen de droite et se prolonge en une toiture plate qui dépasse ce profil en façade arrière;
  - la partie gauche, quant à elle dépasse, le profil de la toiture du bien mitoyen de gauche de toute part mais la lecture de cette partie gauche, s'apparente à une typologie de lucarne et la hauteur globale de la toiture plate, reste en-dessous de la hauteur du faîte de la toiture du bien mitoyen de gauche;
  - outre le fait que ces dépassements restent raisonnables, de l'ordre de moins de 2m pour la partie gauche et que le dépassement de la partie droite ne se fait qu'en façade arrière, cette extension telle que prévue n'induit pas davantage de nuisance pour les propriétés mitoyenne, tant en terme de perte d'ensoleillement que de prise de vue;
  - cependant, il y a lieu de reculer significativement en profondeur, en façade avant, la rehausse, afin de limiter visuellement l'impact d'une telle rehausse ;
- en guise de conclusion :
  - les rehausses et extensions sont induite afin d'augmenter le nombre de chambres dans les logements existants ;
  - afin de limiter les impacts dérogatoires, il y a lieu de réduire le programme en terme de nombre de chambres et d'espaces habitables ;

**Considérant que le programme de l'ensemble de l'immeuble est à revoir afin de limiter les impacts dérogatoires et que l'objet de la demande doit être modifiés ;**

**Considérant en effet, qu'il y a lieu de revoir la composition de la rehausse par rapport à la façade avant et de limiter les rehausses et extensions en façade arrière ;**

**Considérant que ces modifications ne sont pas accessoires ;**

**Avis DEFAVORABLE et unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§8 du CoBAT et le refus du permis d'urbanisme.**

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 19/10/2022**  
**objet n° 08**

**Dossier 16-46543-2022 - Enquête n° 166/2022**

**Demander : S.R.L. AXC PROPERTIES c/o Monsieur Alexandre Letier**

**Situation : Avenue du Prince d'Orange 97A**

**Objet : rénover et mettre en conformité des travaux datant de la construction de la villa comprenant 2 appartements**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46543-2022 introduite en date du 01/07/2022 par la S.R.L. AXC PROPERTIES c/o Monsieur Alexandre Letier;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et mettre en conformité des travaux datant de la construction de la villa comprenant 2 appartements sur le bien sis avenue du Prince d'Orange 97A;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones d'habitation à prédominance résidentielle;

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 48bis&ter QUARTIER SUD-EST - approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10/06/1993 et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que la demande se situe sur le lot n°2 du permis de lotir (PL) n°76 - octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 28/04/1965 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :
  - non-respect de l'article n°2. Prescriptions complémentaires – implantation des constructions qui prescrit « *B) sur le lot 2 : c) distance des limites latérales minimum 5m* » en ce que la construction a été construite initialement à 4.79m de la limite mitoyenne de droite et que le projet prévoit d'isoler les façades et de réduire cette distance à 4.66m :
  - non-respect de l'article n°IV. Prescription générale - Esthétique des constructions qui prescrit "*C - les toitures sont couvertes en tuiles, en ardoises naturelles...ou en chaume...*", en ce que le projet propose le remplacement de la couverture en ardoises sur les faces mansardées par un revêtement en zinc anthracite;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/09/2022 au 26/09/2022 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

**Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :**

01/07/2022 : dépôt de la demande;

25/08/2022 : accusé de réception d'un dossier complet

12/09/2022 au 26/09/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/10/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

**Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :**

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par de belles villas implantées dans la verdure;
- L'avenue du Prince d'Orange comporte plusieurs grandes propriétés, dont celle sur laquelle porte la demande;
- La grande villa comprenant deux appartements en situation existante de droit sur laquelle porte la demande est implantée dans une parcelle de fond qui constitue le lot 2 du PL n°76;
- Construite en 1970, soit antérieurement à l'entrée en vigueur du plan particulier d'affectation du sol, son implantation n'est pas conforme aux dispositions du plan particulier d'affectation du sol;
- La villa à appartements n'a pas été construite conformément au permis délivré car le niveau du terrain et les limites de parcelles ne sont pas comme initialement dessinés sur le permis délivré. En effet :

- Le fond de parcelle mesure en réalité 24,20m et non 25m et les limites latérales ne sont pas parfaitement parallèles, comme erronément envisagé dans le permis de bâtir;
- Les niveaux du terrain naturel sont également tronqués dans les coupes du permis d'urbanisme. Le niveau naturel est beaucoup plus bas que dessiné et est plus ou moins au même niveau que les terrains voisins. Le terrain naturel se situe au niveau du plancher du sous-sol;
- Ces erreurs de dessins ont entraîné la réalisation d'une construction en s'adaptant tant bien que mal à la réalité du terrain :
  - Le projet initial prévoyait un parking qui rejoignait la limite mitoyenne de droite, laissant le fond de parcelle au jardin. L'étrécissement de la parcelle « réelle » ne permettait pas de réaliser un parking permettant d'y manœuvrer, conduisant les constructeurs à réduire celui-ci en faisant rentrer les voitures par l'arrière :
    - Le parking fut donc construit dès l'origine plus petit, libérant un volume non bâti et de la zone perméable;
    - Une zone de manœuvre en gravier a été aménagée à l'arrière du bâtiment afin d'accéder à ce garage;
    - Des colonnes et des poutres ont dû être modifiées;
  - Il était prévu la construction d'un mur de 28,50m de long et de plus de 2,50m de haut contre la limite mitoyenne de droite (n°16 Maréchal Ney) :
    - si ce mur avait été construit contre la mitoyenneté, il aurait eu une hauteur de 3m au-dessus du niveau du voisin;
    - Heureusement, celui-ci n'a pas été construit et une haie a été plantée;
  - L'entrée était conçue directement au rez-de-chaussée du bâtiment en construisant un volume complémentaire mais celle-ci a été prévue directement au niveau inférieur de bâtiment en liaison directe avec le terrain;
  - Au-sous-sol, les deux espaces de vie servant de chambre de bonne ont été transformés et agrandis en un espace de bureau et un espace studio attenant au logement;
  - La cour anglaise prévue pour les espaces « réserves » ont été remplacées par une terrasse;
  - Des châssis ont été modifiés et rajoutés en façade ouest pour le nouveau studio, le bureau et l'une des caves;
  - Des châssis ont été rajoutés en façade est pour les garages;
  - Les parties de locaux buanderie, chaufferie, poubelle prévues sous la passerelle d'entrée ont été supprimées vu que l'entrée du bâtiment a été déplacés au sous-sol;

**Considérant que la demande telle qu'introduite propose les actes et travaux suivants :**

- La mise en conformité des modifications multiples réalisées lors de la construction de l'immeuble (voir description ci-dessus);
- La réalisation d'une isolation extérieure revêtue d'un crépi de ton clair;
- La réfection de la toiture avec un remplacement de la couverture en ardoises sur les façades mansardées par un revêtement en zinc anthracite, comme l'immeuble sis à front de rue;
- La création d'un escalier intérieur reliant l'appartement du +1 avec son local annexe du rez-de-chaussée;
- L'adaptation de quelques baies de fenêtres dans le but d'apporter de la lumière naturelle supplémentaire sans modification des vues vers les propriétés voisines;
- La redistribution de certains espaces intérieurs : les chambres de bonne du niveau inférieur sont supprimées et les espaces de vie aux niveaux supérieurs sont légèrement améliorés (cuisine rendue ouverte et salle de bains améliorées)

**Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations générales suivantes :**

- Les travaux d'aménagement et d'embellissement sont d'ampleur limitées et s'inscrivent dans le maintien de l'harmonie avec les maisons voisines et en particulier, adoptent le même langage architectural que l'immeuble à front de rue, rénové récemment;

**Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations particulières suivantes :**

- en matière de programme :
  - l'immeuble conserve le programme initial de deux logements;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la construction réalisée présente une emprise au sol moins importante que la situation initialement autorisée;
  - malgré la différence de niveau du terrain et les modifications d'aménagement qui en découlent, l'immeuble présente un gabarit R+1+toiture à la mansard qui se conforme au prescrit du permis de lotir et du PPAS;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - les travaux réalisés découlent du niveau naturel du terrain et sont en définitive moins invasifs que ce qui étaient initialement prévus, en particulier, le long de la mitoyenneté de droite (pas de construction d'un mur long et haut en mitoyenneté);
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :



- l'accès aux emplacements de parking se fait malheureusement fortement en profondeur dans le terrain mais celui-ci existe depuis la construction de l'immeuble et répond aux critères de l'article 330, §3 du CoBAT relatif aux actes et travaux antérieurs au 01/01/2000 et peut donc être mis en conformité;
- cependant, afin d'améliorer les qualités végétales en intérieur d'îlot, il y a lieu de diminuer l'aire de manœuvre au minimum de manière à augmenter la surface de jardin ;
- en matière de gestion des eaux sur la parcelle :
  - le tronçon de l'avenue du Prince d'Orange dans lequel s'inscrit la demande n'est pas pourvu d'un égout public.
  - Il y a lieu à terme de se conformer au règlement communal d'urbanisme en la matière, à savoir :
    - « *S'il n'existe pas encore d'égout public dans la voirie, le réseau privé sera conçu pour permettre un raccordement ultérieur à l'égout public dès la mise en service de ce dernier.*
    - *Dans l'attente de la possibilité de raccordement, une demande de dérogation peut être demandée en application de l'article 9 du règlement précité afin de mettre en œuvre ou de maintenir un système d'épuration individuelle. Les eaux résiduaires traitées par le système d'épuration seront, par ordre de préférence décroissant :*
      - *a) rejetées dans le maillage bleu ou dans un réseau séparatif d'eaux pluviales.*
      - *b) infiltrées dans le sol de la parcelle sur laquelle se trouve le bâtiment via un dispositif d'infiltration (drains dispersants, noues, puits perdant (en dernier recours), ...). Dans ce cas, ces rejets sont soumis à la législation sur les permis d'environnement et une attention particulière doit être portée aux différentes contraintes pour l'infiltration que le demandeur pourraient éventuellement rencontrer.*
    - *L'éventuel puits perdant existant sera découplé du réseau d'eaux usées, mais peut continuer à infiltrer les eaux pluviales dans le sol après nettoyage et curage de celui-ci, et en respect avec la législation en vigueur ; cependant, aucun puits perdant ne peut être maintenu en zone de protection des captages de Vivaqua ni à moins de 60 mètres d'une zone Natura 2000.*
    - *L'infiltration d'eau usée dans le sol ne sera accordée qu'exceptionnellement en cas d'impossibilité motivée de raccordement à l'égout public ou d'absence de celui-ci et doit faire l'objet d'une demande de permis d'environnement de classe 2. L'infiltration d'eaux pluviales ne requiert pas de permis d'environnement.*
    - *Les eaux de pluie doivent être séparées des eaux usées domestiques et ne pourront en aucun cas être renvoyées vers le système d'épuration individuelle.*
    - *Les nouvelles canalisations d'égout en intérieur de parcelle seront parfaitement étanches. Si le bien est situé en zone de protection des captages de Vivaqua, les canalisations seront soumises à un test d'étanchéité avant leur mise en service. »*

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de l'art. 126§11 Dérogation à un permis de lotir et le non-respect de l'article n°2. Prescriptions complémentaires - implantation des constructions qui prescrit « B) sur le lot 2 : c) distance des limites latérales minimum 5m » :

- la construction a été construite initialement à 4,79m de la limite mitoyenne de droite et que le projet prévoit d'isoler les façades et de réduire cette distance à 4,66m ;
- cette dérogation est limitée et date de la construction de l'immeuble;
- l'isolation des façades, même si celle-ci déroge aux prescrits du PL, elle répond aux critères de l'article 21 de l'AGRBC du 13/11/2008 modifié le 22/03/2022, relatif aux actes et travaux dits "de minime importance" et peut donc s'envisager;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de l'art. 126§11 Dérogation à un permis de lotir et le non-respect de l'article n°IV. Prescription générale - Esthétique des constructions qui prescrit "C - les toitures sont couvertes en tuiles, en ardoises naturelles...ou en chaume..." :

- le projet propose le remplacement de la couverture en ardoises sur les faces mansardées par un revêtement en zinc anthracite;
- la transformation n'est pas visible depuis l'espace public;
- cette modification est identique à la transformation autorisée au n°97 rénové récemment PU n°16-40611-2016 (la modification de répartition de trois appartements et l'isolation de leur enveloppe);

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

- diminuer l'aire de manœuvre au minimum de manière à augmenter la surface de jardin ;

Que cette modification répond 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'elle ne concerne que l'aire de manoeuvre;

- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a lieu d'améliorer les qualités paysagères et végétales de la parcelle;

Considérant que cette modification est telle que l'article 191 §4 du CoBAT est d'application;

Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande ;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent 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 les modifications sont apportées à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence;

Considérant que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers,

**Avis FAVORABLE unanime et conditionnel** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au permis de lotir, articles n°2 et n°4- et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**

**Commission de concertation**

**séance du 19/10/2022**

**objet n° 09**

**Dossier 16-46618-2022 - Enquête n° 174/2022 - Article 177**

**Demandeur : S.A. Société du Logement de la Région Bruxelles-Capitale (SLRB) - Monsieur Erik Vandevoorde**

**Situation : Rue François Vervloet, à gauche du n°152**

**Objet : Construire 37 appartements sociaux et moyens, répartis dans trois villas urbaines en rez+4**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46618-2022 introduite, en date du 29/06/2022, par la S.A. Société du Logement de la Région Bruxelles-Capitale (SLRB) - Monsieur Erik Vandevoorde;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire 37 appartements sociaux et moyens, répartis dans trois villas urbaines en rez+4 sur le bien sis rue François Vervloet, à gauche du n°152;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones d'habitation et partiellement en zone verte;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
  - Prescription générale 0.5 : Construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup>;
  - Prescription particulière 2.5.2 : Modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant en zone d'habitations;
- Application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
  - Application de l'art 126§11 Dérogations au RRU :
    - Titre I, Article 6 : Toiture (éléments techniques);
    - Titre I, Article 8 : Hauteur d'une construction isolée;
  - Application de l'article 175/15 du CoBAT : Projet soumis à Rapport d'Incidences au vu de l'Annexe B pour les motifs suivants :
    - 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur;

Considérant que la demande déroge également au Titre VIII du RRU, Article 6 - Nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement, mais que cette dérogation n'implique pas le passage en MPP;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 12/09/2022 au 11/10/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

20 réclamations ont été émises, à savoir 18 lettres personnelles et deux pétitions regroupant 208 signatures :

- *Dénaturation du quartier;*
- *Construction sur la dernière parcelle boisée du quartier qui abrite des terriers de renards;*
- *Destruction d'un îlot de fraîcheur;*
- *Bétonnage excessif d'une zone humide (risques d'inondations);*
- *Incohérence par rapport aux problèmes climatiques;*
- *Quartier sacrifié à des besoins de quotas, résidence du Zandbeek déjà cernée par des logements sociaux;*
- *Création d'un ghetto, mixité sociale déséquilibrée;*
- *Sentiment d'avoir été dupé par les élus qui reviennent sur leurs promesses;*
- *Problème de stationnement et de trafic aggravé par le projet;*
- *Précompte immobilier qui augmente alors que la qualité de vie diminue, perte de valeur des biens, fuite des jeunes cadres dynamiques;*
- *Risques d'affaissement de terrain dus à la proximité du Zandbeek;*
- *La construction de nouveaux logements sociaux présente un risque pour chacun;*
- *Abattage des arbres;*
- *C'est un comble de donner des logements neufs à ces gens-là;*
- *Projet élaboré de manière peu démocratique;*
- *Les études d'impact éludent de nombreux problèmes;*
- *Approche de l'implantation de logements sociaux dépassée : pourquoi ne pas transformer des bâtiments existants en logements plutôt que de bétonner des espaces verts;*
- *Projet surdimensionné, contraire au bon aménagement des lieux et à toute logique;*
- *Projet allant à l'encontre des décisions prises pour le projet Vervloet I en 2005-2006;*

- *Implantation inadéquate et gabarit disproportionné;*
- *Qualité médiocre du projet;*
- *Nuisances sonores dues aux installations techniques en toiture;*

## **DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 95 jours;

### **Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :**

29/06/2022 : dépôt de la demande auprès de URBAN;

07/07/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

29/07/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des différentes instances;

12/09/2022 au 11/10/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

19/10/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

## **CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis SIAMU favorable sous conditions du 30/09/2022 (réf : C.2022.0739/1);

Vu l'avis d'AccessAndGo favorable du 28/09/2022;

### **Vu les avis des services techniques communaux consultés en cours de procédure, à savoir :**

- l'avis du Service Vert été sollicité et rendu en date du 18/10/2022 :

### **Conditions nécessitant une modification des plans et insérées directement dans la motivation en application de l'article 191 du COBAT:**

#### **Arbres à haute-tige :**

##### *Modalités :*

- *Le projet d'aménagement comprend l'abattage de 59 arbres de haute-tige.*
- *Le projet ne renseigne pas les dimensions des arbres à abattre. Les essences quant à elles ne sont spécifiées que dans le rapport d'incidence et non sur les plans.*
- *Il s'agit d'érables sycomores, de frênes communs, de robiniers faux-acacias et de saules blancs.*
- *Ces abattages consistent en une mise à blanc unilatérale de l'ensemble de la zone de projet sans même considérer la potentielle préservation de sujets. Le projet est très détaillé et documenté concernant l'aspect bâti projeté mais omet presque totalement l'aspect abattage et implantation dans son environnement.*
- *Compte tenu du nombre important d'arbres à abattre un plan d'abattage détaillé ainsi qu'une spécifique détaillé est à joindre absolument à la demande. Dans son état actuel le rapport d'incidence survol le sujet sur une demi page et la note explicative ne fait même pas mention de ces travaux de première importance.*
- *Il semble clair qu'une part non négligeable des abattages prévus sont demandés dans un soucis de facilité, on constate d'ailleurs que plusieurs sujets demandés à l'abattage seraient remplacés quasiment au même endroit par de nouveaux arbres, ce qui est un non-sens évident.*
- *Même le reportage photographique du projet met en avant la partie voirie et les abords urbanisés du projet en omettant totalement la parcelle en elle-même afin de passer sous silence les abattages massifs et la destruction du milieu naturel qui seraient engendrés.*
- *Le projet prévoit la conservation de 64 arbres de haute-tige également de dimensions et essences non renseignées. Ces arbres sont uniquement conservés parce que situé en dehors des zones à bâtir.*
- *Tous les arbres n'étant pas inscrit comme à abattre dans la demande sont à maintenir à tout prix, et ce compris les arbres d'alignements de voirie éventuels.*
- *Le projet d'aménagement prévoit la replantation de 17 arbres de haute-tige. Le Service Vert impose que la force de ces replantations soit de 12/14 cm de circonférence à la plantation.*
- *Ces replantations consistent en seulement deux essences, à savoir du hêtre commun et du chêne rouge d'Amérique, qui sont l'une comme l'autre totalement inadaptées tant au site qu'aux changements climatiques que nous subissons. En effet il va de soi que lorsque l'on plante des sujets à haute tige (et surtout à croissance lente comme spécifié dans le RI) il faut regarder au moins à l'horizon des 50 ans et plus, or les populations de hêtre souffrent énormément des nouvelles périodes de sécheresses et sont en train de décliner fortement dans nos régions pour être progressivement remplacés par des chênes. En planter de nouveau n'a donc pas de sens.*
- *Concernant le chêne rouge d'Amérique il est dommage de proposer ces sujets d'origine allogènes alors que de si nombreuses variétés existent (plus de 1000 essences en Belgique) et prospèrent sous nos latitudes, surtout que cette essence avait été importée massivement dès le début du XIX<sup>ème</sup> siècle pour ses qualités esthétiques mais qu'elle ne participe au final que très peu à l'écologie locale quand on le compare avec le chêne pédonculé, son concurrent direct.*
- *Le projet ne propose ainsi que deux essences assez inadaptées pour ses replantations, il convient dès lors de repenser complètement la palette arborée projetée en s'inspirant notamment des sujets présents et repris dans le rapport d'incidence (milieu semi-humide).*
- *De par les pertes inévitables de biodiversité engendrées par le projet le Service Vert impose que les essences à replanter participent activement à la biodiversité locale comme des plantes nectarifères, pollinifères, fructifères et/ou offrant des abris à la faune locale (petits rongeurs, oiseaux, insectes etc.). Compte tenu du nombre important d'abattage il convient de définir un minimum de 6 essences différentes d'arbres de haute-tige en ce sens.*
- *Le choix des essences d'arbres à haute-tige se fera principalement sur base des espèces reprises à « l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise » ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après :*
- *Arbres haute tige : Aulne, Bouleau, Charme, Châtaignier, Chêne, Erable, Frêne, Marronnier, Noyer, Orme, Peuplier, Saule, Sorbier, Tilleul, etc.*
- *Ces replantations sont à effectuer au plus tard dans les 12 mois suivant la fin du gros œuvre du chantier et la finalisation des fosses de plantation, en respectant les distances légales de recul, entre début novembre et fin février.*

#### **Massifs de plantations :**

Modalités :

- Le projet prévoit la plantation de plusieurs massifs arbustifs ou de sujets isolés. Le Service Vert impose que la force de ces plantations soit de 60/80 cm de hauteur minimum à la plantation.
- Ces replantations sont divisées en plusieurs strates selon les types de « paysages » définis dans la note explicative. Quatre essences sont définies par type de strate ce qui semble bien trop faible, hormis peut-être pour la zone de noue infiltrante. En effet la zone de « lisière » par exemple ne comporte que deux type d'arbuste et deux plantes couvre-sol, ce qui semble extrêmement pauvre quand on considère les surfaces importantes sur lesquelles il est prévu de les planter.
- Il convient ainsi d'approfondir de manière significative la palette végétale proposée afin de garantir une plus grande biodiversité projetée et de compensé tant que faire se peut les pertes engendrées par le projet.
- Le Service Vert recommande fortement de favoriser des essences participant activement à la biodiversité locale comme des plantes nectarifères, pollinifères, fructifères et/ou offrant des abris à la faune locale (petits rongeurs, oiseaux, insectes etc.).
- Le choix des arbustes se fera principalement sur base des espèces reprises à « l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise » ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après :
- Arbustes : Amélanchier, Aubépine, Argousier, Baguenaudier, Chèvrefeuille, Clématite, Cornouiller, Daphné, Epine-vinette, Erable, Genêt, Hibiscus, Hortensia, Lierre, Lilas, Noisetier, Prunus, Saule, Spirée, Sureau, Viorne, etc.

**Toitures vertes :**

Modalités :

- Le projet d'aménagement prévoit la plantation d'une toiture végétalisée sur un ou plusieurs volumes de toitures plates projetées
- Ces plantations doivent être composées d'essences indigènes possédant un système racinaire et un développement adapté à ce type d'aménagement.
- L'aménagement de ces toitures végétalisées devra respecter les normes de sécurité incendies des toitures vertes, à savoir un compartimentage des zones de végétation par des matériaux inertes, non-organiques (dalles en pierre, sable, gravier, etc.) ainsi qu'une composition de substrat à base de matériaux incombustibles (min. 60mm). Se référer aux arrêtés du Roi du 19 décembre 1997 et du 4 avril 2003 pour plus d'informations.

**Zone de protection des arbres :**

Modalités :

- Tout arbre de haute-tige indiqué comme à conserver dans le permis d'urbanisme et se situant dans un rayon de 15 m du chantier devra faire l'objet de mesures de protections particulières comme défini ci-après.
- Ces recommandations sont également valables pour tout arbre de haute-tige situé sur une parcelle adjacente et dont la couronne empièterait sur la zone de protection du chantier.
- Il sera également porté une attention particulière à l'implantation et à la protection des arbres d'alignements de voirie lors de la planification et de la création des accès de chantier.

**Zones de recul :**

Modalités :

- Les plantations en zone de recul devront être implantées et entretenues dans l'optique de ne pas empêcher l'accès à l'espace public, de ne pas menacer la sécurité des passants et de ne pas entraver le fonctionnement des infrastructures d'intérêt public comme les câbles, l'éclairage public, les conduites aériennes ou souterraines, les plantations communales, etc.

**Remarques générales :**

- Le projet d'un point de vue global met de côté la situation existante et les abattages massifs qu'il engendre pour se concentrer sur l'aspect projeté des bâtiments. Le traitement des abords projetés est également survolé.
- Le projet prône l'intégration dans la nature et le tissu ouvert mais est au final très minéralisé, au point ou plusieurs rendus 3D se voient ajoutés des arbres entre les bâtiments et dans les perspectives pour atténuer les volumes bâtis.
- La philosophie d'espacement du bâti et d'ouverture du tissu urbain, bien que compréhensible, multiplie grandement les abattages et l'emprise sur le terrain.
- La composition paysagère et la prise en considération du milieu existant et alentour passe clairement au second plan alors qu'ils représentent une part importante du projet.

**Considérant l'ensemble des points soulevés ci-dessus, le Service Vert remet un avis défavorable pour ce projet en l'état**

- l'avis du Service Technique de la Voirie a été sollicité et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du service de l'Environnement a été sollicité et rendu en date du 17/10/2022 :

Considérant que :

- le dossier de PU comprend une demande de PE de classe 3
- que le formulaire n'a pas été envoyé à Bruxelles Environnement et qu'il s'agit de toute façon d'un permis de classe 2
- le dossier ne comporte pas d'informations quant à la gestion des eaux et ne fait aucune mention du RCU Eaux
- les cheminements dans les espaces verts sont prévus en dolomie, matériau obsolète et refusé dans les projets depuis de nombreuses années
- un des bâtiments est construit contre la zone humide/bassin d'orage
- dans le dossier il est fait mention de « 14 emplacements de parking déjà existants » qui ne sont indiqués nulle part et dont l'Administration n'a pas connaissance,
- le dossier ne comporte aucune information relative aux abattages (nombres, types d'arbres,...) et aucun plan paysager
- le projet ferme l'intérieur d'îlot et empêche toute connexion écologique alors que le site est repris en valeur biologique importante dans la carte d'évaluation biologique de Bruxelles Environnement
- le projet ne comporte aucune information quant à la faune et la flore présentes sur le site actuellement
- Le dossier ne comporte pas d'étude hydrologique évaluant, entre autres, la capacité du bassin d'orage existant à absorber le trop plein du projet

**Avis négatif;**

**MOTIVATION DE L'ACTE**

**Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :**

- Considérant que la parcelle concernée par le présent projet est propriété de Binhôme;
- Considérant que 30 logements ont déjà été construits sur la parcelle, dans le cadre du projet Vervloet I (+4 logements sur la parcelle voisine);
- Considérant que le PU de Vervloet I a été délivré en juin 2005; que la réception provisoire de ces logements a été accordée en novembre 2011;
- Considérant que le terrain se situe à cheval sur une zone d'habitations et une zone verte;
- Considérant que la zone choisie pour le projet constitue une friche au sein d'un quartier résidentiel;
- Considérant que le quartier environnant est caractérisé par la présence de plusieurs cités-jardin disposant des petits ensembles de logements sous la forme de villas urbaines, au sein d'un paysage largement arboré;
- Considérant que le parc Keyembempt et ses potagers partagés sont situés à moins de 500 m de la parcelle;
- Considérant, par ailleurs, qu'un seul arbre remarquable est présent dans les alentours, mais dans un rayon de 400 m autour de la parcelle (rue Keyebempt);
- Considérant que plusieurs sites industriels sont aussi présents dans le quartier, tel que, par exemple l'entreprise Apam, qui emploie des travailleurs handicapés, ou encore une société de livraison de châssis;
- Considérant que les îlots environnants sont caractérisés par de nombreuses venelles les traversant, permettant ainsi aux cheminements piétons de bénéficier de raccourcis, tout en offrant des vues sur les arrières des parcelles;
- Considérant que les gabarits des bâtiments environnants se situent entre R+1 et R+4, avec toiture plate ou en pente et façades majoritairement en briques, surtout lorsqu'il s'agit de bâtiments de type cité-jardin;
- Considérant qu'au-delà de la frontière régionale (à l'Ouest), le bâti change radicalement et se transforme en typologie essentiellement définie par des fronts bâtis de maisons mitoyennes sur des parcelles découpées en longueur;
- Considérant que sur la parcelle, 30 logements sociaux sont construits; que ces logements disposent d'un bassin d'orage situé en partie basse de la parcelle;
- Considérant que le P/S existant est de 0,28 sur la parcelle;
- Considérant que deux écoles se trouvent à proximité de la parcelle (moins de 500 m à pied) : l'athénée Ganenou et la GO! basisschool Magnolia, ainsi qu'une crèche: Les Gribouilles;
- Considérant que la gare d'Uccle Calevoet est située à une distance d'1 km à pied de la parcelle et la gare de Moensberg à moins de 2 km du site; que deux axes automobiles structurants de la ville passent à proximité du site: la chaussée d'Alseberg et la rue de Stalle;

**Considérant que la demande telle qu'introduite se caractérise comme suit :**

- Considérant qu'en termes de programme, le projet prévoit la construction de 37 nouveaux logements sociaux et moyens répartis sur environ 5.000 m<sup>2</sup> hors sol de surface brute avec un espace collectif extérieur couvert, des rangements vélos extérieurs et des aménagements paysagers;
- Considérant que la répartition des logements est la suivante : 11 T1, 14 T2, 8 T3, 2 T4 et 2 T5 pour un total de 86 chambres;

**Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :**

**Implantation :**

- Considérant qu'en termes d'implantation, le projet s'inspire de la typologie existante de villas urbaines et assemble trois volumes au plan carré disposés, en apparence, de manière aléatoire sur le site;
- Considérant que cette implantation préserve une importante interaction entre l'architecture et le paysage; qu'ainsi, les jeux de profondeurs créés par la végétation et le bâti, tantôt en avant-plan, tantôt en arrière-plan, permettent une importante présence du végétal sur le site, tout en garantissant la privacité au sein des logements;
- Considérant que le choix d'une implantation selon 3 volumes autonomes installe les conditions qui permettent « d'habiter le parc », maintient les porosités du bâti et les cheminements existants, préserve les continuités végétales et enfin, respecte la constitution d'un quartier essentiellement résidentiel;
- Considérant que le projet tisse du lien nécessaire dans le quartier et définit mieux les statuts public, partagé et privé;
- Considérant, en outre, que l'implantation des 3 bâtiments n'empiète pas sur la zone verte renseignée au PRAS et la préserve de toute intervention;
- Considérant qu'en parallèle, l'implantation des trois bâtiments a été optimisée pour répondre aux exigences du SIAMU et pour limiter le reprofilage du terrain tout en restant hors de la zone verte; que cette implantation permet une gradation ainsi qu'une organisation plus claire des cheminements piétons, des accès carrossables et des zones de végétation sur le site;
- Considérant que le projet propose de préserver les grandes structures et continuités paysagères existantes en laissant en place certaines porosités entre l'espace public de la rue et l'espace végétalisé de la parcelle;

- Que ce choix d'implantation permet également de qualifier l'espace de la voirie en disposant un des trois édifices de manière adjacente à la rue François Vervloet;
- Que cette disposition permet à la fois de maintenir les porosités et d'instituer une adresse principale directement située à rue; que ce faisant, le projet assure à la fois son rôle d'articulation paysagère et urbaine caractéristique du contexte immédiat du quartier tout en garantissant des espaces extérieurs de qualité pour le quartier et ses habitants;
- Considérant que son implantation en «villas urbaines», contrairement à une implantation typique à front de rue, permet d'éviter l'enclavement de la zone verte du PPAS ainsi que le bassin d'orage (situés en fond de parcelle);
- Que leur statut s'affirme donc comme parc public plutôt qu'un jardin privé qui serait comme en intérieur d'ilot;
- Hauteurs :
  - Considérant qu'en termes de niveaux, le niveau de référence des logements en rez-de-chaussée est légèrement augmenté à environ 50 cm du sol par rapport au jardin, afin de clarifier le rapport au sol de ces appartements tout en permettant une bonne accessibilité (notamment PMR) des entrées des trois édifices via des parvis s'intégrant au paysage, ce qui permet de mettre en place une cohabitation conviviale des logements entre eux et vis-à-vis du jardin collectif;
  - Considérant que le projet nécessite peu de travail sur la topographie du site; que l'implantation des bâtiments a été pensée afin de ne pas nécessiter de reprofiler les berges du bassin d'orage existant situé dans la partie inférieure du site (hors de la parcelle concernée, mais très proche de la limite parcellaire);
- Densité :
  - Considérant qu'en termes de densité, le rapport P/S du projet est égal à 0,77 si on tient compte des 30 logements existants sur la parcelle et égal à 0,71 si on n'en tient pas compte;
  - Considérant que le taux d'imperméabilisation de la parcelle atteint maintenant un taux de 0,31;
  - Considérant ces chiffres comme parfaitement adaptés au quartier;
- Structure et matérialité :
  - Considérant qu'en termes de structure et de matérialité, les nouveaux bâtiments présentent une structure tramée régulière en exosquelette en béton; que cet exosquelette, grâce à son épaisseur, participe au jeu de privacité des logements, selon l'angle sous lequel il est perçu; qu'en second plan, les façades présentent des fenêtres en bandeau généreuses qui filent le long des quatre façades de chaque bâtiment; que, de cette manière, les élévations sont continues sur les 4 faces des bâtiments; que ceux-ci ne présentent donc ni d'avant, ni d'arrière; que çà et là, de larges baies vitrées marquent la présence des jardins d'hiver intérieurs, espaces de vie dont la relation à l'extérieur est privilégiée; que devant ces baies vitrées, un garde-corps métallique ajouré souligne la continuité avec les allèges en bardage métallique du bâtiment; qu'enfin, des protections solaires extérieures ajoutent une couche supplémentaire à la privacité des logements, tout en les protégeant des possibles surchauffes en été;
  - Considérant que le choix de ces matériaux contemporains et la structure en béton alvéolaire contraste avec l'environnement du projet, tout en dialoguant avec lui; que la lourdeur attendue de ce type de matériaux est contrebalancée par les généreuses surfaces vitrées qui refléteront le paysage; que le bâtiment côté rue semble flotter par ce socle dématérialisé, transparent, laissant filer le regard à travers le site, amenant ce contraste bienvenu entre matière brute et fluidité;
- Usages et affectations :
  - Considérant qu'en termes d'usage, l'implantation des espaces collectifs en rez-de-chaussée a été choisie afin de mutualiser l'ensemble de ces activités au sein d'un seul édifice, situé rue François Vervloet, et de leur donner un espace généreux; que cette disposition permet d'offrir, d'une part, un rez-de-chaussée entièrement dévolu à l'accueil des personnes en relation avec l'espace public et, d'autre part, de signaler plus clairement l'entrée principale du site;
  - Considérant que cet espace d'entrée commune, extérieure couverte, regroupe les boîtes aux lettres, des locaux de rangement et l'accès aux logements du bâtiment Nord et offre un espace collectif appropriable par les habitants;
  - Considérant qu'au centre des trois bâtiments, trois parvis qui se font face permettent l'accès aux logements pour les PMR; qu'une pente douce les amène au niveau des rez-de-chaussée;
  - Considérant que l'accès carrossable le long de la parcelle mitoyenne permet l'accès aux véhicules de secours jusqu'à l'aire entre les bâtiments; que cet accès sera fermé aux véhicules en temps normal à l'aide d'un système de plots amovibles, seul le parking automobile sera accessible de manière permanente.
  - Considérant que la parcelle ne sera pas clôturée; que côté rue, la noue crée une distanciation physique entre le site et la rue; que des sonnettes seront présentes à rue, au pied de la rampe PMR, afin de diriger les visiteurs vers le bâtiment adéquat; qu'à l'entrée de chaque bâtiment, une deuxième sonnette permettra aux

occupants de donner accès aux visiteurs; que les halls d'entrée de chaque bâtiment ne seront donc pas accessibles au public. Les boîtes aux lettres seront disposées aux rez-de-chaussée du bâtiment à rue;

○ Habitabilité :

- Considérant qu'en termes d'habitabilité, l'ensemble des espaces servants (vestibule d'entrée, buanderie, sanitaires, salles de bain, débarras et rangement) sont situés de façon très compacte autour des noyaux de circulation; que ceci permet tout autant une gestion des techniques optimale qu'une très grande liberté sur l'agencement des appartements en périphérie;
- Considérant que tant les espaces de service que les pièces de vie (chambres, séjours, loggias, cuisine et salle à manger) se composent à la manière d'enfilades d'espace, minimisant au maximum les surfaces de distribution pour offrir des espaces habitables les plus généreux possibles;
- Considérant que la façade avec fenêtre en bandeau conforte la conception d'espaces de vie en continuité plutôt que par juxtaposition; que la fenêtre en bandeau tire le meilleur du site, qui est majoritairement arboré; qu'en effet, ce système installe un rapport particulier entre l'intérieur et l'extérieur qui rend la nature omniprésente; que de plus, il permet une continuité totale entre les pièces intérieures; que le résultat est un glissement des espaces de vie entre le noyau central et la façade; que ce système permet une grande flexibilité des occupations par les habitants;
- Considérant que chacun des logements intègre un espace de séjour, complémentaire aux logements, sous la forme d'un « salon d'hiver » qui pourra également être recloisonné selon les besoins;
- Considérant que la typologie du jardin d'hiver proposée vise à en clarifier le statut de loggia s'ouvrant de manière spécifique sur le parc, distinctement des autres espaces;
- Considérant qu'il est tout de même nécessaire de clarifier les détails architecturaux des salons d'hiver afin de respecter l'ambition d'un réel double usage de ces salons d'hiver (cloisonnement intérieur, ouverture totale sur l'extérieur,...);
- Considérant que les qualités d'habitabilité sont très bonnes; que les espaces sont fluides, agréables et modulables;

○ Techniques :

- Considérant qu'en termes de techniques, les panneaux photovoltaïques et les groupes de ventilation sont placés sur la toiture des bâtiments; que ces édicules légers, accessibles depuis la cage d'escalier commune, sont travaillés selon des formes épurées afin qu'ils participent à la composition du bâti et ne soient pas perçus comme des éléments techniques rapportés; que le reste de la surface des toitures est couvert par une végétation extensive;
- Considérant qu'il est maintenant parfaitement admis que la pose des panneaux photovoltaïques n'est pas incompatible avec la mise en place d'une toiture verte sous ces panneaux; qu'au contraire, la présence de végétation sous les panneaux augmente leur rendement car la fraîcheur créée par les végétaux évite les surchauffes des panneaux;
- Considérant qu'il convient donc de prévoir des toitures vertes extensives sur l'ensemble des toitures, même sous les panneaux photovoltaïques;

○ Parkings :

- Considérant qu'en termes de parking, le projet prévoit d'offrir un nombre réduit de nouveaux parkings automobiles (dérogation au Titre VIII du RRU sollicitée);
- Que suite à un relevé des places de parking dans le quartier, il a été conclu que de nombreuses places restaient disponibles; que la proximité des transports en commun et le profil des futurs utilisateurs permettent de réduire drastiquement le nombre de places de parking à mettre à disposition au sein du projet;
- Considérant que le projet ne propose plus de parking souterrain mais quelques places en extérieur;
- Considérant que la décision de ne pas implanter de parking souterrain permet de limiter l'empreinte des bâtiments sur le site et de préserver plus de pleine terre;
- Considérant également que le projet compense le manque de places de parking par une offre généreuse en emplacements pour vélos et l'intégration de deux voitures à partager de type « Cambio » dans le programme;
- Considérant donc que le projet propose 81 emplacements pour vélos, divisés en 3 poches distinctes, à savoir : une poche à l'entrée du site, une sous le bâtiment à rue et une autre le long du sentier séparant le projet Vervloet II du projet Vervloet I ainsi que 11 places de parking placées le long de la limite mitoyenne, à l'entrée du site;
- Considérant que les abris vélos préfabriqués choisis par le demandeur ne sont pas de grande qualité et qu'il y a lieu de travailler l'expression architecturale des éléments de ce type (abris vélos, local poubelle,...) afin de les intégrer au projet avec une plus grande cohérence;



- Considérant que le projet déroge à l'Art. 6 - nombre d'emplacements de parking du Titre VIII du RRU en ce que le projet ne propose pas 1 emplacement de parking par logement;
- Considérant cependant l'Art.7 du Titre VIII du RRU qui précise: « Lorsque les caractéristiques du stationnement en voirie publique, l'accessibilité en transport en commun du bien ou le profil de mobilité des habitants des logements le justifient, un nombre d'emplacements de parcage inférieur à celui déterminé par l'article 6, 1° ou une dispense d'en aménager peut être admis pour les immeubles à logements multiples construits par une société de logement social ou assimilés ainsi que pour les immeubles de logements collectifs, les meublés, les résidences pour personnes âgées, les logements pour étudiants appartenant à une personne morale de droit public ou d'intérêt public »;
- Considérant que le projet prévoit 11 places de parking sur site dont 2 PMR et dont 2 pour voitures partagées, ceci en plus des 14 places de parking se trouvant déjà sur la parcelle dans l'opération Vervloet I (dont 4 sont libres de manière permanente); que le projet prévoit un parking paysager verdurisé sur la parcelle, à l'entrée du site, se glissant entre deux saules existants; que le parking est en revêtement semi-perméable (dalles engazonnées et evergreen);
- Considérant le choix de ne pas implanter de parking souterrain au centre des 3 bâtiments;
- Considérant l'impact important qu'aurait eu ce parking en termes de pleine terre; que la trop grande imperméabilité du site a également plaidé contre la solution d'un parking souterrain;
- Considérant qu'afin de répondre aux besoins de stationnement du projet, sans y placer un parking souterrain qui aurait un impact écologique très important (en générant une minéralisation importante des sols), le projet propose un parking paysager verdurisé de 11 places dont deux emplacements Cambio; qu'il se trouve à l'entrée du site et que sa zone d'accès est mutualisée avec l'accès pompier et technique;
- Considérant que cette proposition répond de manière contextuelle et équilibrée aux besoins actuels et futurs de ce site; que d'une part, le rapport d'incidences démontre que le parking proposé équivaut à 39 emplacements (selon l'étude d'AUTODELEN), alors qu'une application de l'article 6 du RRU demanderait 19 places dans le cas présent;
- Considérant que le projet rencontre parfaitement les considérations de l'Article 7 du Titre VIII du RRU, en ce qu'il est démontré que le quartier ne manque pas de places de stationnements, que l'accessibilité en transports en commun est bonne (Zone B du COBRACE) et que le profil de mobilité des futurs occupants le justifie;
- Considérant d'autant plus que le projet concerne la création de logements multiples construits par une société de logement social, la dérogation est acceptable;
- Aménagement des abords :
  - Considérant qu'en termes d'aménagement des abords, l'implantation du projet révèle et utilise les qualités existantes du terrain; que les circulations se font de manière naturelle pour traverser le parc qui se déploie selon des ambiances différentes, définies par la topographie et les types de végétation :
    - la «lisière» qui sert d'espace tampon entre l'espace public et le parc, écran des nouveaux logements, zone soulignée par une noue et graduée de strates de végétation accueillant vivaces, arbustes, arbres;
    - la «clairière» : une grande prairie praticable avec quelques arbres isolés plus ornementaux dans laquelle s'implantent les bâtiments;
    - un «sous-bois» en fond de parcelle tapissé de fougères et de plantes d'ombres;
    - la zone humide existante autour de la noue à l'entrée du site et du bassin d'orage, but de promenade et lieu de contemplation;
  - Considérant qu'actuellement, le site est peu, voire pas entretenu; qu'il s'agit d'une friche qui n'a bénéficié d'aucune planification et gestion des plantations;
  - Que l'îlot dans lequel se trouve le site présente, en l'état, un potentiel de diversité assez moyen; que la partie sud du site appartient à une zone verte selon le PRAS; qu'il n'est donc pas autorisé d'intervenir sur cette zone;
  - Considérant que les boisements présents sur la parcelle sont composés exclusivement d'essences indigènes; qu'âgé d'une trentaine d'années en moyenne, le boisement s'est reconstruit spontanément après la construction du complexe de logements voisin Vervloet I; qu'il est loin d'avoir atteint le stade mature, et une grande partie des sujets qui le composent ont une pérennité limitée; que les sujets sont trop serrés et beaucoup ont subi des dégâts liés à cette proximité et au manque de lumière;
  - Considérant que les arbres sont issus de semis spontanés, les 4 espèces les plus présentes étant les érables sycomores, les saules blancs, les saules marsault et les frênes élevés, qui sont des espèces très communes;
  - Que pour le rendre praticable et augmenter sa diversité, ce boisement a besoin d'être entretenu; qu'il est de toute façon nécessaire d'opérer une sélection et de ne conserver que les arbres en bonne santé;
  - Considérant que les aménagements paysagers s'orientent autour de deux grands axes :

- La gestion paysagère des limites qui consiste à encourager les modes de culture écologiques et la perméabilité des vues;
  - Compléter et diversifier la flore existante sans dénaturer le milieu. La biodiversité est améliorée par le travail de régénération du bois existant et par le choix étudié de la gamme de plantes composée de 4 strates : couvre-sols, vivaces/graminées, arbustes et arbres, choisies selon chaque entité paysagère déterminée;
- Abattages :
- Considérant que les abattages ne sont prévus que sur les zones à construire, les cheminements et aux endroits où les niveaux devront être modifiés; que les circulations dévoilent des ambiances différentes, définies par la topographie et les types de végétation :
    - La noue : espace tampon entre l'espace public et le parc - espace en creux avec une végétation spécifique des milieux plus humides : vivaces, graminées et plantes de berges;
    - La « clairière habitée » : une grande prairie praticable avec quelques arbres et arbustes isolés plus ornementaux dans laquelle s'implantent les bâtiments;
    - Un « sous-bois » en fond de parcelle tapissé de fougères et de plantes d'ombres;
    - Considérant que pour la régénération du boisement, le projet prévoit :
      - des couvre-sols et plantes tapissantes qui feront un paillage naturel au sol et qui tolèrent un léger piétinement;
      - des vivaces et fougères dans les zones ombragées et humides de sous-bois pour créer des massifs à l'intérieur du bois;
    - Considérant qu'en lisière du boisement, sur les talus, le projet prévoit :
      - intégration d'essences arbustives à fleurs attirant les insectes pollinisateurs et à baies pour les oiseaux;
      - les vivaces choisies sont adaptées à une situation plus humide et à l'ombre;
      - les zones de prairies sont conçues avec un mélange de graminées et de plantes annuelles;
      - la plantation de beaux sujets ornementaux complétera la trame des arbres existants et viendra ponctuer les zones de prairie de zone d'ombre en été, tout en enrichissant la diversité du site par des arbres à croissance lente;
  - Considérant que par la régénération de cette végétation, le projet contribue aux maillages et aux systèmes écologiques locaux et renforce la biodiversité des environs; que le choix des végétaux sera adapté et complémentaire, en garantissant une belle diversité dans les essences;
  - Considérant cependant qu'il est nécessaire d'augmenter la qualité de l'espace central, entre les trois bâtiments, appelé « clairière habitée » en le verdurant davantage;
  - Considérant également que le plan d'abattage des arbres semble ne pas avoir été étudié dans l'idée de conserver quelques sujets existants dans la zone de construction des trois bâtiments; qu'il y a lieu d'étudier le projet de manière plus subtile à ce sujet et de conserver un maximum d'arbres existants, en fonction de leur état et de leur implantation;
  - Considérant qu'il y a également lieu de compenser l'abattage des arbres de manière plus significative en replantant davantage d'arbres à haute tige sur le site;
  - Considérant, par ailleurs, l'emploi de dolomie pour les cheminements piétons au sein du site; que l'emploi de la dolomie est proscrit en ce que ce matériau a démontré qu'à terme, il perdait de son pouvoir perméable et se comportait comme du béton; qu'il y a donc lieu de préférer l'utilisation de Komex (matériau parfaitement perméable) plutôt que de dolomie sur le site;
- Ces abattages induisent un risque pour la pérennité de l'habitat des renards ;
- Gestion des eaux pluviales :
- Considérant qu'en termes de gestion des eaux, il a été choisi de maximiser l'infiltration des eaux de pluie dans le terrain; qu'une noue se développe le long du trottoir de la rue Vervloet, de manière à créer une distance naturelle entre le site et l'espace public et, ainsi, faciliter le contrôle des accès aux logements tout en temporisant le rejet des eaux dans le réseau d'égouttage; que conformément au RCU, les eaux de toitures sont récupérées dans un bassin d'orage de 84 m<sup>3</sup>;
  - Considérant que le projet prévoit:
    - Un arrosage naturel des abords grâce à l'utilisation des eaux de ruissellement et utilisation de noue pour créer des zones paysagères plus humides. Cette noue située à flanc de rue aura une capacité (84 m<sup>3</sup>) largement supérieure aux 50 m<sup>3</sup> (33 l/m<sup>2</sup> de surfaces imperméables) imposés par le RCU d'Uccle;
    - En complément, une citerne d'une capacité de 15 m<sup>3</sup> est prévue au sous-sol du bâtiment à rue et permet un arrosage complémentaire des abords à l'eau de pluie, lorsque nécessaire. Le trop plein de cette citerne est dirigé vers le collecteur public;

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

- Considérant que le projet déroge au Titre I du RRU, Art. 8 : hauteur de la façade avant;
  - Considérant que le projet présente un gabarit en rez+4 pour chacun des trois édifices qu'il implante sur le terrain;
  - Considérant que les bâtiments entourant le terrain considéré présentent les gabarits suivants :
    - L'ensemble de logements, situé à l'Ouest, rue François Vervloet 154-188 établit une typologie en rez+1/2; le bâtiment le plus proche de la parcelle est de gabarit rez+2 et a une hauteur d'acrotère de ≈9,60 m;
    - Le bloc de logements, situé au Nord-Ouest, rue François Vervloet 163 à 167 établit une typologie en rez+2+toiture inclinée sur plus de 2 étages, avec une hauteur de faîte de ≈18,70 m;
    - Les barres de logements situées au Nord-Est, rue François Vervloet 155-161, ont une hauteur de faîte de ≈8,80 m;
    - La parcelle voisine à l'Est au numéro 140 de la rue François Vervloet n'est pas bâtie;
  - Considérant donc que la hauteur moyenne des constructions voisines déduite est de ≈12,35 m;
  - Qu'outre ces caractéristiques typologiques, le bâti à proximité présente quelques exceptions jalonnant ponctuellement le tissu construit du quartier (on trouve par exemple un édifice de logements collectifs en R+7 sur le square Georges Ugeux); que ces exceptions en terme de gabarit présentent également des implantations singulières ne s'inscrivant pas dans une logique de « bâtiment à rue »;
  - Considérant que l'implantation tripartite projetée propose des constructions isolées et non pas des constructions mitoyennes; qu'en toute hypothèse, le travail d'implantation et de gabarit du projet, concernant tant le projet paysager que le rapport au voisinage et aux logements en eux-mêmes, permet d'instaurer des transitions d'échelles entre les quelques édifices singuliers (certains présentant des gabarits en rez+5, toiture comprise) et les habitations plus petites qui définissent l'îlot d'implantation;
  - Considérant dès lors que le projet s'implante avec cohérence en tenant compte des différents gabarits présents sur site au-delà de l'îlot concerné; que cette stratégie permet alors d'installer les 3 édifices projetés à la croisée des différentes typologies observables sur place; que le gabarit en rez+4 permet également de maintenir la qualité paysagère du site, en limitant l'emprise au sol du bâtiment tout en maintenant une présence volumétrique suffisante afin de répondre aux volumes construits de l'autre côté de la rue François Vervloet; qu'enfin, la hauteur des bâtiments projetés (15,70 m) est au final plus basse que la hauteur au faîte des bâtiments situés en face de la parcelle (18,70 m);
  - Considérant qu'il y a une différence d'un peu plus de 6m de hauteur pour les bâtiments Ouest; que le respect de ces bâtiments existants est assuré à travers un traitement cohérent des alentours puisque les 2 bâtiments seront distants de ≈ 37 mètres comptés le long de la rue François Vervloet (plot nord) et ≈ 16m pour la distance la plus courte avec le bâtiment situé en intérieur de parcelle (plot Ouest) et que l'espace les séparant sera végétalisé et arboré, permettant ainsi une transition acceptable; que les bâtiments situés au Nord-Ouest du site (de l'autre côté de la rue), sont quant à eux distants de ≈ 34 mètres et la présence de la voirie arborée des deux côtés installe une distance végétalisée entre le projet et ces bâtiments;
  - Considérant donc que le gabarit en rez+4 du projet, cumulé au choix d'implantation permet aux 3 nouveaux édifices de s'intégrer au tissu existant et d'assurer les transitions ainsi que les rapports d'échelles différents déjà présents sur site; que ces typologies permettent également de garantir des qualités de vues et d'ensoleillement pour chaque appartement du programme sans entraver les jouissances de rapport à l'extérieur dont bénéficient les habitations environnantes; qu'enfin, ce gabarit permet de réduire l'emprise au sol, et donc de dégager de la surface de plantations afin de préserver les grandes continuités paysagères par-delà le projet;
  - Considérant que pour ces motifs, cette dérogation est donc acceptable;
- Considérant que le projet déroge au Titre I du RRU, Art. 6 - Toiture en ce que certaines installations techniques ne sont pas intégrés dans la toiture mais posées sur la toiture plate;
  - Considérant que les équipements techniques en toiture (groupes de ventilation & onduleurs) sont regroupés dans des volumes fermés en toiture, par-dessus lesquels les panneaux photovoltaïques sont implantés; que dans ces édifices fermés en toiture, on retrouve aussi les cages d'escalier qui se prolongent jusqu'en toiture afin de permettre une maintenance aisée;
  - Considérant que pour les raisons évoquées au point précédent (hauteur de la construction) le projet décide de maintenir un gabarit principal en rez+4 afin de garantir des transitions d'échelles cohérentes entre les différentes typologies présentes sur place; que de ce fait, certains équipements (groupes de ventilation, onduleurs) techniques ont été disposés en toiture afin de limiter l'emprise des sous-sols et donc des terrassements; qu'un volume à la géométrie simple et épurée prend place sur la toiture de chacun des trois bâtiments, en retrait conséquent par rapport aux façades, intégrant ainsi lesdits équipements, et les escaliers, de toute façon nécessaires à l'entretien de la toiture;

- Considérant que par-dessus ce volume sont disposés les panneaux photovoltaïques pour garantir un ensoleillement parfait et manifester leur participation au projet; que cela contribue à donner une légèreté au projet dont la volumétrie est simple; que ces trois volumes ne sont donc pas perçus comme des volumes techniques mais bien comme des éléments participant à la composition volumétrique du projet; que de plus, en intégrant ces équipements à des volumes construits, l'isolation acoustique est garantie vis-à-vis du voisinage;
- Considérant donc qu'en choisissant de surmonter les bâtiments par 3 édicules, le projet se donne les moyens de préserver un gabarit principal garant des qualités d'implantations et de rapports au contexte immédiat; qu'en parallèle, le projet se permet de travailler ces édicules afin de les intégrer pleinement à la composition générale et de ne pas les réduire à leur simple considération technique afin qu'il participe à la qualité architecturale de l'ensemble; cette dérogation est acceptable.

Considérant qu'il s'agit d'un projet bien implanté avec des logements de qualité; qu'il répond au bon aménagement des lieux;

**Considérant, de l'avis d'Urban, que la demande doit se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :**

- Augmenter la qualité de l'espace central, entre les trois bâtiments, en le verdurant davantage;
- Etudier le projet de manière plus subtile au sujet des abattages d'arbres et conserver un maximum d'arbres existants, en fonction de leur état et de leur implantation;
- Compenser l'abattage des arbres de manière plus significative en replantant davantage d'arbres à haute tige sur le site;
- Travailler l'expression architecturale des éléments techniques extérieurs (abris vélos, local poubelle,...) afin de les intégrer au projet avec une plus grande cohérence;
- Clarifier les détails architecturaux des salons d'hiver afin de respecter l'ambition d'un réel double usage de ces salons d'hiver (cloisonnement intérieur, ouverture totale sur l'extérieur,...);
- Prévoir des toitures vertes extensives sur l'ensemble des toitures, même sous les panneaux photovoltaïques;
- Préférer l'utilisation de Komex (matériau parfaitement perméable) pour les cheminements piétons plutôt que de la dolomie;
- Prévoir, en collaboration avec Bruxelles-Environnement, les dispositions nécessaires à la préservation de la faune locale (renards, etc.) ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit de détails architecturaux et de positionnement sur la parcelle;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les qualités du projet doivent être augmentées;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §4 du CoBAT est d'application;

Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 177/1 du CoBAT, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

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

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent 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 les modifications sont apportées à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence;

**Considérant que les représentants de la Commune d'Uccle émet les considérations et observations supplémentaires suivantes sur la demande telle qu'introduite :**

- Au regard du permis d'urbanisme délivré en date du 01/12/2006, concernant la construction d'un ensemble de 34 logements sociaux, dénommé Vervloet I, l'octroi avait été motivé entre-autre par les éléments suivants :
  - *l'implantation des bâtiments a été pensée en fonction du nouveau tracé du réaménagement des voiries François Vervloet et des Trois Rois, et ce en ruban continu et le plus proche possible du croisement des deux rues afin de préserver au maximum les parties les plus larges d'un seul tenant des zones non bâties de la parcelle, tout en prolongeant de la sorte la zone verte du Plan Régional d'Affectation du Sol (en intérieur d'îlot) par le maintien d'une importante partie de l'espace vert existant en zone d'habitation;*
  - *Le projet et ses jardins s'implantent sur +/-15 ares de l'espace vert de fait et sur une profondeur variable qui ne dépasse pas 30 mètres à compter de l'alignement; En sus des 1620m2 de zone verte prévue au plan régional d'affectation du sol, il maintient la zone verte de fait située en zone d'habitation sur près de 54 ares; La superficie totale d'espace vert que prévoit le projet s'élève à +/- 70 ares, soit 63% de la surface totale du bien; Le projet respecte en conséquence largement la prescription 0.2. du plan régional d'affectation du sol qui impose 10% d'espace vert pour un tel projet et il maintient un espace vert substantiel dans ce quartier;*
  - *Considérant que le parti architectural est de qualité, tant dans la composition des espaces internes que des jeux de façades;*

- *Considérant que l'implantation projetée, par sa composition d'habitat groupé, permet de maintenir non bâtie une forte proportion de la partie de la parcelle en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol;*
- *Considérant que les faibles gabarits projetés font de cet ensemble un « habitat dans la verdure », ce qui répond au caractère du quartier et au bon aménagement des lieux;*
- *Considérant que la variété des programmes de logements proposés offre un large éventail de possibilités adapté à chaque type d'unité familiale, y compris des logements de diverses tailles pour personnes à mobilité réduite;*
- *Considérant également que les jardinets le long de la propriété voisine qui se développe le long de la rue des Trois Rois sont exigus mais permettent d'attribuer un minimum d'espace extérieur aux logements du rez-de-chaussée;*
- *Considérant d'autre part que le projet implante des espaces construits et des jardins privatifs sur l'ancien tracé du chemin vicinal n°65;*
- *Considérant que le projet garantit l'aspect paysager et verdurisé du quartier;*
- *Considérant que l'espace vert prévu, maintenu au projet, nécessite un entretien de fond, et notamment des abattages et replantations d'essences appropriées au paysage et à la nature du sol;*
- *Considérant que la demande prévoit la création d'un garage souterrain de 18 emplacements; Considérant la situation hydrogéologique particulière de cette partie du territoire communal (terrain marécageux, ruissellement naturel à travers le petit bois, écoulement souterrain du Zandbeek,...);*
- Ce projet avait été jugé acceptable au regard de sa typologie d'habitat dans la nature, tant en terme de gabarit que d'implantation, tout en préservant une importante part de la zone boisée, assurant une continuité de la zone verte existante sur la parcelle;
- La demande telle que proposée pour Vervloet II, rompt totalement avec cette motivation ;
- En effet, bien qu'un volume soit proche de l'alignement, deux sont situés plus profondément dans la parcelle, dont l'un à fleur de l'étang, ce qui induit un abattage massif de toute la zone boisée, la mise en péril de l'étang et un préjudice considérable pour tout le système écologique;
- De plus, les gabarits proposés, à savoir trois volumes en R + 4 + étage technique imposant, ne peuvent en aucun cas s'apparenter à une typologie d'habitat dans la nature et sont hors contexte par rapport au bâti environnant;
- Il est également à noter les considérations des services Vert et de l'Environnement de la Commune d'Uccle, indiquant le manque d'information et de considération de la situation existante de la parcelle sur laquelle le projet s'implante, induisant de ces faits, leur avis défavorable sur la demande;
- En effet, la demande ne tient pas compte du Règlement Communal en matière de gestion des eaux pluviales ni ne propose la replantation de nouvelles espèces indigènes et cohérentes afin de compenser l'abattage massif;
- Bien qu'il soit intéressant de proposer un espace public accessible à tous ainsi qu'au riverains, le traitement de l'espace inter bâtiments est peu qualitatif et ne permet en aucun cas de compenser l'abattage tel que prévu afin de construire ces trois imposants volumes et par ailleurs, ne permet pas de garantir une intimité pour les logements;
- Considérant, par ailleurs, les objections des riverains mettant en avant les problèmes liés à la mobilité et au parking ainsi que les dommages sur la nature jusqu'alors conservée et protégée ;
- L'implantation des 11 emplacements de parking, dont deux en véhicules partagés se fait profondément et en plein air, au niveau de la parcelle, ce qui ne peut être acceptable en l'état considérant les actuelles volontés de préserver les intérieurs d'îlot et la faune et la flore présentes sur le site ;
- De ce fait, l'implantation est entièrement à revoir afin de maintenir des volumes de gabarits moindre et de typologie d'habitat dans la nature et au plus proche de l'alignement, et ce avec une revalorisation de la zone humide et de la zone boisée, tant en zone verte qu'en zone d'habitation et en privilégiant des connexions écologiques au niveau de ce site repris en valeur biologique importante (dans la carte d'évaluation biologique de Bruxelles Environnement);
- Le nouveau projet doit également être repensé dans son contexte naturel environnant et proposer de réels aménagements paysagers qualitatifs permettant de compenser tout abattage et de répondre à des volontés écologiques en terme de récupération des eaux pluviales;
- En ce qui concerne la typologie architecturale proposée, celle-ci correspond davantage à une affectation de bureaux que d'habitat, éloignant encore la typologie souhaitée d'habitat dans la nature ;

**Avis non unanime, FAVORABLE** conditionnel minoritaire d'Urban.brussels-DU et DPC et **DEFAVORABLE** majoritaire de la Commune d'Uccle,

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 19/10/2022**  
**objet n° 10**

**Dossier 16-46484-2022 - Enquête n° 123/2022 - Article 177**

**Demandeur : S.P.R.L. GUCHEM BUILDING c/o Monsieur Tanguy Rousseaux**

**Situation : Avenue Brugmann 271**

**Objet : Transformer et agrandir un hôtel de maître (ancienne banque désaffectée) en un ensemble mixte de logements individuels et collectifs sur rez-de-chaussée commercial**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46484-2022 introduite en date du 31/03/2022 par la S.P.R.L. GUCHEM BUILDING c/o Monsieur Tanguy Rousseaux;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et agrandir un hôtel de maître (ancienne banque désaffectée) en un ensemble mixte de logements individuels et collectifs sur rez-de-chaussée commercial. sur le bien sis avenue Brugmann 271;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant; Considérant que le bâtiment sis avenue Brugmann 271 est repris à l'Inventaire du Patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (intérêt artistique, esthétique, historique et urbanistique);

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

- Application de l'article 175/15 du CoBAT : projet soumis à RI au vu de l'Annexe B;
- Application de l'article 175/20 du CoBAT : Rapport d'incidences - MPP - enquête de 30 jours :
  - 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur;
- Application de l'article 126 §11 du CoBAT : dérogation au RRU :
  - Titre I, Art. 4 - Profondeur d'une construction mitoyenne;
  - Titre I, Art. 5 - Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne;
  - Titre I, Art. 6 - Toiture (hauteur);
  - Titre I, Art. 13 - Maintien d'une surface perméable;

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'un avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

- application de l'article 207 §3, du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier;
- Prescription particulière 21 (ZICHEE) - Modification visible depuis les espaces publics hors PPAS/Régl/Patrimoine;

Considérant que la demande déroge également au Titre II - Normes d'habitabilité des logements du RRU, Art. 10 - Eclairage naturel; ainsi qu'au Titre VIII - Stationnement du RRU, Art. 3 - Pente maximale de 4% sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement;

Considérant que ces dérogations n'entraînent pas la tenue de MPP;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/08/2022 au 23/09/2022 inclus, enquête pendant laquelle 25 réclamations ont été émises, dont une pétition de 122 signatures, une lettre collective signée par 27 personnes et un courrier d'avocat représentant 16 riverains;

Considérant la teneur des réclamations émises à savoir :

- *Voisinage immédiat avec un Horeca avec terrasse;*
- *Entrée et sortie du parking proche du feu rouge peu sécurisantes pour les piétons;*
- *Désalignement du raccord mitoyen côté Carmélites;*
- *Raccord avec le pignon mitoyen (trop de pignons aveugles apparents);*
- *Nombre insuffisant de places pour vélos;*
- *Nombre insuffisant de places pour voitures;*
- *Nécessité d'une zone de livraison sur la parcelle;*

- Capacité de rétention d'eau semble faible;
- Impact sur la qualité de vie des maisons en face;
- Hauteur et gabarit trop importants donc perte d'ensoleillement et d'intimité + assombrissement de l'intérieur d'îlot;
- Esthétique du quartier modifiée;
- Nuisances sonores et perte de tranquillité dans le quartier suite à l'augmentation de logements;
- Diminution de la qualité de vie en matière de mobilité et de services aux citoyens (manque de places dans les écoles, transports, services postaux, parkings,...);
- Perte de valeur des biens immobiliers alentour;
- Pas de respiration ni d'espace vert dans le projet;
- Abattage du seul arbre présent sur la parcelle et disparition du petit jardin côté rue;
- Imperméabilisation importante;
- Densification;
- Nuisances liées à l'ascenseur à voitures (bruit, circulation, pollution);
- Projet disproportionné;
- Impact de l'excavation sur l'hydrogéologie de la parcelle ?;
- Atteinte à la valeur patrimoniale du bien (destruction du patrimoine, façadisme, atteinte à la toiture du clocheton existante, perturbation de la lecture de l'architecture du bâtiment,...);
- Éléments de petit patrimoine intérieur à conserver;
- Opposition à l'idée de co-living (nouvelle pression et nuisances dans ce quartier familial);
- Opposition à l'implantation d'un Horeca (nouvelles nuisances);
- Besoin de verdure côté rue;
- Problème lié à l'écoulement des eaux;
- Impact du chantier sur le cadre de vie;
- Projet anachronique;
- Nombre important de dérogations;
- Diminution de la largeur du trottoir côté Carmélites;
- Vis-à-vis entre l'arrière des bâtiments et le jardin voisin rue des Carmélites;
- Projet allant à l'encontre de l'état d'esprit du lieu et du quartier;
- Habillage du pignon possible autrement qu'en construisant en hauteur;
- Projet ne répondant pas au bon aménagement des lieux (ZICHEE);
- Parti-pris architectural critiquable;
- Deux dérogations non sollicitées;
- Création de nombreuses terrasses posant des problèmes de vis-à-vis et de nuisances sonores;
- Immeuble de droite pris en référence anormalement élevé;
- Effet d'écrasement à l'angle des deux rues;
- Faible qualité des logements;
- Rapport d'incidences trop optimiste en matière de mobilité et d'impact sonore;
- Problématiques liées au droit civil (caractère privatif du mur pignon, atteinte à l'intimité,...);
- Aucune demande de permis pour le changement d'utilisation du commerce en Horeca;
- Densification trop importante en intérieur d'îlot;
- Trop haut, trop grand, trop invasif, source de nuisances multiples;

## **DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

## **CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis SIAMU défavorable daté du 24/06/2022 (réf. : CP.2022.0482/2);

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

**Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaitre ce qui suit :**

**Situation existante et contexte :**

Considérant que la demande porte sur une parcelle cadastrée 1ère Division, Section B n°0276V57P0000, avenue Brugmann 271 à Uccle;

Considérant que le quartier aux abords du site a été planifié à la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle; que la plupart de ses constructions datent des premières années du XX<sup>ème</sup> siècle; que le cadre bâti existant aujourd'hui est donc très similaire à celui d'origine;

Considérant, cependant, que certaines constructions plus récentes, dont la typologie et les dimensions diffèrent des bâtiments plus anciens, ont été insérées dans le tissu urbain du quartier au cours du XX<sup>ème</sup> siècle; que trois types de constructions sont identifiés aux abords du site : des maisons mitoyennes, des immeubles de bureaux et de logements et un bâtiment de type commercial;

Considérant que les îlots du quartier sont quasi entièrement occupés par des maisons mitoyennes, datant du début du XX<sup>e</sup> siècle. Ces maisons, dont le gabarit varie entre R+1+T et R+3+T, s'implantent à l'alignement et forment des îlots en ordre fermé. Elles présentent des styles variés (néoclassique, éclectique,...), leurs façades étant en brique, en pierre ou en enduit;

Considérant que plusieurs constructions datant des années 60 et 70 s'insèrent dans le tissu des maisons traditionnelles; que ces immeubles, occupés par des bureaux et des logements, s'implantent en mitoyenneté par rapport aux maisons; que leurs dimensions sont nettement supérieures à celles des maisons, en termes de gabarit, largeur de façade et profondeur; que leurs façades sont en béton ou revêtues partiellement en pierre, et présentent un style fonctionnaliste;

Considérant que l'îlot du site accueille un bâtiment de typologie différente des autres; qu'il s'agit d'une construction de gabarit rez-de-chaussée du côté de la rue Vanderkindere et R+2 du côté de la rue des Carmélites; qu'il est occupé par un supermarché, ainsi que par des bureaux;

Considérant que l'immeuble voisin, aux numéros 263/265/267 de l'avenue Brugmann est un R+8; qu'il s'agit d'un bâtiment résidentiel avec un rez-de-chaussée commercial dont le pignon dépasse largement le 271, R+2+T; que côté rue des Carmélites, une maison Bruxelloise avec garage présente un pignon en attente du côté de la parcelle d'angle qui forme le site;

Considérant que l'Hôtel de maître existant sur la parcelle a été construit à la suite d'un permis délivré en 1912; qu'en 1929 un autre permis a autorisé des transformations et l'agrandissement du bâtiment; qu'après d'autres transformations, le bâtiment est finalement devenu une banque en 1954; qu'une nouvelle extension a fait l'objet d'un permis en 1959 et un parking en 1984;

Considérant que pour les besoins antérieurs d'exploitation de la banque, le rez-de-chaussée de l'immeuble a été profondément transformé, mais que le premier étage a conservé une partie de ses décors d'origine avec une importante hauteur sous plafond;

Considérant que le site du projet (avenue Brugmann n° 271) est occupé par un hôtel particulier implanté en mitoyenneté par rapport à l'immeuble voisin (n° 263-265). Le corps principal du bâtiment est formé par deux volumes : celui plus au nord s'implante à l'alignement du front de façade de l'immeuble voisin; celui plus au sud s'implante en retrait de 3 mètres par rapport à cet alignement. Malgré leur construction à des dates différentes, les deux volumes présentent un traitement architectural homogène. Les façades sont en pierre, et présentent un style éclectique (avec des éléments d'inspiration Beaux-Arts). La façade principale (donnant vers l'avenue Brugmann) présente quatre travées de baies et trois niveaux (R+2) pour le volume en retrait. Le volume à l'alignement, pour sa part, présente une grande porte d'entrée cintrée et une baie (similaire à celles du volume en retrait) au rez de chaussée, une loggia au premier étage (avec une balustrade en pierre) et un balcon au deuxième (avec un garde-corps métallique). Le volume est couronné par un dôme de plan carré, en ardoise. La façade latérale du bâtiment (donnant vers la rue des Carmélites) est en enduit, le dernier étage faisant partie d'une toiture mansardée en ardoise, le rez-de-chaussée incluant une loggia. À l'arrière de la parcelle, un volume mitoyen d'un niveau de hauteur juxte la façade arrière du corps principal du bâtiment. Le volume présente une toiture plate, des façades en enduit avec des baies avec des encadrements en pierre bleue sur sa façade latérale et une loggia vitrée sur sa façade arrière;

Considérant que les abords du bâtiment sont minéralisés, occupés par des emplacements de parking. Ils sont aménagés avec des dalles en béton et des pavés en pierre. Les seuls espaces non-minéralisés sont : l'angle de l'avenue Brugmann et la rue des Carmélites, occupé par un parterre végétalisé avec des haies et plusieurs arbres; des petits parterres verdurisés sur l'espace en retrait sur l'avenue Brugmann; la partie arrière de la parcelle, occupée par un petit jardin;

#### **Considérant que la demande telle qu'introduite propose les actes et travaux suivants :**

##### Situation projetée :

Considérant que la demande porte sur la transformation avec agrandissement d'un hôtel de maître de gabarit -1+R+2+T de 1.549 m<sup>2</sup> de surface planchers totale, en un ensemble mixte -2+R+8 de 3.847 m<sup>2</sup> comprenant des logements individuels et collectifs (coliving) sur rez-de-chaussée commercial type Horeca, avec parking souterrain sur 2 niveaux comprenant 14 emplacements pour voiture;

Considérant que l'hôtel de maître construit avec zone de recul partielle côté de l'avenue Brugmann et affecté anciennement en une banque est rehaussé au gabarit R+8 à toiture plate et se voit étendu à front de la rue des Carmélites en gabarit R+4 avec zone de recul partielle, après démolition des annexes arrières, érigées le long de la limite mitoyenne;

Considérant que la toiture à versants de l'hôtel de maître existant est démolie; que le dôme est maintenu mais lourdement transformé;

Considérant que l'ensemble bâti est constitué de 2 blocs à savoir :

- Le bloc A, accessible à partir de la rue des Carmélites, de gabarit R+4 à toiture plate et comprend les logements collectifs constitués de 16 chambres indépendantes avec coins douches et WC, un atelier au rez-de-chaussée et 1 logement 1 chambre;
- Le bloc B, accessible à partir de l'avenue Brugmann, est de gabarit R+8 et comprend la surface Horeca au rez-de-chaussée, les locaux partagés du co-living au 1<sup>er</sup> étage et les logements privatifs aux étages, à savoir 4 appartements 1 chambre, 7 appartements 2 chambres et 1 appartement 3 chambres;



**Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations générales suivantes :**

Considérant qu'en termes de programme, le projet prévoit une extension de 1.722 m<sup>2</sup> par rapport à la situation de 1.137 m<sup>2</sup>, créant ainsi une superficie totale hors-sol de 2.859 m<sup>2</sup> répartie comme ceci :

- 2.652 m<sup>2</sup> de logement;
- 207 m<sup>2</sup> de commerce Horeca;
- 14 emplacements de parking situés sur 2 niveaux de sous-sol;
- 43 emplacements de vélos (dont 3 pour vélos cargo);

Considérant le choix d'implanter du co-living et de l'horeca sur cette parcelle;

Considérant les problématiques inhérentes à ce type d'habitat et de commerce (nuisances sonores, pression sur le quartier en termes de manque de services aux citoyens, poubelles, mobilité, stationnement,...);

Considérant le grand nombre de chambres dans le co-living (16 chambres + 1 logement 1 chambre), et l'ampleur des terrasses, il est à craindre que le quartier aura à souffrir de l'implantation de cet habitat;

Considérant cependant que ce nouveau type d'habitat peut s'envisager dans le bâtiment ancien, côté Brugmann (afin de profiter des espaces du 1<sup>er</sup> étage pour les pièces de séjour communes) mais dans une proportion plus raisonnable et en limitant les surfaces des terrasses extérieures afin de ne pas en faire des lieux de rassemblement bruyants en soirée;

Considérant de ce fait qu'il est préférable de placer des logements individuels côté Carmélites, dans le bloc A, plutôt que du logement collectif;

Considérant la situation de la parcelle en liseré de noyau commercial, l'implantation d'un Horeca à cet endroit semble cohérente et permet de renforcer la mixité des fonctions au sein du quartier; d'autant qu'il s'agit d'une surface relativement petite de ± 200 m<sup>2</sup>, ce qui en limitera de facto la fréquentation;

Considérant cependant la problématique liée à la présence de la terrasse en intérieur d'îlot manifestement vouée à des fins commerciales et les nuisances sonores liées à ce type d'aménagement, il y a lieu de renoncer à la terrasse Horeca en intérieur d'îlot;

Considérant qu'il est également à noter qu'un changement d'affectation est nécessaire pour l'implantation d'un établissement Horeca et que celui-ci n'a pas été demandé;

Considérant qu'en termes de densité, le projet prévoit une forte augmentation de la densité, avec un P/S qui passe de 1,40 en situation existante à 3,50 en situation projetée. Cette augmentation de densité est induite par la construction d'un nouveau volume de gabarit R+4 en mitoyenneté par rapport au bâtiment voisin sur la rue des Carmélites et par l'inclusion de quatre niveaux supplémentaires au-dessus du bâtiment existant sur l'avenue Brugmann. Le rapport d'incidences affirme que, selon une étude réalisée par COOPARCH-RU (2013)<sup>3</sup>, la densité P/S nette par îlot du quartier où se localise le projet varie entre 1 et 2,5 en situation existante, en atteignant ponctuellement des valeurs P/S jusqu'à 4. Le projet dépasse les densités les plus fréquentes dans la zone, mais se situe en dessous des valeurs maximales identifiées sur certains îlots. Il n'en reste pas moins que cette densité est trop importante et doit être diminuée drastiquement; Concernant l'emprise au sol de l'ensemble du projet, celle-ci est globalement conservée (réduction de 28 m<sup>2</sup>), malgré la construction d'un nouveau volume sur la rue des Carmélites. Cette conservation des valeurs existantes de l'emprise au sol est produite en raison de la démolition du volume situé actuellement au rez-de-chaussée à l'arrière du bâtiment principal;

o **en matière d'implantation et de gabarit :**

Considérant qu'en termes d'implantation et de gabarit, le projet prévoit les interventions suivantes :

- Conservation de l'alignement du corps principal du bâtiment existant le long de l'avenue Brugmann;
- Suppression du volume de gabarit rez situé à l'intérieur de la parcelle;
- Reconstruction du volume donnant sur l'avenue Brugmann, conservant la façade existante, mais modifiant son implantation à l'intérieur de la parcelle, qui suit l'alignement de la façade arrière du bâtiment mitoyen du n° 263-267;
- Élévation du nouveau volume sur l'avenue Brugmann jusqu'à un gabarit R+7+1 niveau en retrait (choix induit par la hauteur du bâtiment voisin);
- Création d'un nouveau volume sur la rue des Carmélites, en mitoyenneté par rapport au bâtiment du n° 182, fermant l'angle formé entre l'avenue Brugmann et la rue des Carmélites; que ce nouveau volume présente deux gabarits : R+4 pour la partie en mitoyenneté avec le bâtiment voisin, suivant la hauteur de sa façade; R+3 pour la partie en contact avec le bâtiment existant, suivant la hauteur de sa ligne de corniche;

**Considérant premièrement les interventions côté Brugmann :**

Considérant la démolition bienvenue des annexes arrières de l'hôtel de maître au rez-de-chaussée qui permet de dégager de la pleine terre en intérieur d'îlot;

Considérant cependant la modification du volume principal de l'hôtel de maître par la démolition de l'entièreté de la façade arrière;

Considérant de ce fait l'augmentation du volume existant en profondeur, réduisant d'autant la proportion de cour et jardin, sur cette parcelle d'angle petite;

Considérant l'impact sur l'intérieur de l'îlot, en termes de nuisances sonores mais aussi et surtout en termes d'ensoleillement de cet élargissement du volume existant à cet endroit, il y a lieu de conserver la façade arrière du volume principal et de ne pas en augmenter la profondeur;

Considérant la rehausse sur l'hôtel de maître en R+8 particulièrement massive et écrasante pour le bâtiment ancien;

Considérant que la justification de cette rehausse est l'habillage du pignon du volume voisin, à considérer justement comme anormalement haut;

Considérant que la solution apportée n'est pas pertinente et que la construction en hauteur est loin d'être la seule possibilité à étudier pour ce genre de problématique (possibilité de verdurisation des pignons, fresques artistiques,...);

Considérant le contraste indéniable s'instaurant avec le bâtiment existant mais aussi avec l'environnement bâti immédiat et à plus large échelle;

Considérant la coexistence de deux langages architecturaux différents à savoir celui de la façade existante conservée et celui des nouveaux volumes construits;

Considérant que cette coexistence est plus chaotique qu'harmonieuse en ce qu'il s'agit d'une intervention en rupture avec son contexte et non en dialogue avec celui-ci;

Considérant que la proportion de la rehausse est inadaptée à celle de l'hôtel de maître dont on perd la lecture;

Considérant les interventions malheureuses au niveau du clocheton qu'il y a lieu de conserver;

Considérant l'impact visuel excessif créé dans l'avenue Brugmann par cette rehausse et les probables nuisances en termes d'ensoleillement et d'intimité pour les maisons d'en face;

Considérant que la construction du bloc B tel que présenté risque de dénaturer le caractère de repère dévolu au dôme;

#### **Considérant ensuite les interventions côté Carmélites :**

Considérant que ce nouveau volume sur la rue des Carmélites, en mitoyenneté par rapport au bâtiment du n° 182, fermant l'angle formé entre l'avenue Brugmann et la rue des Carmélites propose un gabarit et une implantation plus en adéquation avec le contexte urbain; que ce nouveau volume présente deux gabarits : R+4 pour la partie en mitoyenneté avec le bâtiment voisin, suivant la hauteur de sa façade; R+3 pour la partie en contact avec le bâtiment existant, suivant la hauteur de sa ligne de corniche;

Considérant que son implantation tend à refermer l'îlot et participe donc, tout comme la transformation et la rehausse de l'hôtel de maître, à son assombrissement;

Considérant cependant que sa hauteur et sa profondeur sont cohérentes et que les nuisances générées par ce bloc sont normales en milieu urbain et donc acceptables;

#### **Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations particulières suivantes :**

##### ○ en matière de programme :

- Considérant qu'en termes de qualités des logements, le projet propose des logements mono-orientés sans aucune façade calme, un co-living comportant un trop grand nombre de chambres pour trop peu d'espaces communs, des locaux communs trop exigus (local pour seulement 6 poussettes !) et, pour certains, présentant des défauts d'éclairage naturel;
- Considérant qu'il est nécessaire d'améliorer la qualité des logements de manière globale;

##### ○ en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :

- Considérant qu'en termes d'accès, l'entrée des piétons aux noyaux de circulation des logements privatifs se fait via l'avenue Brugmann; que cette même entrée dessert aussi la zone de commerce puisque le hall commun permet l'accès à l'Horeca; que l'entrée pour le co-living et l'atelier se fait via la rue des Carmélites; que sur cette même rue, se trouve l'accès à l'ascenseur à voiture menant aux deux étages de parking; qu'entre les deux entrées se trouve le local vélo accessible sur l'angle des deux rues;
- Considérant qu'en termes de stationnement, une partie du sous-sol existant de l'hôtel de maître est transformée en parking pour 4 voitures avec caves privatives; que le mur du fond est percé pour relier le niveau -1 au double sous-sol de l'extension, voué également au parking et à des caves;
- Considérant que les deux niveaux de parking sont reliés au moyen d'un élévateur dont l'accès extérieur se trouve du côté de la rue des Carmélites; que le parking compte un total de 14 emplacements; qu'un emplacement PMR est prévu à chacun des deux niveaux et un emplacement pour voiture partagée au niveau -1; que le parking en sous-sol empiète sur la zone de cour et jardin; qu'un local commun pour stationnement de 44 vélos est accessible à partir de la rue des Carmélites; qu'une communication est prévue entre ce local vélos et la zone de cour et jardin;
- Considérant que le rapport d'incidences calcule le besoin en stationnement à 17 emplacements; que le projet en propose 14 dont une voiture à partager qui pourrait remplacer 4 emplacements de parking minimum;

- Considérant cependant que le projet ne prévoit aucun emplacement pour les visiteurs, utilisateurs de l'Horeca ni même la livraison, même si le rapport d'incidences évoque la possibilité d'une mutualisation des places de parking du supermarché voisin avec l'Horeca en soirée;
- Considérant par ailleurs que le parking pour les véhicules des résidents est situé aux sous-sols du bâtiment et sera accessible via un ascenseur à voitures; que le projet prévoit une zone d'attente pour un véhicule dans l'alignement de l'ascenseur; qu'au vu de l'espace disponible, le véhicule débordera légèrement sur le trottoir; que ponctuellement, si plusieurs véhicules arrivent simultanément pour rentrer dans le parking, des remontées de files pourraient se créer sur la rue des Carmélites; que dans le cas d'un croisement de véhicule (un véhicule en entrée et un véhicule en sortie du parking), le véhicule en entrée devra être prioritaire afin de réduire les risques de remontées de files en voirie; que des feux de signalisation devront gérer les flux en entrée et sortie du parking;
- Considérant le déficit de places de parking prévues au sein du projet, en regard du nombre d'unités de logements et la forte pression sur le stationnement dans le quartier;
- Considérant qu'afin de minimiser l'impact du projet en matière de mobilité et vu l'impossibilité de créer plus de places de parking sur cette parcelle exigüe, il y a lieu de réduire drastiquement le nombre de logements sur la parcelle;
- Considérant qu'en termes de mobilité, le rapport d'incidences affirme que «la mise en œuvre du projet ne sera pas de nature à modifier significativement les conditions de circulation dans la zone d'étude en heures de pointe du réseau routier et du projet étant donné que les flux projetés restent négligeables comparés à la capacité maximale théorique de la voirie et en dessous ou proche des flux générés en situation actuelle de droit »;
- Considérant que la diminution drastique du nombre de logements sur la parcelle permettra d'amoinrir encore cet impact minime, selon le rapport d'incidences;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - Considérant qu'en termes d'aménagement des abords, en intérieur d'îlot, le projet propose une zone « sanctuaire » ou jardin d'agrément qui sépare la terrasse du rez-de-chaussée de l'avenue Brugmann du jardin côté rue des Carmélites; que celui-ci vient en prolongation de l'«atelier» du co-living situé au rez-de-chaussée;
  - Considérant que le demandeur projette la création d'une terrasse uniquement accessible depuis l'Horeca; qu'il est évident que cette terrasse sera utilisée à des fins commerciales et que cela ne peut s'envisager en intérieur d'îlot; que les nuisances provoquées par l'utilisation de cette terrasse sont inacceptables; que la restitution de pleine terre est essentielle dans ce projet et qu'il y a lieu de consacrer ces mètres carrés à la création d'un jardin collectif; il y a donc lieu de renoncer à la terrasse destinée à l'Horeca ainsi qu'à la couverture partielle de celle-ci;
  - Considérant que côté rue, l'espace en recul par rapport à l'alignement de l'avenue Brugmann et l'angle avec la rue des Carmélites est aménagé sous forme de jardinet; que l'angle est verdurisé, mais l'espace donnant sur l'avenue est minéralisé, occupé par 4 arceaux vélo, séparé du trottoir par un parterre verdurisé; que l'ensemble de ces espaces permet d'élargir visuellement le trottoir au niveau de l'angle des deux rues;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - Considérant qu'en termes de gestion des eaux, le projet diminue l'imperméabilisation de la parcelle d'environ 81 m<sup>2</sup>; que le projet prévoit des toitures vertes sur l'ensemble des bâtiments sur une surface totale de 235 m<sup>2</sup>; une citerne de récupération des eaux pluviales de 8 m<sup>3</sup> connectées aux toitures; un bassin d'orage de 16 m<sup>3</sup> qui permet de tamponner les eaux pluviales; que le projet améliorera donc nettement la situation existante en matière de gestion des eaux pluviales.
- en matière de sécurité incendie :
  - Considérant qu'en termes de sécurité incendie, il y a lieu de se référer à l'avis défavorable rendu par le SIAMU en date du 24/06/22 (réf. : CP.2022.0482/2) qui relève deux remarques bloquantes à savoir qu'il manque une sortie de secours au niveau -2 du parking et que les escaliers menant aux sous-sols doivent être séparés des escaliers menant aux étages; que le rapport du SIAMU comporte également 32 autres remarques dont deux importantes liées à la deuxième évacuation nécessaire pour chaque logement (remarques 30 et 31 du rapport); qu'il y a lieu d'y répondre;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - Considérant qu'en termes d'expression architecturale, la façade existante de l'hôtel de maître en pierre naturelle donnant vers l'avenue Brugmann est quasi entièrement conservée : le rez-de-chaussée et les niveaux R+1 et R+2 sont maintenus. Cependant, la toiture mansardée du corps principal du bâtiment existant, ainsi que la façade latérale donnant sur la rue des Carmélites, sont démolies. Le dôme du volume en saillie, pour sa part, est transformé, afin de permettre la connexion de cet élément avec le nouveau volume projeté. Le matériau de revêtement est conservé (des ardoises de toiture de teinte champagne),

mais les deux petites baies ovales donnant vers le sud-est (vers l'avenue) et vers le sud-ouest sont supprimées. Le nouveau dôme prévoit une seule baie ovale de même typologie mais de dimensions plus importantes donnant vers l'avenue, ainsi qu'une fenêtre en bandeau longeant la partie inférieure du dôme et une fenêtre de toit sur sa partie supérieure;

- Considérant que le bloc prévu sur la rue des Carmélites (bloc A) présente un bardage métallique de teinte gris clair, avec 5 rangées de baies de hauteur identique (2,3 m) et largeur variable, dont les garde-corps sont en verre transparent; que près de l'angle avec l'avenue Brugmann, les étages présentent des balcons d'angle arrondi, joignant le nouveau bloc avec la façade latérale du bâtiment existant; qu'aux étages, le projet prévoit des claustras métalliques de teinte gris champagne, qui cassent la monotonie des rangées de baies; qu'au rez-de-chaussée, le projet prévoit une façade vitrée pour le local vélos; que ce traitement permet d'élargir visuellement l'espace public au niveau des piétons; qu'également au rez-de-chaussée, le projet prévoit une grille métallique de teinte gris foncé (tout comme les menuiseries de la façade vitrée du local vélos) dont le traitement s'intègre avec celui des claustras prévus aux étages;
- Considérant que pour le bloc B, prévu à l'arrière de la façade existante conservée, le projet prévoit deux types de bardage métallique : l'un similaire à celui décrit pour le bloc A (de teinte gris clair, avec des claustras), l'autre de teinte gris foncé. Ce dernier est utilisé au niveau R+4, sur la partie de la façade correspondant à la largeur du volume en saillie incluant le dôme et au niveau R+8. Les façades revêtues du bardage gris clair sont bordées par des terrasses (avec des claustras) donnant vers l'avenue Brugmann et la rue des Carmélites. Les angles des terrasses sont arrondis, tout comme ceux des balcons du bloc A;
- En ce qui concerne les façades arrière, le projet prévoit un traitement plus sobre pour les niveaux rez à R+3 : un enduit de teinte blanc cassé pour le bloc A et un enduit de teinte beige pour la nouvelle façade arrière (entièrement refaite) du volume existant. À partir du niveau R+4, le projet prévoit les mêmes traitements métalliques en tonalités gris clair et gris foncé déjà mentionnés.
- Considérant donc que le projet prévoit un traitement architectural pour les nouveaux volumes qui est nettement différencié du traitement existant au regard des matériaux choisis : des bardages et des claustras métalliques vs. une façade en pierre naturelle. Cependant, ce nouveau traitement intègre certains éléments qui sont cohérents avec le traitement existant, comme la structuration en rangées des baies de la façade du bloc A. En plus, la tonalité foncée et l'implantation en retrait du bardage métallique qui est en contact avec la façade conservée permettent de renforcer l'idée d'un fond de plan qui coexiste avec la façade d'origine, maintenue en avant-plan. D'autres éléments du nouveau traitement vont cependant à l'encontre de cette coexistence. C'est le cas du volume en saillie des niveaux R+5 à R+7, dont les dimensions et la localisation (à l'angle du bâtiment) le font ressortir visuellement depuis l'espace public, en lui donnant le rôle de repère visuel qui était attribué en situation initiale au dôme en ardoises. Celui-ci de dimensions plus réduites sera « encaissé » entre le nouveau volume et le bâtiment voisin de gabarit R+8 en mitoyenneté, ce qui n'est pas souhaitable;
- Considérant donc que l'utilisation de matériaux plus contemporains en relation immédiate avec des matériaux plus classiques est parfaitement envisageable, dans la mesure où ils entrent plus en dialogue qu'en rupture avec le contexte environnant, les matériaux proposés peuvent être acceptés;

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

Considérant que la prescription particulière 21 - Modification visible depuis les espaces publics en ZICHEE, hors PPAS/Régl./Patrimoine du PRAS s'applique au présent projet;

Considérant qu'en l'espèce, le projet présenté ne favorise pas, au sein de l'ensemble repris en ZICHEE, l'équilibre entre les espaces bâtis et non bâtis et ne renforce pas les qualités culturelles, historiques ou esthétiques de la zone;

Considérant qu'en effet, la rehausse sur l'hôtel de maître engendre un impact trop important;

Considérant également que le projet est soumis à l'article 207 du Titre V - Patrimoine du CoBAT en ce que le bâtiment existant est repris à l'inventaire architectural de la Région Bruxelles-Capitale, ce qui implique le passage devant la Commission de concertation;

Considérant que la demande est soumise à rapport d'incidences pour le motif suivant : 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur;

Considérant que ce rapport d'incidences met en évidence certains impacts négatifs du projet, notamment en termes de gabarit et de respect du patrimoine dont il n'a pas été tenu compte par le demandeur;

Considérant que le demandeur sollicite une dérogation à l'Art. 4 - Profondeur du Titre I du RRU en ce que le sous-sol existant ne permet pas d'allouer plus de 50% de la surface de cour et jardin à de la pleine terre, ce qui associe de facto cette dérogation à la dérogation à l'Art. 13 du Titre I du RRU; qu'à ce stade, les gabarits, l'implantation et les aménagements des abords n'étant pas validés, il n'est pas possible de se prononcer sur ces dérogations, ne

sachant pas si elles subsisteront dans le projet modifié futur; qu'il est nécessaire de repenser le projet en intégrant la prescription demandant que les constructions en sous-sol soient recouvertes d'au moins 60 cm de terre sur toute la surface qui n'est pas construite hors sol; que le projet doit être plus ambitieux en termes de verdurisation de l'intérieur d'îlot et de biodiversité, permettant de compenser l'impact de ces dérogations; qu'à ce stade, ces dérogations ne sont pas acceptables;

Considérant que le projet déroge à l'Art. 5 - Hauteur de la façade avant du Titre I du RRU en ce que la façade présente, en milieu de projet, une hauteur inférieure à la hauteur de référence la plus basse (182, rue des Carmélites); que cette dérogation s'explique par la volonté d'aligner la façade de l'angle à celle du bâtiment existant au n°271 de l'avenue Brugmann, ce qui assure une continuité de façade; que cette dérogation est acceptable en ce qu'il est préférable de reprendre la ligne de corniche de l'hôtel de maître plutôt que la ligne de corniche du voisin comme référence, afin d'établir un meilleur dialogue avec le bâtiment conservé sur la parcelle; qu'il convient cependant d'étudier la possibilité d'un meilleur raccord avec le voisin de gauche, en termes de lignes conductrices;

Considérant que le projet déroge à l'Art. 6 - Toiture du Titre I du RRU en ce que la toiture de la rehausse côté Brugmann dépasse de plus de 3 m la hauteur du profil mitoyen le plus bas qui se situe rue des Carmélites; qu'il a été démontré que cette rehausse n'est pas adaptée à son contexte et ne répond pas au bon aménagement des lieux; qu'il y a donc lieu de la réduire drastiquement; que cette dérogation n'est donc pas acceptable en l'état;

Considérant que la demande déroge également au Titre II - Normes d'habitabilité des logements du RRU, Art. 10 - Eclairage naturel; que cette dérogation ne peut être acceptée que pour des bâtiments anciens mais en aucun cas pour des bâtiments neufs; qu'il y a donc lieu de travailler les plans en conséquence; qu'à ce stade, cette dérogation ne peut être acceptée;

Considérant que la demande déroge également au Titre VIII - Stationnement du RRU, Art. 3 - Pente maximale de 4% sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement en ce que le projet propose l'implantation d'un ascenseur à voiture; que ce type d'installation ne nécessite pas la création d'une pente puisque l'accès se fait de plain-pied; que ceci est bénéfique car le trottoir ne doit pas être modifié ou reprofilé; cette dérogation est donc acceptable;

Considérant qu'une réclamation fait état de deux dérogations non sollicitées à l'Article 4 du Titre I du RRU en ce que la profondeur du nouveau bâtiment côté Carmélites dépasse de plus de 3 mètres le profil du voisin côté Brugmann; que cette dérogation n'a pas lieu d'être étant donné la configuration particulière de cette parcelle, à l'angle de deux rues; que même si cette dérogation devait être sollicitée, elle pourrait être acceptée étant donné l'implantation raisonnable du bloc A, côté Carmélites et la distance entre la façade arrière de ce bloc et l'immeuble voisin côté Brugmann;

Considérant que la deuxième dérogation « non sollicitée » pointée par le réclamant concerne un dépassement d'une toiture terrasse par rapport au voisin de gauche, rue des Carmélites; qu'après analyse approfondie des plans, la terrasse mise en cause par le réclamant est située au sol, et non aux étages; qu'il n'y a donc pas de dépassement de volume de plus de 3 mètres par rapport au voisin de gauche et que cette réclamation n'est donc pas pertinente; Considérant donc qu'à ce stade, le projet ne s'accorde pas au cadre bâti et non bâti et doit être retravaillé en profondeur pour rencontrer la notion de bon aménagement des lieux;

Considérant que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers,

**Avis DÉFAVORABLE** et unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§8 du CoBAT et le refus du permis d'urbanisme.

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

### Commission de concertation

séance du 19/10/2022

objet n° 11

**Dossier PU 16-46106-2021 et PE-10585-2021- Enquête n° 122/2022 - Article 177/1**

**Demandeur : N.V. CALEVOET DEVELOPMENT - M. Toon Haverals et Mme Iona Lo**

**N.V. CORES DEVELOPMENT - M. Peter Leysens**

**Situation : rue Egide Van Ophem 108-110 - avenue du Nekkersgat 17**

**Objet : Réaménagement d'un ancien site de bureaux en une zone résidentielle de qualité comprenant 229 logements et des fonctions mixtes**

**AVIS**

#### Contexte :

Considérant que le bien se situe principalement en zone de forte mixité et de façon très minoritaire en zone d'habitations au plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

#### Objet de la demande :

Considérant que la demande modifiée vise à démolir les deux immeubles de bureaux existant sur le site et construire 11 immeubles de logements pour aménager 229 logements et 199 emplacements de parkings souterrains;

#### Procédures et avis d'instance :

Considérant que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
  - Prescription générale 0.5 : Construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup>;
  - Prescription particulière 4.5.1° Modification des caractéristiques urbanistiques en ZFM;
- Application de l'article 176/1 MPP dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme;
- Application de l'article 175/15 du CoBAT : projet soumis à RI au vu de l'Annexe B;

La demande est soumise à rapport d'incidences pour les motifs suivants : 26) Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc.) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques et 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur;

- Application de l'article 126 §11 du CoBAT : dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I :
  - Article 8 §3 Hauteur d'une construction isolée;

Considérant que la demande déroge également au Titre VIII – Stationnement du RRU mais que ces dérogations ne nécessitent pas la tenue d'une enquête publique :

- Application de l'article 126 §11 du CoBAT : dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre VIII :
  - Article 6 Nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement;

Vu l'avis SIAMU favorable du 30/09/2021 (réf : C.1994.1431/21/DX/dd);

Vu l'avis de l'AccessAndGo favorable conditionnel du 29/10/2021;

Vu l'avis du Service Vert de la Commune d'Uccle émis en date du 06/09/2022 :

**Conditions nécessitant une modification des plans et insérées directement dans la motivation en application de l'article 191 du COBAT:**

#### **Arbres à haute-tige :**

##### **Modalités :**

- *Le projet d'aménagement comprend l'abattage de 11 arbres de haute-tige implantés sur les pourtours de la parcelle.*
- *Ceux-ci sont renseignés comme différentes variétés de cerisiers, des robiniers, un bouleau et un cèdre de l'Atlantique*
- *Le projet ne renseigne ni les dimensions ni les conditions sanitaires des arbres à abattre.*
- *De par leur implantation à front de voiries principales ou secondaires (participation à la scénographie locale), leurs dimensions et leur participation à l'écologie locale, il serait préférable d'évaluer la potentielle préservation de ces arbres via une étude phytosanitaire indépendante. Dans un soucis d'approche globale du projet il convient également d'étendre cette étude à l'ensemble des arbres de la parcelle.*

- Le projet prévoit la conservation de 22 arbres de haute-tige mais ne renseigne ni les dimensions ni les essences de ceux-ci.
- Tous les arbres n'étant pas inscrit comme à abattre dans la demande sont à maintenir à tout prix, et ce compris les arbres d'alignements de voirie éventuels.
- Le projet d'aménagement prévoit la replantation d'environ 75 arbres de haute-tige.
- A la vue de l'implantation des sujets, de leurs couronnes projetées, de la multiplication des cheminements et de l'implantation et des dimensions des bâtiments prévus, le projet semble tout à fait irréaliste dans sa conception.
- Le projet de plantation prévoit également certains arbres au-dessus d'espace de parking sous-terrain, ce qui n'est pas viable.
- De par la fragmentation du bâti et l'étroitesse des « couloirs » prévus entre ses éléments, l'aménagement paysager actuel ne permet pas la plantation d'arbres à fort développement ni la création de réels espaces récréatifs ou de détente en intérieur d'îlot ni de zone propice à la biodiversité. Ce qui, compte tenu des dimensions importantes et de l'implantation du projet à proximité de zones naturelles protégées, est fort regrettable.
- Force est de constater que le morcellement de l'espace du parc et la multiplication des plantations irréalistes ne permet également que la création de 4 jardins privatifs, ce qui semble fort peu compte-tenu des 243 appartements prévus dont 35 au rez-de-chaussée.
- La multiplication des unités de lotissement force la multiplication des cheminements et des accès SIAMU ce qui limite l'exploitation optimale de l'espace du parc privé.
- Il a également été constaté des incohérences d'implantations et de dimensions au niveau des arbres conservés entre le plan de la situation existante et de la situation projetée, et ce principalement en fond de parcelle.
- Le projet propose de nombreuses replantations dont beaucoup sont des variétés horticoles (*Prunus padus* 'Watereri', *Malus* 'Evereste', *Prunus avium* 'Plena', etc.) moins mellifères ou ne portant pas de fruits et donc écologiquement moins intéressantes que leurs variétés naturelles.
- Plusieurs essences ne sont également pas indigènes ou des plantes d'avenir (horizon 2050), il convient d'en limiter le nombre afin qu'elles ne représentent pas plus de 20% du compte total des plantations.
- Le Service Vert impose que la force des nouvelles plantations à prévoir soit de 10/12 cm de circonférence à la plantation pour les arbres de seconde et troisième grandeur et de 12/14 cm de circonférence pour les sujets de première grandeur.
- Le Service Vert recommande fortement de favoriser des essences participant activement à la biodiversité locale comme des plantes nectarifères, pollinifères, fructifères et/ou offrant des abris à la faune locale (petits rongeurs, oiseaux, insectes etc.). Il convient également
- Le choix des essences d'arbres à haute-tige se fera principalement sur base des espèces reprises à « l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise » ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après :
- Arbres haute tige : Aulne, Bouleau, Cerisier, Charme, Châtaignier, Chêne, Cognassier, Erable, Frêne, Hêtre, Marronnier, Merisier, Noyer, Orme, Peuplier, Pommier, Poirier, Saule, Sorbier, Tilleul, etc.
- Ces replantations sont à effectuer au plus tard dans les 10 mois suivant la fin du gros œuvre du chantier et la finalisation des fosses de plantation, en respectant les distances légales de recul, entre début novembre et fin mars.

#### **Massifs de plantations :**

##### **Modalités :**

- L'ensemble des remarques émises pour les plantations arborées s'applique également aux plantations arbustives.
- Le projet prévoit la plantation de plusieurs massifs arbustifs ou de sujets isolés. Le Service Vert impose que la force de ces plantations soit de 80/100 cm de hauteur minimum à la plantation.
- Le Service Vert recommande fortement de favoriser des essences participant activement à la biodiversité locale comme des plantes nectarifères, pollinifères, fructifères et/ou offrant des abris à la faune locale (petits rongeurs, oiseaux, insectes etc.).
- Le choix des arbustes se fera principalement sur base des espèces reprises à « l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise » ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après :
- Arbustes : Amélanchier, Aubépine, Argousier, Baguenaudier, Buddleia, Chèvrefeuille, Clématite, Cornouiller, Daphné, Epinevinette, Erable, Genêt, Hibiscus, Hortensia, Lierre, Lilas, Noisetier, Prunus, Saule, Spirée, Sureau, Viorne, etc.
- De par l'implantation du projet à proximité d'espaces verts de qualité, le Service Vert proscrit la plantation de massifs de bambous.

#### **Toitures vertes :**

##### **Modalités :**

- Le projet d'aménagement prévoit la plantation d'une toiture végétalisée sur un ou plusieurs volumes de toitures plates projetées
- Ces plantations doivent être composées d'essences indigènes possédant un système racinaire et un développement adapté à ce type d'aménagement.
- L'aménagement de ces toitures végétalisées devra respecter les normes de sécurité incendies des toitures vertes, à savoir un compartimentage des zones de végétation par des matériaux inertes, non-organiques (dalles en pierre, sable, gravier, etc.) ainsi qu'une composition de substrat à base de matériaux incombustibles (min. 60mm). Se référer aux arrêtés du Roi du 19 décembre 1997 et du 4 avril 2003 pour plus d'informations.

#### **Zone de protection des arbres :**

##### **Modalités :**

- Tout arbre de haute-tige indiqué comme à conserver dans le permis d'urbanisme et se situant dans un rayon de 15 m du chantier devra faire l'objet de mesures de protections particulières comme défini ci-après.

- Ces recommandations sont également valables pour tout arbre de haute-tige situé sur une parcelle adjacente et dont la couronne empièterait sur la zone de protection du chantier.
- Il sera également porté une attention particulière à l'implantation et à la protection des arbres d'alignements de voirie lors de la planification et de la création des accès de chantier.

#### **Zones de recul :**

##### **Modalités :**

- Les plantations en zone de recul devront être implantées et entretenues dans l'optique de ne pas empêcher l'accès à l'espace public, de ne pas menacer la sécurité des passants et de ne pas entraver le fonctionnement des infrastructures d'intérêt public comme les câbles, l'éclairage public, les conduites aériennes ou souterraines, les plantations communales, etc.

**Les plans de la demande sont à compléter suivant les présentes directives et à soumettre au Service Vert pour approbation avant la délivrance du permis d'urbanisme.**

Vu l'avis du service Voirie de la Commune d'Uccle émis en date du 12/10/2022 :

#### **Conditions nécessitant une modification des plans et insérées directement dans la motivation en application de l'article 191 :**

##### **Modifications à l'avenue Englert (plan n° 8/11 du 01/04/2022)**

L'accès carrossable au parking longeant le bâtiment F est inutilement large (9,25m), la tentation sera grande d'y stationner des véhicules. Il est demandé de réduire la largeur de cet accès au strict nécessaire pour le faire correspondre à l'accès de 4 m (suffisant pour la giration des véhicules) et de rétablir un emplacement de parking public.

L'accès carrossable au bâtiment F devrait aussi être réduit au strict nécessaire (3m suffisent) afin d'y éviter la tentation du stationnement gênant.

L'accès carrossable commun au sous-sol du bâtiment B et au parking en surface est lui aussi excessivement large (11 mètres): une largeur de 3 mètres pour chaque accès, soit 6 mètres au total, serait amplement suffisante pour l'accès tout en dissuadant le stationnement gênant sur l'accès.

La nouvelle noue créée en amont pour remplacer les (parties de) noues supprimées ne pourra servir dans son entièreté étant donné que le trop-plein de la noue A du lotissement n° 534 (noue ovoïde au milieu du giratoire) débouche approximativement au tiers de la noue à créer.

Le Plan n° 8/11 ne précise pas comment sera matérialisé l'alignement (= limite privé – public) le long de l'avenue Englert. En effet, il semble que la zone de recul entre cet alignement et les bâtiments A, B et F sera engazonnée à l'instar des abords des noues, ne permettant dès lors pas aux ouvriers, tant communaux que privés, de savoir jusqu'où s'étend leur périmètre d'intervention, avec les risques de défaut d'entretien ou d'intervention non désirée sur le terrain d'autrui qui en découlent.

Il est demandé de fournir au moins un profil en travers en plus que le seul fourni dans l'avenue Englert, de préférence au droit d'une noue. Les profils devront englober l'avenue pour une meilleure compréhension.

Il est demandé de préciser où seront déplacés les luminaires à supprimer pour permettre la création des accès carrossables. Ce positionnement devra avoir l'aval de Sibelga.

#### **Conditions du Service à joindre sous forme d'annexe au permis :**

##### **Alignement**

La limite entre les domaines public et privé de la rue Egide Van Ophem est définie par un Plan Général d'Alignement adopté par arrêté royal le 06 septembre 1929, portant la largeur du domaine public à 12 mètres au droit du présent projet. Le projet modifié semble à présent tenir compte de cet alignement, qui sera matérialisé par des bordures de type ID2. Le sol de l'aire de plantations longeant le trottoir devra être 5 à 10 cm plus bas que le trottoir pour éviter la migration de boue sur le pavage public.

##### **Stationnement**

##### **Modalités :**

Stationnement privé : le demandeur a l'obligation de respecter les prescriptions du Titre 8 du Règlement Régional d'Urbanisme.

L'auteur de projet veillera à ce que l'offre en stationnement à destination des visiteurs soit suffisante; il est invité à aménager des emplacements de stationnement en suffisance pour les visiteurs en espace privé.

##### **Quant à la présente demande :**

Il est constaté que le projet ne respecte pas le prescrit du Règlement Régional d'Urbanisme, en ne prévoyant que 0,8 place de stationnement par logement en sous-sol, rien n'étant apparemment prévu de manière spécifique pour l'atelier de production artisanale ni pour le commerce.

Il est constaté que le comptage de véhicules stationnés s'est fait le 14 janvier 2021, alors que le site Therabel - Astra-Zeneca était déjà déserté, que le site ne servait pas encore de centre de vaccination et que les travailleurs étaient en télétravail. On peut raisonnablement douter de la fiabilité de ces comptages alors que l'expérience de terrain révèle une saturation permanente et depuis très longtemps de l'entièreté du quartier, et que cette saturation n'a en rien été soulagée par les deux lotissements formant le quartier des Hauts-Prés.

Il est pris acte de la création en surface de 15 emplacements pour voitures et 58 pour vélos sur la propriété privée.

##### **Circulations piétonnes et cyclistes**

Il est expressément entendu que l'assiette des cheminements piétons et cyclistes prévus à travers le site (voir milieueffectenverslag) restera entièrement privée, et que l'entretien de ces cheminements sera à charge des copropriétés même si le passage du public étranger aux immeubles y est autorisé. Ce droit de passage public consistera en un acte de pure faculté et simple tolérance de la part des associations de copropriétaires.

##### **Gestion des eaux pluviales sur la parcelle**

Les principes généraux suivants s'appliquent aux projets de nouvelle construction ou de reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m<sup>2</sup>. Les principes prioritaires de gestion des eaux pluviales consistent à :

- a) tendre vers la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle pour limiter leur rejet à l'exutoire de celle-ci (ou du site faisant l'objet de la demande et formant une continuité géographique);
- b) stocker de manière temporaire les eaux pluviales recueillies par l'ensemble des surfaces imperméables de la parcelle, et à permettre leur infiltration et/ou évapotranspiration in situ, lorsque cela est possible;
- c) réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toitures pour un usage domestique.

Le volume des eaux pluviales à gérer sera déterminé en fonction des articles 10, 11 et 12 du Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux. Etant donné l'impossibilité de garantir tant la bonne exécution que le maintien et la conservation en l'état des toitures vertes, celles-ci seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul du dispositif de stockage temporaire et ne seront pas comptées dans le calcul de la citerne de récupération des eaux pluviales.



Nouvelle construction ou reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m<sup>2</sup> : les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet.

Dispositif de gestion :

Les eaux pluviales seront gérées au moyen d'un dispositif pouvant être constitué d'une ou de plusieurs unités, et répondant aux principes prioritaires susmentionnés. Le dispositif sera le plus naturel possible, apportant une plus-value paysagère et environnementale, et permettant une efficacité optimale dans la gestion de ces eaux sans engendrer de surcoûts excessifs en regard du projet. Il pourra prendre des formes variées, pouvant être combinées entre elles telles que : citerne de récupération des eaux pluviales, étendue d'eau à niveau d'eau variable, noue, dépression, bassin d'infiltration, tranchée d'infiltration, jardin de pluie, ouvrage de temporisation, etc.

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

- a) Une citerne de récupération des eaux de pluie de toiture permettant la réutilisation de l'eau pour un usage domestique, dimensionnée pour contenir au minimum 33 l/m<sup>2</sup> de surfaces de toiture en projection horizontale au sol. Son trop-plein est dirigé vers un dispositif de stockage temporaire.
- b) Un dispositif de stockage temporaire pouvant être constitué d'une ou plusieurs unités qui dans leur globalité répondent à l'ensemble des conditions du présent paragraphe, c'est-à-dire conçu de manière à permettre l'infiltration et l'évapotranspiration, dimensionné pour contenir au minimum 33 l/m<sup>2</sup> de l'ensemble de surfaces imperméabilisées du projet en projection horizontale au sol, équipé d'un trop-plein dirigé vers l'exutoire choisi selon l'ordre de priorité décrit ci-après, sauf en cas de prise de mesures compensatoires justifiant son absence.

Si, et seulement si, la prise en charge des eaux pluviales n'est pas possible par la voie de l'infiltration, le dispositif de rétention temporaire peut alors être un simple ouvrage de temporisation équipé d'un dispositif de vidange à débit régulé vers le même exutoire, par l'intermédiaire d'un ajutage à débit limité. Le demandeur sera tenu de prendre les précautions nécessaires (filtre, grille, crépine, ...) et d'entretenir régulièrement ce dispositif d'évacuation de manière à ce qu'il reste fonctionnel et afin d'éviter que l'orifice d'ajutage se bouche.

Un ouvrage de rétention temporaire d'eau pluviale d'un volume égal ou supérieur à 10 m<sup>3</sup> est une installation classée devant faire l'objet d'une déclaration de classe 3 ou devant être intégrée à un permis de classe supérieure s'il est nécessaire. Dans le cas d'un ouvrage de temporisation combiné avec une citerne de récupération, seule la contenance effective de rétention temporaire sera prise en compte.

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

- La distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique doit être de minimum 1 m (2 m si puits perdant);
- Le test de percolation doit être positif;
- La surface disponible doit être suffisante pour aménager le dispositif d'infiltration;
- Le dispositif sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.
- Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées entraînent un risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces potentiellement polluées par des produits lessiviels ou de démaillage (ex. : terrasses et balcons). De telles eaux pluviales souillées ne peuvent en aucun cas être envoyées vers le dispositif de gestion sauf si une épuration préalable adéquate, au moyen d'un dispositif de traitement, a été effectuée.

Priorités pour le rejet à l'exutoire de la parcelle :

Si la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle n'est pas possible par infiltration, l'ordre décroissant des priorités pour le rejet de ces eaux à l'exutoire de la parcelle est (s'ils existent) :

- a) Un dispositif de gestion public, privé ou communautaire situé à proximité de la parcelle (fossé, noue, lagunage);
- b) Le maillage bleu (cours d'eau);
- c) Le réseau séparatif d'eaux pluviales;
- d) En dernier recours, le rejet à l'égout, avec accord du gestionnaire (Vivaqua).

Quant à la présente demande :

Il est ici rappelé que c'est le Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux qui doit être appliqué, le module de calcul de Bruxelles-Environnement n'ayant qu'une valeur supplétive.

Il est pris acte du schéma de gestion des eaux pluviales consistant à récolter les eaux dans 153 m<sup>3</sup> de citernes dont le trop-plein sera infiltré dans le sol via un ensemble de 3 noues interconnectées d'un volume total de 347 m<sup>3</sup>, elles-mêmes équipées d'un trop-plein de sécurité vers l'égout public de la rue Egide Van Ophem. Le diamètre de ce raccordement devra être validé par Vivaqua avant exécution.

Contacts utiles :

Uccle, service de la Voirie : rue Auguste Danse 25 – 1180 UCCLÉ; 02/348.66.68, valbert@uccle.brussels.

Uccle, service de l'Environnement : rue Auguste Danse 27 – 1180 UCCLÉ; 02/348.66.19, mvigoni@uccle.brussels.

VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 – 1190 Forest; 02/334.37.76, lusambo@vivaqua.be.

**Gestion des eaux usées**

Principes généraux :

- Conformément à l'article 7 du chapitre II des Conditions Générales de l'IBrA (devenue Vivaqua), chaque immeuble branché à l'égout doit, sauf cas exceptionnel, disposer d'un raccordement particulier. Vivaqua apprécie les cas où l'établissement d'un ou plusieurs raccordements supplémentaires se justifierait.
- Ce raccordement sera exécuté exclusivement par Vivaqua aux frais du demandeur. Les frais d'une éventuelle extension du réseau nécessitée par le projet seront exclusivement à charge du demandeur, à qui revient l'initiative d'introduire les demandes de raccordement et d'extension du réseau auprès de Vivaqua.
- L'implantation en planimétrie et altimétrie du raccordement sera imposée par Vivaqua.
- Il est conseillé de placer un clapet anti-retour sur le raccordement à l'égout, afin d'éviter le refoulement de ce dernier vers le réseau privé en cas d'orage.
- Il appartient au demandeur de se renseigner auprès de Vivaqua quant à la présence d'un égout et à la possibilité d'y raccorder sa construction.

Contact : VIVAQUA Assainissement - secteur Lusambo : 02/334.37.76, resnet\_lusambo@vivaqua.be.

**Services publics**

Toute extension ou modification du réseau des concessionnaires de voirie (eau – énergies – télécommunications) qui serait nécessitée par la présente demande sera mise en œuvre exclusivement par la société propriétaire des câbles et conduites, dont les frais pourront être réclamés au demandeur.

Conformément à l'arrêté ministériel du 20 avril 2007, portant réglementation des boîtes aux lettres particulières, les boîtes aux lettres seront rassemblées à front de la voirie publique.

Vu l'avis du service de l'environnement de la Commune d'Uccle, émis en date du 28/09/2022 :

- *Gestion de l'eau en accord les conditions de la CC précédente;*
- *Environ 1/3 de la parcelle construite/sur une structure sous-terrainne;*

Favorable à condition de :

- *Prévoir des plantations de basses tiges sur les zones situées au-dessus des parkings (pas en pleine terre)*

#### Enquête publique :

Considérant que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 25/08/2022 au 23/09/2022 inclus, enquête pendant laquelle des réclamations ont été émises, à savoir 36 lettres personnelles, 4 lettres-type envoyées par 171 personnes ainsi que 2 pétitions signées par 344 personnes;

Considérant que les réclamations portent notamment sur des arguments similaires au regard de la demande initiale, à savoir la densité bâtie excessive, l'équilibre entre le nombre de logements et le nombre de parkings, la gestion des eaux sur la parcelle, et les aménagements paysagers non pérennes (liste non exhaustive);

#### Commission de concertation :

Considérant que la demande initiale a fait l'objet de mesures particulières de publicité sous forme d'une enquête publique ayant eu lieu du 26/10/2021 au 24/11/2021 et d'une commission de concertation ayant eu lieu le 08/12/2021 (avis reporté au 22/12/2021), dont l'avis est rédigé comme suit :

#### **IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande mixte de permis d'urbanisme n°16-46106-2021 et de permis d'environnement n° PE-10585-2021 introduite auprès de URBAN-DU, en date du 11/05/2021, par la N.V. CALEVOET DEVELOPMENT - Messieurs Darel Torremans en Toon Haverals, et la N.V. CORES DEVELOPMENT - Monsieur Peter Leyssens;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir les deux immeubles de bureaux existant sur le site en vue de construire 11 immeubles de logements pour aménager, d'après le formulaire de demande de permis d'urbanisme, 243 logements, 297,33 m<sup>2</sup> de commerces, 417,65 m<sup>2</sup> d'activités productives artisanales, ainsi que 2 sous-sols comprenant au total 199 emplacements de parkings pour véhicules et 450 pour vélos sur le bien sis rue Egide Van Ophem 108 - 110 et avenue du Nekkersgat 17;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande, en zone de forte mixité et zone d'habitation;

#### **Considérant qu'en ce qui concerne l'évaluation préalable des incidences :**

Vu que la demande telle qu'introduite est soumise à évaluation des incidences sous forme :

- d'un rapport d'incidences, les actes et travaux projetés ressortant des rubriques 26 et 32 de l'annexe B du CoBAT;

#### **MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

#### motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale 0.5 du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup>);
- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions);

#### motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées);

#### motifs inhérents au caractère mixte de la demande (permis d'urbanisme/permis d'environnement) ou à l'évaluation préalable des incidences qu'elle engendre :

- demande de permis mixte (art. 12,5° de l'ordonnance du 05/06/1997 modifiée par l'ordonnance du 30/11/2017);
- demande soumise à rapport d'incidences (article 175/15 du CoBAT - Annexe B - rubrique n°26 et 32);

#### **Vu que la demande déroge également au Titre VIII du RRU, et que ces motifs ne sont pas soumis aux Mesures Particulières de Publicité :**

- Article 3 - pente de la rampe d'accès au parking souterrain;
- Article 6 - nombre d'emplacements de stationnement à prévoir pour le nombre de logements;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/10/2021 au 24/11/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

#### Généralité

- *Le projet est interpellant par son ampleur (il est question de construire 11 immeubles sur cette parcelle), son emprise et sa densité (243 appartements). Il est manifestement excessif au regard de la taille du terrain et d'un voisinage déjà largement construit. Il en résultera une accumulation inévitable de nuisances et la création d'une circulation supplémentaire peu compatible avec la capacité des voiries environnantes, déjà largement encombrées, en particulier aux heures de pointe et avec les places de stationnement en voirie, déjà trop peu nombreuses par rapport aux besoins existants;*

#### Quant à la densité

- *Bétonisation augmente le risque d'inondations;*
- *Densité du projet trop importante;*
- *La conclusion du BMA est défavorable quant à la densité du projet;*
- *Prévoir une part de logements sociaux;*

#### Quant au gabarit

- *Gabarits disproportionnés par rapport aux habitations voisines;*
- *Ne plus construire en intérieur d'ilot;*
- *Prévoir une rénovation des bâtiments existants;*
- *Opposition à la dérogation demandée concernant la hauteur des bâtiments. Les bâtiments doivent respecter le même gabarit que ceux de la dernière phase des Hauts-Prés, à savoir un rez-de-chaussée + 4 étages maximum. Rejet de la dérogation demandée pour un gabarit RDC+4+T, tel que demandé par le promoteur;*

#### Quant à l'implantation

- Trop peu de recul par rapport aux espaces publics;

#### Quant aux espaces verts et aux arbres existants

- Le projet doit être amélioré afin de préserver davantage cette zone située en bordure de la réserve du Keyenbempt et d'éviter l'abattage de 11 arbres à haute tige, tel que le prévoit ce projet. Dans ce souci de préservation du site, il est demandé que soit revue l'implantation du futur bâtiment « G », sur lequel les habitants des Hauts-Prés ont une vue directe et immédiate et qui, en l'état actuel du projet, implique l'abattage de 3 arbres magnifiques qui structurent le paysage;
- Le projet montre des plantations d'arbres haute tige : étant donné que les sous-sols s'étendent entre les bâtiments, la couverture végétale annoncée est impossible avec une hauteur d'un mètre de terre;
- Les espaces non bâtis entre les immeubles ne sont pas à l'échelle des constructions et doivent être agrandis;
- Abattage d'arbres remarquables dont un cèdre du Liban;
- Perte du maillage vert;
- Projet de forêt habitée illusoire;

#### Quant à la mobilité et au stationnement

- Impact sur la **mobilité** et sur l'offre des infrastructures environnantes;
- Nombre de parkings insuffisant et prévus pour éviter l'étude d'incidences;
- Opposition à la dérogation demandée par rapport aux normes de parking pour les voitures. Le projet ne prévoit que 199 emplacements de parking couverts, pour un total de 243 logements. Ce nombre de places de parking est manifestement insuffisant au vu du nombre de logements annoncé et de l'actuelle saturation des places de stationnement en voirie. Pourquoi ce chiffre de 199 parkings ? D'évidence, le promoteur tente de contourner la loi et d'éviter une étude d'incidence qui est obligatoire à partir de 200 emplacements;

#### Quant au programme

- Peu de mixité dans le projet alors que le PRAS situe le terrain en zone de forte mixité;

#### Autres remarques

- Le projet ne respecte pas le RCU relatif à la gestion des **eaux** de pluie;
- Etude d'incidences nécessaire;
- Emploi des langues faisant défaut dans le dossier;
- Communication visuelle trompeuse;
- Quid pollution des sols ?

#### **DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

##### **Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :**

11/05/2021 : dépôt de la demande auprès de URBAN - DU

02/09/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et notification de la demande d'avis au Collège des Bourgmestres et Echevins et de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité;

26/10/2021 au 24/11/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/12/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu les explications données en séance publique de la Commission de concertation, notamment en ce qui concerne le relief, les plantations sur dalles, les gabarits, le statut privé envisagé pour l'espace de bois accessible au public et la référence du projet puisée dans un projet de philosophie comparable situé à Wijnegem;

##### **CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu les avis des services techniques communaux consultés en cours de procédure, à savoir :

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 29/10/2021, et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service Technique de la Voirie et de la Mobilité sollicité en date du 29/10/2021, et émis le 22/11/2021 :

##### **Remarques préliminaires**

Il est déploré que l'avis du Service Voirie-Mobilité soit requis dans un délai très court sur des plans fournis exclusivement au format PDF avec une trop faible compression, rendant l'ouverture des plans et la navigation dans ceux-ci particulièrement pénible et lente.

Il est déploré l'absence d'un listing des documents faisant partie de la demande.

Il est déploré l'absence de note descriptive détaillée, pas compensée par le rapport d'incidences sur l'environnement.

Il est déploré le manque d'informations en matière de modification de l'espace public.

Il est déploré la dispersion de certaines informations (gestion des eaux) sur plusieurs documents.

Il semble que le projet soit divisé en deux sous-projets, Cores et Calevoet, mais sans que cela soit mentionné sur les plans ou dans une note descriptive.

##### **Conditions nécessitant une modification des plans et insérées directement dans la motivation en application de l'article 191:**

###### **Alignement**

La limite entre les domaines public et privé de la rue Egide Van Ophem sont définis par un Plan Général d'Alignement adopté par arrêté royal le 06 septembre 1929, portant la largeur du domaine public à 12 mètres au droit du présent projet. Or le plan d'implantation révèle un rétrécissement à 11,69 m à l'angle sud-est de la parcelle, ce qu'il s'indique de corriger.

Il semble aussi que le projet s'aligne sur l'empiètement infrafractionnel de 60 cm sur le domaine public opéré par le jardin du n° 112.

Il est demandé de préciser sur les plans la manière dont sera matérialisée sur le terrain la limite entre les domaines public et privé. Il existe par exemple une bande de terrain large d'environ 1 mètre séparant le bâtiment A de l'alignement : sera-t-elle séparée physiquement du trottoir?

###### **Emprise du projet**

Il est demandé de préciser clairement l'emprise du projet (qui semble déborder sur le terrain de het Gemeenschapsonderwijs) et sa division supposée entre Cores et Calevoet, avec les implications en matière de stationnement, circulation et gestion des eaux.

###### **Modifications apportées à l'espace public**

Il est constaté à l'analyse du plan d'implantation que le demandeur prévoit – sans l'annoncer dans une note descriptive (pas présente dans le dossier fourni au service Voirie) ni dans le rapport d'incidences – de modifier substantiellement la configuration du trottoir adjacent à sa propriété le long de la rue Egide Van Ophem, en rétrécissant la chaussée carrossable et le trottoir afin d'aménager une zone de stationnement entre les deux. De plus, cet élargissement semble débiter de manière abrupte à la limite nord du projet, sans raccordement réalisé dans les règles de l'art avec la situation existante. Un tel élargissement soudain pose problème au niveau de la sécurité, les cyclistes et automobilistes étant obligés de se déporter brusquement.

Il est signalé qu'un projet de réaménagement de la rue Egide Van Ophem, porté par la Commune, fera prochainement l'objet de l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme, et qui prévoit notamment la réfection des trottoirs et la création d'une piste cyclable montante, ce qui induira une interdiction de stationnement sur cette artère entre la rue des Myosotis et le centre culturel Het Huys (là où il n'y a déjà aujourd'hui, en pratique, quasiment aucun véhicule stationné).

Si création de stationnement il doit y avoir, c'est sur la parcelle privée et non au détriment de la fluidité de la circulation automobile et piétonne. De plus, Good Move encourage fortement à ne pas créer du stationnement en voirie et à compenser les pertes vers du stationnement hors voirie. La proposition de modification de la rue Egide Van Ophem par le demandeur doit être refusée car elle entre en contradiction avec le projet de réaménagement porté par la Commune et empiète sur le domaine public sans concertation avec le gestionnaire de voirie.

Il est indispensable que le demandeur prévoie des capacités de stationnement suffisantes sur site, pas uniquement à destination des futurs habitants mais également à l'attention des visiteurs.

La demande nécessite plusieurs autres modifications importantes de l'espace public: création d'un accès carrossable à la rue Egide Van Ophem et de trois autres à l'avenue Englert, suppression d'une noue, création d'accès piétons, déplacement de luminaires, etc. Ces modifications ne peuvent qu'être supposées de l'analyse des plans, dont l'échelle 1/500 rend la lecture difficile. Il apparaît cependant que les trottoirs à transformer en accès carrossables ne font l'objet d'aucune adaptation.

Il est demandé de

- Lister clairement et de manière exhaustive toutes les modifications à apporter au domaine public;
- Etablir un plan général de ces modifications à l'échelle 1/200;
- Etablir un plan de détail de chaque modification à l'échelle 1/100;
- Etablir un profil en travers au droit de chaque accès carrossable à créer;
- Dessiner la situation existante à modifier sous forme de tirets courts, en filigrane sous la situation nouvelle;
- Renseigner la nature des matériaux;
- Indiquer le mobilier existant à déplacer, et l'emplacement prévu après déplacement;
- Indiquer comment sera marquée la limite privé – public (clôture, haie, mur, bordure, etc.).

#### Accès carrossable (SIAMU, Bruxelles-Propreté et livraisons commerce) rue Egide Van Ophem

Il est demandé de fournir un plan de détail de cet accès carrossable qui soit compatible avec le projet de réaménagement communal, indiquant notamment les matériaux, le type de bordure et les dispositifs anti-stationnement.

Les épures de giration sont incomplètes (elles omettent la taille du véhicule envisagé et la trace de l'encombrement de la carrosserie) et dessinent des empiètements importants sur les trottoirs opposés ou sur de futurs emplacements de stationnement: à corriger.

Les plans ne précisent pas si un dispositif est prévu pour empêcher l'accès au site en dehors des véhicules de service; s'il en existe un, il devra être placé sur l'alignement de sorte à ne pas inciter au stationnement en partie sur le trottoir.

#### Accès carrossables avenue François Englert

Il est demandé de fournir des plans de détail de ces accès carrossables tenant compte de l'aménagement actuel réalisé par BPI, indiquant notamment les matériaux, le type de bordure et les dispositifs anti-stationnement.

Les épures de giration sont incomplètes (elles omettent la taille du véhicule envisagé et la trace de l'encombrement de la carrosserie) et dessinent des empiètements importants sur les trottoirs opposés ou sur des emplacements de stationnement existants: à corriger.

Deux accès carrossables de l'avenue Englert débouchent sur des lampes publiques. Ces luminaires ont été positionnés selon un calcul photométrique et ne doivent donc être déplacés qu'avec l'aval de Sibelga, auteur de ce calcul.

Les trois accès doivent faire l'objet de plans détaillés, notamment celui qui implique la suppression d'une des noues du site des Hauts-Prés.

#### **Matériaux**

Aucun détail n'est fourni sur les matériaux utilisés pour les revêtements ni la structure prévue.

#### **Implantation planimétrique**

Principes généraux :

Le plan d'implantation doit comporter suffisamment de cotes pour permettre d'implanter le projet sans risque de confusion quant aux points sur lesquels s'appuient ces cotes.

Les cotes d'implantation s'appuieront sur des points clairement identifiables sans équivoque et stationnables au sol, tels que des bornes, angles et points d'inflexions de limites. Un repérage en coordonnées cartésiennes (locales ou Lambert) est bienvenu.

A défaut, les cotes pourront indiquer la distance entre les angles de la construction et les limites.

Quant à la présente demande :

Il est demandé de densifier la cotation par rapport aux limites de parcelle sur les plans d'implantation.

#### **Implantation altimétrique**

Principes généraux :

Cotation altimétrique : le projet sera référencé altimétriquement tant par rapport à l'espace public que par rapport aux constructions voisines. A cet effet, le plan d'implantation comportera deux repères altimétriques au sol (des altitudes de toitures ne suffisent pas) fixes et clairement identifiables sans équivoque, situés de préférence à l'extérieur du chantier (idéalement : seuil de porte d'une construction voisine ou taque d'égout).

L'implantation altimétrique du projet ne peut en aucun cas nécessiter une modification de niveau en espace public, le trottoir ou accotement devant conserver un profil en long rectiligne sans variation de pente; la pente transversale vers la bordure ne peut excéder 2% (Règlement Régional d'Urbanisme).

Le rattrapage de niveau entre un seuil et le revêtement du trottoir sera réalisé exclusivement en espace privé.

Le niveau existant du trottoir doit être indiqué devant chaque accès piéton ou carrossable à créer, ainsi que l'altitude du seuil à poser.

Quant à la présente demande :

Il est demandé de confirmer que la référence altimétrique est bien le Deuxième Nivellement Général, comme on peut le supposer à la lecture des cotes altimétriques.

#### **Stationnement**

Modalités :

Stationnement privé : le demandeur a l'obligation de respecter les prescriptions du Titre 8 du Règlement Régional d'Urbanisme.

Conformément aux articles 11 et 12 du chapitre 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, il est interdit de convertir les zones de recul en espace de stationnement.

Comme déjà indiqué, l'auteur de projet veillera à ce que l'offre en stationnement à destination des visiteurs soit suffisante; il est invité à aménager des emplacements de stationnement en suffisance pour les visiteurs en espace privé.

Quant à la présente demande :

Il est constaté que le projet ne respecte pas le prescrit du Règlement Régional d'Urbanisme, en ne prévoyant que 0,8 place de stationnement par logement en sous-sol, rien n'étant apparemment prévu pour l'atelier de production artisanale de 418 m<sup>2</sup> ni pour le commerce de 306 m<sup>2</sup> et aucun emplacement pour visiteurs n'étant aménagé en surface sur la propriété privée.

Le demandeur tente – sans l'annoncer – de créer du stationnement en domaine public de façon non conforme à la réglementation et aux règles de l'art, et en méconnaissance du projet communal de supprimer tout stationnement le long du trottoir ouest de la rue Egide Van Ophem entre l'avenue des Myosotis et le virage (Het Huys) afin d'y offrir des trottoirs confortables et d'y tracer une piste cyclable.

Il est constaté à ce propos que le comptage de véhicules stationnés s'est fait le 14 janvier 2021, alors que le site Therabel - Astra-Zeneca était déjà déserté, que le site ne servait pas encore de centre de vaccination et que les travailleurs étaient en télétravail. On peut raisonnablement douter de la fiabilité de ces comptages alors que l'expérience de terrain révèle une saturation permanente et depuis très longtemps de l'entièreté du quartier, et que cette saturation n'a en rien été soulagée par les deux lotissements formant le quartier des Hauts-Prés.

Il est donc demandé de modifier les plans afin que le projet intègre une capacité en stationnement suffisante sur site pour les habitants mais aussi pour les visiteurs car les possibilités de stationnement en voirie seront fort limitées.

Le milieu effectenverslag indique que le chargement et déchargement des camions d'approvisionnement du commerce et de l'atelier situés dans le bâtiment A se fera via les mêmes accès que pour les collectes de déchets; la trace d'une giration est effectivement visible à l'arrière du bâtiment A, mais qui semble déborder sur le trottoir, laissant supposer l'absence de matérialisation de la limite et donc le risque de voir des camions accéder à la zone de déchargement directement depuis la rue. Ceci doit être éclairci.

Le parking pour vélos au niveau -1 semble peu pratique: accès via des portes battantes (difficiles à tenir ouvertes en même temps qu'un vélo), couloirs étroits pour que deux cyclistes se croisent, angles droits, manque de place pour manœuvrer des cargobikes. Le risque existe que ce parking soit sous-utilisé et que les vélos se retrouvent en masse en surface, avec demande de pose d'arceaux par la commune.

#### **Circulations piétonnes et cyclistes**

Il est demandé de clarifier la situation juridique des cheminements piétons et cyclistes, prévus à travers le site comme s'ils étaient publics (schéma à la page 64 du milieueffectenverslag).

Il est demandé de préciser si het Gemeenschapsonderwijs marque son accord sur le chemin cyclable qui traverse sa parcelle. De manière générale, il est demandé de préciser si les chemins piétons et cyclables traversant le site sont destinés à un usage purement privé ou à un usage public.

Dans ce dernier cas, il est demandé de préciser si la totalité de la gestion et de l'entretien de ces chemins restera à la charge exclusive des propriétaires de leur assiette. Dans ce cas de figure se pose aussi la question du maintien de l'ordre public sur parcelle privée.

#### **Containers semi-enterrés**

Les containers semi-enterrés de type Molok sont situés très près de l'alignement de la rue Egide Van Ophem pour l'un et de l'avenue Englert pour l'autre, avec le risque de dépôts sauvages qui s'ensuivent si le site n'est pas clôturé (ce qui n'est pas précisé sur les plans).

Il est demandé de séparer physiquement et visuellement les containers du domaine public afin de dissuader les dépôts clandestins à proximité.

#### **Gestion des eaux pluviales sur la parcelle**

Les principes généraux suivants s'appliquent aux projets de nouvelle construction ou de reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m<sup>2</sup>. Les principes prioritaires de gestion des eaux pluviales consistent à :

1. tendre vers la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle pour limiter leur rejet à l'exutoire de celle-ci (ou du site faisant l'objet de la demande et formant une continuité géographique);
2. stocker de manière temporaire les eaux pluviales recueillies par l'ensemble des surfaces imperméables de la parcelle, et à permettre leur infiltration et/ou évapotranspiration in situ, lorsque cela est possible;
3. réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toitures pour un usage domestique.

Le volume des eaux pluviales à gérer sera déterminé en fonction des articles 10, 11 et 12 du Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux. Etant donné l'impossibilité de garantir tant la bonne exécution que le maintien et la conservation en l'état des toitures vertes, celles-ci seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul du dispositif de stockage temporaire et ne seront pas comptées dans le calcul de la citerne de récupération des eaux pluviales.

Nouvelle construction ou reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m<sup>2</sup> : les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet.

#### Dispositif de gestion :

Les eaux pluviales seront gérées au moyen d'un dispositif pouvant être constitué d'une ou de plusieurs unités, et répondant aux principes prioritaires susmentionnés. Le dispositif sera le plus naturel possible, apportant une plus-value paysagère et environnementale, et permettant une efficacité optimale dans la gestion de ces eaux sans engendrer de surcoûts excessifs en regard du projet. Il pourra prendre des formes variées, pouvant être combinées entre elles telles que : citerne de récupération des eaux pluviales, étendue d'eau à niveau d'eau variable, noue, dépression, bassin d'infiltration, tranchée d'infiltration, jardin de pluie, ouvrage de temporisation, etc.

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

1. Une citerne de récupération des eaux de pluie de toiture permettant la réutilisation de l'eau pour un usage domestique, dimensionnée pour contenir au minimum 33 l/m<sup>2</sup> de surfaces de toiture en projection horizontale au sol. Son trop-plein est dirigé vers un dispositif de stockage temporaire.
2. Un dispositif de stockage temporaire pouvant être constitué d'une ou plusieurs unités qui dans leur globalité répondent à l'ensemble des conditions du présent paragraphe, c'est-à-dire conçu de manière à permettre l'infiltration et l'évapotranspiration, dimensionné pour contenir au minimum 33 l/m<sup>2</sup> de l'ensemble de surfaces imperméabilisées du projet en projection horizontale au sol, équipé d'un trop-plein dirigé vers l'exutoire choisi selon l'ordre de priorité décrit ci-après, sauf en cas de prise de mesures compensatoires justifiant son absence.

Si, et seulement si, la prise en charge des eaux pluviales n'est pas possible par la voie de l'infiltration, le dispositif de rétention temporaire peut alors être un simple ouvrage de temporisation équipé d'un dispositif de vidange à débit régulé vers le même exutoire, par l'intermédiaire d'un ajutage à débit limité. Le demandeur sera tenu de prendre les précautions nécessaires (filtre, grille, crépine, ...) et d'entretenir régulièrement ce dispositif d'évacuation de manière à ce qu'il reste fonctionnel et afin d'éviter que l'orifice d'ajutage se bouche.

Un ouvrage de rétention temporaire d'eau pluviale d'un volume égal ou supérieur à 10 m<sup>3</sup> est une installation classée devant faire l'objet d'une déclaration de classe 3 ou devant être intégrée à un permis de classe supérieure s'il est nécessaire. Dans le cas d'un ouvrage de temporisation combiné avec une citerne de récupération, seule la contenance effective de rétention temporaire sera prise en compte.

#### L'infiltration respectera les conditions suivantes :

- La distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique doit être de minimum 1 m (2 m si puits perdant);
- Le test de percolation doit être positif;
- La surface disponible doit être suffisante pour aménager le dispositif d'infiltration;
- Le dispositif sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.
- Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées entraînent un risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces potentiellement polluées par des produits lessiviels ou de démaquage (ex. : terrasses et balcons). De telles eaux pluviales souillées ne peuvent en aucun cas être envoyées vers le dispositif de gestion sauf si une épuration préalable adéquate, au moyen d'un dispositif de traitement, a été effectuée.

#### Priorités pour le rejet à l'exutoire de la parcelle :

Si la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle n'est pas possible par infiltration, l'ordre décroissant des priorités pour le rejet de ces eaux à l'exutoire de la parcelle est (s'ils existent) :

1. Un dispositif de gestion public, privé ou communautaire situé à proximité de la parcelle (fossé, noue, lagunage);
2. Le maillage bleu (cours d'eau);
3. Le réseau séparatif d'eaux pluviales;
4. En dernier recours, le rejet à l'égout, avec accord du gestionnaire (Vivaqua).

Lors d'une proposition de rejet à l'égout, à envisager en derniers recours, le demandeur doit obligatoirement justifier l'impossibilité de pouvoir rejeter ses eaux via l'un des exutoires mentionnés ci-dessus, et ce pour chacun d'entre eux, obtenir l'accord du gestionnaire dudit réseau (Vivaqua) et, dans le cas d'un ouvrage de temporisation dont l'orifice de vidange est raccordé à l'égout public, obtenir l'approbation de Vivaqua sur les caractéristiques de cet ouvrage.

Total des surfaces imperméabilisées en projection horizontale compris entre 100 et 10 000 m<sup>2</sup> : le diamètre de l'orifice d'ajutage de l'ouvrage de temporisation ne peut excéder 40 mm.

Quant à la présente demande :

Un examen des notes de calcul annexées à la demande de permis d'environnement (dont le service Voirie ne dispose pas) révèle que le demandeur utilise le module de calcul de Bruxelles-Environnement, parvenant à des volumes de temporisation de 66 m<sup>3</sup> et 89 m<sup>3</sup>, au lieu de se conformer au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux, pour lesquels des volumes de temporisation de 110 m<sup>3</sup> et 153 m<sup>3</sup> minimum sont requis. Il est ici rappelé que c'est le Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux qui doit être appliqué, le module de calcul de Bruxelles-Environnement n'ayant qu'une valeur supplétive. Il semble de plus que le site soit divisé en deux sous-projets pour lesquels deux notes de calcul différentes ont été dressées, mais cela n'est pas clairement établi.

Les informations techniques au sujet de la gestion des eaux pluviales étant insuffisantes et dispersées dans les deux demandes de permis d'urbanisme et d'environnement, il est demandé de les rassembler dans un document unique annexé également à la demande de permis d'urbanisme. En particulier, il est demandé de décrire plus précisément les noues (wadis): surface, profondeur, diamètre d'ajutage, implantation par rapport au sous-sol.

Contacts utiles :

Uccle, service de la Voirie : rue Auguste Danse 25 – 1180 UCCLÉ; 02/348.66.68, [valbert@uccle.brussels](mailto:valbert@uccle.brussels).

Uccle, service de l'Environnement : rue Auguste Danse 27 – 1180 UCCLÉ; 02/348.66.19, [mvigoni@uccle.brussels](mailto:mvigoni@uccle.brussels).

[www.uccle.be/administration/environnement/eau/docs/guide-rcu-gestion-eaux-claires-17-02-2016.pdf](http://www.uccle.be/administration/environnement/eau/docs/guide-rcu-gestion-eaux-claires-17-02-2016.pdf).

VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 – 1190 Forest; 02/334.37.76, [lusambo@vivaqua.be](mailto:lusambo@vivaqua.be).

- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 29/10/2021 et émis le 01/12/2021 :
  - Considérant que :
    - le projet tel que proposé est d'une densité et d'un agencement tel qu'il n'assure pas des espaces verts qualitatifs pour les habitants (pas de jardins privés, ...) ni des espaces verts partagés qualitatifs permettant d'assurer le développement des plantations envisagées et donc pas un réel maillage vert sur la parcelle;
    - Le projet ne propose pas une gestion exemplaire des eaux de pluies du site (pas de pièce d'eau, wadi non décrits, ...), du moins à la lecture des documents présents car les informations techniques au sujet de la gestion des eaux pluviales sont insuffisantes et dispersées dans les deux demandes de permis d'urbanisme et d'environnement;
    - Le projet ne prévoit pas un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour les habitants (199 places pour 243 logements);
    - Le projet prévoit 550 emplacements vélos ne comportant cependant que 23 emplacements pour vélos cargos;
    - Le projet prévoit dans ses parkings vélos un système de stationnement sur 2 couches;
  - Considérant dès lors/
    - qu'il convient de rassembler dans un document unique les informations techniques au sujet de la gestion des eaux pluviales et en particulier, il est demandé de décrire plus précisément les noues (wadis): surface, profondeur, diamètre d'ajutage, implantation par rapport au sous-sol.
    - que le projet doit prévoir des espaces verts de qualité pour les habitants et assurant un réel maillage vert
    - Que le projet doit prévoir un nombre d'emplacements pour vélos cargos plus importants
    - Que le projet doit revoir les parkings vélos afin de ne pas avoir de système compliqué de stationnement mais des simples emplacements

AVIS DEFAVORABLE;

- l'avis du Service Vert de la Commune d'Uccle, libellé comme suit :

**Conditions nécessitant une modification des plans et insérées directement dans la motivation en application de l'article 191 du COBAT:**

**Arbres à haute-tige :**

Modalités :

- Le projet d'aménagement comprend l'abattage de 11 arbres de haute-tige implantés sur les pourtours de la parcelle.
- Ceux-ci sont renseignés comme différentes variétés de cerisiers, des robiniers, un bouleau et un cèdre de l'Atlantique
- Le projet ne renseigne ni les dimensions ni les conditions sanitaires des arbres à abattre.
- De par leur implantation à front de voiries principales ou secondaires (participation à la scénographie locale), leurs dimensions et leur participation à l'écologie locale, il serait préférable d'évaluer la potentielle préservation de ces arbres via une étude phytosanitaire indépendante. Dans un souci d'approche globale du projet il convient également d'étendre cette étude à l'ensemble des arbres de la parcelle.
- Le projet prévoit la conservation de 22 arbres de haute-tige mais ne renseigne ni les dimensions ni les essences de ceux-ci.
- Tous les arbres n'étant pas inscrit comme à abattre dans la demande sont à maintenir à tout prix, et ce compris les arbres d'alignements de voirie éventuels.
- Le projet d'aménagement prévoit la replantation d'environ 75 arbres de haute-tige.
- A la vue de l'implantation des sujets, de leurs couronnes projetées, de la multiplication des cheminements et de l'implantation et des dimensions des bâtiments prévus, le projet semble tout à fait irréaliste dans sa conception.
- Le projet de plantation prévoit également certains arbres au-dessus d'espace de parking sous-terrain, ce qui n'est pas viable.
- De par la fragmentation du bâti et l'étroitesse des « couloirs » prévus entre ses éléments, l'aménagement paysager actuel ne permet pas la plantation d'arbres à fort développement ni la création de réels espaces récréatifs ou de détente en intérieur d'îlot ni de zone propice à la biodiversité. Ce qui, compte tenu des dimensions importantes et de l'implantation du projet à proximité de zones naturelles protégées, est fort regrettable.
- Force est de constater que le morcellement de l'espace du parc et la multiplication des plantations irréalistes ne permet également que la création de 4 jardins privés, ce qui semble fort peu compte-tenu des 243 appartements prévus dont 35 au rez-de-chaussée.
- La multiplication des unités de lotissement force la multiplication des cheminements et des accès SIAMU ce qui limite l'exploitation optimale de l'espace du parc privé.
- Il a également été constaté des incohérences d'implantations et de dimensions au niveau des arbres conservés entre le plan de la situation existante et de la situation projetée, et ce principalement en fond de parcelle.
- Le projet propose de nombreuses replantations dont beaucoup sont des variétés horticoles (*Prunus padus* 'Watereri', *Malus* 'Evereste', *Prunus avium* 'Plena', etc.) moins mellifères ou ne portant pas de fruits et donc écologiquement moins intéressantes que leurs variétés naturelles.
- Plusieurs essences ne sont également pas indigènes ou des plantes d'avenir (horizon 2050), il convient d'en limiter le nombre afin qu'elles ne représentent pas plus de 20% du compte total des plantations.

- Le Service Vert impose que la force des nouvelles plantations à prévoir soit de 10/12 cm de circonférence à la plantation pour les arbres de seconde et troisième grandeur et de 12/14 cm de circonférence pour les sujets de première grandeur.
- Le Service Vert recommande fortement de favoriser des essences participant activement à la biodiversité locale comme des plantes nectarifères, pollinifères, fructifères et/ou offrant des abris à la faune locale (petits rongeurs, oiseaux, insectes etc.). Il convient également
- Le choix des essences d'arbres à haute-tige se fera principalement sur base des espèces reprises à « l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise » ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après :
- Arbres haute tige : Aulne, Bouleau, Cerisier, Charme, Châtaignier, Chêne, Cognassier, Erable, Frêne, Hêtre, Marronnier, Merisier, Noyer, Orme, Peuplier, Pommier, Poirier, Saule, Sorbier, Tilleul, etc.
- Ces replantations sont à effectuer au plus tard dans les 10 mois suivant la fin du gros œuvre du chantier et la finalisation des fosses de plantation, en respectant les distances légales de recul, entre début novembre et fin mars.

#### **Massifs de plantations :**

##### Modalités :

- L'ensemble des remarques émises pour les plantations arborées s'applique également aux plantations arbustives.
- Le projet prévoit la plantation de plusieurs massifs arbustifs ou de sujets isolés. Le Service Vert impose que la force de ces plantations soit de 80/100 cm de hauteur minimum à la plantation.
- Le Service Vert recommande fortement de favoriser des essences participant activement à la biodiversité locale comme des plantes nectarifères, pollinifères, fructifères et/ou offrant des abris à la faune locale (petits rongeurs, oiseaux, insectes etc.).
- Le choix des arbustes se fera principalement sur base des espèces reprises à « l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise » ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après :
- Arbustes : Amélanchier, Aubépine, Argousier, Bagueaudier, Buddleia, Chèvrefeuille, Clématite, Cornouiller, Daphné, Epine-vinette, Erable, Genêt, Hibiscus, Hortensia, Lierre, Lilas, Noisetier, Prunus, Saule, Spirée, Sureau, Viorne, etc.
- De par l'implantation du projet à proximité d'espaces verts de qualité, le Service Vert proscrit la plantation de massifs de bambous.

#### **Toitures vertes :**

##### Modalités :

- Le projet d'aménagement prévoit la plantation d'une toiture végétalisée sur un ou plusieurs volumes de toitures plates projetées
- Ces plantations doivent être composées d'essences indigènes possédant un système racinaire et un développement adapté à ce type d'aménagement.
- L'aménagement de ces toitures végétalisées devra respecter les normes de sécurité incendies des toitures vertes, à savoir un compartimentage des zones de végétation par des matériaux inertes, non-organiques (dalles en pierre, sable, gravier, etc.) ainsi qu'une composition de substrat à base de matériaux incombustibles (min. 60mm). Se référer aux arrêtés du Roi du 19 décembre 1997 et du 4 avril 2003 pour plus d'informations.

#### **Zone de protection des arbres :**

##### Modalités :

- Tout arbre de haute-tige indiqué comme à conserver dans le permis d'urbanisme et se situant dans un rayon de 15 m du chantier devra faire l'objet de mesures de protections particulières comme défini ci-après.
- Ces recommandations sont également valables pour tout arbre de haute-tige situé sur une parcelle adjacente et dont la couronne empièterait sur la zone de protection du chantier.
- Il sera également porté une attention particulière à l'implantation et à la protection des arbres d'alignements de voirie lors de la planification et de la création des accès de chantier.

#### **Zones de recul :**

##### Modalités :

- Les plantations en zone de recul devront être implantées et entretenues dans l'optique de ne pas empêcher l'accès à l'espace public, de ne pas menacer la sécurité des passants et de ne pas entraver le fonctionnement des infrastructures d'intérêt public comme les câbles, l'éclairage public, les conduites aériennes ou souterraines, les plantations communales, etc.

**Les plans de la demande sont à compléter suivant les présentes directives et à soumettre au Service Vert pour approbation avant la délivrance du permis d'urbanisme.**

#### **Conditions du Service à joindre sous forme d'annexe au permis :**

##### **Documents complémentaires :**

##### Modalités :

- Une étude phytosanitaire complète par un bureau d'étude forestière agréé de l'ensemble des arbres présents sur la parcelle et justifiant tout abattage éventuel.
- Un plan d'implantation existant comprenant l'ensemble des informations des arbres à conserver (implantation, essences, dimensions tronc et couronne)
- Un plan d'abattage comprenant l'ensemble des informations des arbres à couper et leur justification (cf. étude phyto).
- Un plan d'aménagement paysager détaillant précisément les essences, implantations et dimensions des plantations projetées devra être joint à la demande. Celui-ci devra prévoir un réaménagement complet du projet afin de créer des espaces collectifs qualitatifs du point de vue de la biodiversité comme de l'humain, la création de plus de jardins privatif et l'espace nécessaire pour l'implantation d'arbres de grandes dimensions à maturité.

#### **Règlementations et recommandations en termes d'élagage :**

##### Modalités :

- Selon la dernière mise à jour du CoBAT (1<sup>er</sup> septembre 2019) certains travaux d'élagage sont soumis à permis d'urbanisme et doivent être spécifiés dans la demande s'ils ne le sont pas déjà. Ces travaux comprennent;
  - la pratique de toute traille sévère susceptible de mettre en péril la survie de l'arbre, on entend par là une taille supérieure à 20% du volume total de la couronne ou l'élagage du sujet (ablation de sa cime);
  - la modification de la silhouette d'un arbre inscrit à l'inventaire visé à l'article 207.
- Il est à noter que, hormis ces interventions soumises a permis, un élagage inadéquat ou trop fréquent des arbres peut entraîner leur dégradation voire leur mort, que peut nuire à la faune locale et qu'esthétiquement parlant certaines essences ne devraient pas être élaguées.
- Tout élagage entraînant la mort du ou des sujet(s) concerné(s) sera considéré comme un acte d'abattage clandestin et entrainera les poursuites judiciaires appropriées ainsi que l'imposition de replantations en compensation du préjudice.

- En termes de travaux d'élagage le Service Vert demande de favoriser la pratique de tailles douces (sélection des jets internes à la couronne, favorisation des tire-sève, utilisation du sécateur dès que possible, pas de taille de section supérieure à 10 cm de diamètre, etc.).

**Protection des arbres et du couvert végétal :**

Modalités :

- Durant toute la durée du chantier, les arbres sont protégés par une clôture ou une palissade interdisant toute circulation de véhicules ou dépôt de matériaux sous les couronnes. Cette protection est à installer avant le début du chantier.
- Les clôtures ou palissades sont en bois ou en métal (par exemple, des grilles de chantier rigides), d'une hauteur minimum de 2 mètres, fixées de façon à ne pas pouvoir être renversées. Elles devront rester en place jusqu'à la fin du chantier.
- **Dès que les protections sont mises en place, le responsable du chantier ou son représentant sollicite sans délai auprès du Service Vert de la Commune la délivrance d'une attestation de conformité du chantier en ce qui concerne la protection des arbres.**
- En cas de contrôle, si le responsable du chantier ou son représentant n'est pas en mesure de présenter cette attestation au délégué de l'administration, les travaux peuvent être immédiatement arrêtés jusqu'à ce que le titulaire du permis ait rempli cette exigence.
- Les travaux de terrassements sont effectués en dehors du périmètre des couronnes. Les travaux de déblais ou de remblais sont interdits au pied des arbres. Si des impératifs de construction rendent nécessaires la circulation à proximité des arbres (ex. : passage de canalisation), seul le creusement manuel avec passage sous les racines est autorisé et ce, après consultation d'un spécialiste qui étudiera les solutions techniques à mettre en œuvre.

Contacts :

Le Service Vert de la Commune d'Uccle.

Avenue Paul Stroobant, 41

B – 1180 Bruxelles

Téléphone : 02/348.65.47 ou 02/348.65.49

**Fouilles manuelles dans les systèmes racinaires :**

Modalités :

- Compte tenu des spécificités techniques et de l'implantation du projet, tous les travaux de terrassement situés sous l'emprise des couronnes des arbres devront être faits manuellement et veilleront à limiter au maximum les dégâts aux systèmes racinaires rencontrés.

**Période d'abattage :**

Modalités :

- **Vu l'article 68 § 1<sup>er</sup> de l'Ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature, tout abattage est interdit entre le 1er avril et le 15 août (sauf pour des raisons impératives de sécurité);**

Vu l'avis SIAMU favorable du 30/09/2021 (réf : C.1994.1431/21/DX/dd);

Vu l'avis de l'AccessAndGo favorable conditionnel du 29/10/2021;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

**Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :**

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier qui jadis comportait de nombreuses entreprises, dont certaines avaient développé un bâti d'importance, ainsi qu'un terrain de sport en plein air;
- Dans ce quartier, la rue Egide Van, Ophem constitue, en continuité du tronçon de la chaussée d'Alseberg qui relie le carrefour du Bourdon à la gare SNCB d'Uccle-Calevoet, un des trajets très fréquentés entre la vallée de l'Ukkelbeek et celle du Geleystsbeek;
- Le quartier a connu une reconversion depuis l'entrée en vigueur du plan régional d'affectation du sol, qui a confirmé la vocation à caractère économique du quartier par une zone de forte mixité de grande ampleur;
- Cette reconversion s'est opérée principalement par la mise en œuvre de 2 importants permis de lotir avec création d'un réseau de voiries publiques (comportant des liaisons piétonnes) au départ de la rue Egide Van Ophem et par des permis d'urbanisme pour les parcelles situées à front de la rue, destinées à une maison de repos, des commerces, des bureaux, et à un centre culturel;
- Les immeubles sis au n°108 et au n°110 sur lesquels porte la demande ont une affectation de siège central d'entreprises du secteur pharmaceutique et sont situés sur un site de grande largeur (+/-110 mètres à l'alignement) et de grande profondeur (+/- 165 mètres en moyenne à compter de l'alignement);
- L'immeuble sis au n°108 est un immeuble récent implanté en cœur d'îlot alors que celui sis le long de la rue (n°110) et implanté en recul de l'alignement de celle-ci est plus ancien et a fait l'objet d'une reconversion d'atelier / entrepôt en complexe de bureaux;
- Le bâti environnant est constitué :
  - des immeubles à appartements et à vocation culturelle ou économique issus des permis de lotir et permis d'urbanisme précités et situés au Sud-Est;
  - d'un ensemble de maisons unifamiliales de gabarit rez-de-chaussée + 1 étage + T ou gabarit rez-de-chaussée + 2 étages + T avec jardins, formant le clos de l'Abbé Froidure, situé au Nord-Ouest du projet et en cœur d'îlot;
  - de l'athénée de la Communauté flamande, situé au Sud-Ouest;
  - de l'autre côté de la rue (au Nord-Est) d'un îlot formé de petits ensembles de maisons modestes (gabarit rez-de-chaussée + 1 étage + T) et d'une maison de repos qui se développe en deux ailes, dont une de 8 niveaux hors sol et l'autre de 3 niveaux hors sol;
- Le couvert végétal est limité aux haies qui délimitent les deux parcelles sur lesquelles porte la demande et à la présence de quelques arbres;
- Enfin, ces deux parcelles comportent deux importantes aires de stationnement à l'air libre (une par entreprise), situées entre les deux immeubles et accessibles chacune par un accès propre qui se situe en limite latérale gauche du site (Sud-Est);
- Le relief des parcelles est relativement horizontal (assises des bâtiments de faible hauteur et de grande emprise, ainsi que de leurs parkings et aires de manœuvres à l'air libre), et ce malgré la situation du site le long de la pente de la rue Egide Van Ophem; il en découle des talus, notamment du côté des maisons du clos de l'Abbé Froidure dont le jardin est contigu au site;
- Il en découle également que la façade nord-ouest de l'immeuble n°110 présente un niveau de plus (3 niveaux au total) tout en étant la plus proche des petites maisons du clos de l'Abbé Froidure;

**Considérant que la demande telle qu'introduite propose les actes et travaux suivants :**

- La démolition des immeubles et de leurs abords,



- La reconstruction d'un complexe de 11 immeubles repris A, B, C1, C2, D, E, F, G, H, I et J aux plans, pour une superficie totale hors-sol de 25.284,83 m<sup>2</sup> avec des espaces de sous-sols communs répartis en deux grands ensembles, en proposant de restituer, pour les abords finis, une pente comparable à ce qui fut à l'origine celle du versant de la vallée;
- Le premier grand ensemble de sous-sol dessert les immeubles repris B, C1, C2 et E, et le second dessert les immeubles repris F, G, H, I et J,
- Les immeubles A et D ne sont par contre pas bâtis en superstructure d'un de ces deux sous-sols,
- L'aménagement des espaces interstitiels en parc, dont une partie sur la dalle de couverture de ces sous-sols,
- La typologie des immeubles diffère de celles du bâti environnant, en ce que le parti du projet propose une implantation « en damier » dans un concept de « bois habité »;
- Ce parti d'implantation engendre des emprises de bâtiments qui sont donc compactes, sauf pour les bâtiments repris B; D, F, G qui sont plus longs que profonds, et le projet annonce une importante déminéralisation du sol;
- Le projet ambitionne également de s'inscrire dans le maillage vert et de se raccorder à l'important espace vert qui sépare le quartier de celui du Melkriek;
- Des modifications apportées à la rue Egide Van Ophem,

Résumé non technique du rapport d'incidences :

« Le projet consiste en le réaménagement d'un site industriel à Uccle (Calevoet).

Le projet prévoit la construction d'un groupe d'onze bâtiments de qualité pour créer 243 unités résidentielles. La partie nord du site (Calevoet Development) prévoit six bâtiments, la partie sud (CORES) en prévoit cinq.

Les immeubles d'appartements couvrent une superficie totale de 25.284,83 m<sup>2</sup>, comprenant des appartements de deux pièces, mais aussi des appartements d'une, trois ou quatre pièces et des studios. Tous les logements disposent d'une salle de bains, d'une salle de stockage, d'une salle de vie avec cuisine ouverte et d'une terrasse.

199 parkings couverts pour les véhicules seront présents au niveau sous-sol du bâtiment. De nombreux parkings couverts pour vélos sont également prévus à plusieurs endroits.

Le terrain est actuellement occupé par 2 bureaux d'AstraZeneca en Therabel Pharma respectivement. Ceci implique qu'une déconstruction des bâtiments actuels sera nécessaire et qu'une reconversion aura lieu vers la fonction résidentielle.

Il ressort de l'étude que :

- aucune incidence ne doit être attendue pour l'urbanisme et le paysage étant donné que le projet a été soigneusement conçu en harmonie avec les bâtiments environnants et offre un aménagement de verdure augmenté par rapport à la situation existante; Certaines dérogations aux règlements d'urbanisme sont demandées, mais sont considérées comme acceptables.
- aucune incidence ne doit être attendue sur le patrimoine étant donné qu'aucun patrimoine n'est présent aux abords immédiats;
- des équipements sociaux et économiques suffisants se trouvent à proximité de l'emplacement du projet (écoles principalement) sur lesquels le projet peut avoir en outre une incidence positive;
- une incidence limitée est attendue sur la mobilité aux alentours du site. La mobilité sera relativement comparable à la situation existante. Le projet prévoit des emplacements de parking sur le terrain propre adapté au besoin des futurs utilisateurs. Un large nombre d'emplacements pour vélos est prévu et contribuera .
- aucune incidence ne doit être attendue sur le sol, ni sur l'eau souterraine et de surface. IL est tenu compte des mesures de précaution proposées à l'occasion des études de sol exécutées et des évaluations des risques;
- un effet positif est attendu sur les eaux souterraines et sur le système des eaux vu que la gestion des eaux de pluie sera faite sur le terrain propre. Sa charge sur l'éégouttage est limité au minimum (un rejet d'eaux de pluie n'aura lieu qu'en cas de saturation complète de la zone d'infiltration) et il permet de diminuer la consommation d'eau de distribution;
- une incidence positive est attendue concernant la faune et la flore grâce à la création de zones verdurisées qui auront une fonction corridor pour les zones vertes à proximité; des plantations adaptées seront prévues et les wadi pourront contribuer à la biodiversité;
- aucune incidence ne doit être attendue sur la qualité de l'air (à l'intérieur et à l'extérieur) par l'exécution du projet;
- l'incidence sur le (micro)climat est limitée ou même positive. Les nouveaux durcissements sont compensés par l'infiltration des eaux de pluie et les zones non bâties seront aménagées en matériaux perméables dans la mesure de possible. Il y a des nouveaux et d'autres effets d'ombrage par rapport à la situation existante, l'impact de ces effets est considéré limité;
- aucune incidence ne doit être attendue sur les nuisances sonores étant donné qu'une isolation acoustique est prévue dans les bâtiments et à hauteur des installations bruyantes (pompes à chaleur);
- il y a une incidence positive sur l'homme étant donné la création d'espaces de vie agréables et verdurisés et qu'il est tenu compte des exigences concernant la sécurité incendie et l'accessibilité;
- aucune incidence n'est attendue sur la gestion des déchets étant donné que la réglementation applicable sera suivie. Les effets négatifs qui peuvent être attendus pendant la phase de chantier sont principalement la poussière et les nuisances sonores ainsi que le trafic de camion sur la voie publique. Compte tenu de la nature temporaire du chantier et des mesures préventives, on estime que les effets ne sont pas significativement négatifs. On peut conclure que les incidences (négatives) du projet sur l'environnement ne sont pas significatives et que, si elles sont prises en compte, elles sont suffisamment maîtrisées par les mesures préventives. »;

Considérant que la demande telle qu'introduite se caractérise comme suit :

- Le programme réparti 243 logements pour 24.452,65 m<sup>2</sup>, 417,65 m<sup>2</sup> d'activité productive et 297,33 m<sup>2</sup> de commerce dans les 11 immeubles;
- Le gabarit proposé est R+4+étage en recul au Sud-Est, puis dégressif vers le clos de l'Abbé Froidure au Nord-Ouest;
- Les immeubles sont majoritairement proposés sur plans compacts et de l'ordre du carré, répartissant d'une façon générale les logements à raison de 4 par niveau, chacun des logements bénéficiant d'ouvertures dans deux façades;
- Certains logements sont cependant de type mono-orientés;
- Par rapport aux voiries publiques, au cœur de l'îlot, gabarits et typologies proposées :
  - **Le bâtiment A** s'implante à l'angle du carrefour que forment la rue Egide Van Ophem, dans un gabarit de R+4+recul (niveau repris +5 aux plans) sur certaines façades et comporte une mixité de fonctions au rez-de-chaussée (183,54 m<sup>2</sup> de commerce et 173,65 m<sup>2</sup> d'atelier); les étages sont intégralement affectés au logement à raison de 4 unités par niveau, sauf au niveau +5 (2 logements); les plans ne comportent pas de sous-sol et pas de locaux communs requis par le Règlement Régional d'Urbanisme;
  - **Le bâtiment B** s'implante le long de l'avenue François Englert, nouvellement créée dans le cadre de la mise en œuvre du permis de lotir 534; il comporte un sous-sol comportant une des entrées des logements et est principalement affecté au stationnement des vélos, réparti en plusieurs espaces qui sont accessibles via une distribution axiale avec accès à l'amorce de la rampe d'accès aux garages des immeubles B, C1, C2, et E; le rez-de-chaussée comporte le 2<sup>ème</sup> accès aux logements qui sont desservie par une distribution axiale. Il en découle que seuls les logements des abouts du bâtiment bénéficient d'une double façade; la majeure partie des logements des étages-type étant mono orientés (6/10); son gabarit est établi à R+4+recul en façade avant et arrière mais pas sur les façades d'about, les niveaux des entrées tant établis en fonction de la pente de l'avenue;

- **Le bâtiment C1** est implanté du côté de la rue Egide Van Ophem et en superstructure du sous-sol commun aux bâtiments B, C1, C2, et E; il comporte, à ce niveau de sous-sol émergeant partiellement en façade en fonction du relief (face à la rue Egide Van Ophem mais en recul de celle-ci), un espace éclairé par celle-ci et affecté au commerce pour 160,63 m<sup>2</sup>; il comporte, au-dessus de ce commerce, 4 niveaux et un niveau en recul partiel (niveau +5) affectés intégralement au logement, à raison de 4 unités par niveau, sauf au niveau +5 (2 logements);
- **Le bâtiment C2** est la réplique du bâtiment C1, exception faite de sa situation en cœur d'îlot et de l'absence de commerce; il est intégralement affecté au logement, selon les mêmes schémas de répartition et de distribution que le bâtiment C1;
- **Le bâtiment E** est implanté en fond de parcelle et en superstructure du sous-sol commun aux bâtiments B, C1, C2, et E; il présente un gabarit de R+3+recul, ce recul étant situé au Nord-Ouest, c'est-à-dire du côté des maisons du clos de l'Abbé Froidure. Au-delà de sa profondeur considérée par rapport à l'avenue François Englert, l'espace de parc et jardins est aménagé en pleine terre;
- **Le bâtiment D** est implanté le long de la rue Egide Van Ophem, en recul de celle-ci, dans un gabarit R+2+recul partiel (niveau +3), et dans une volumétrie qui comporte des coursives à l'air libre, de distribution des logements aux étages (à raison de 4 unités par niveau, sauf au niveau +3 (3 logements)); le rez-de-chaussée comporte un commerce pour 136,70 m<sup>2</sup>, et le bâtiment, ne comportant pas de sous-sol, ne comporte pas non plus les espaces communs requis par le Règlement Régional d'Urbanisme;
- **Le bâtiment F** s'implante le long de l'avenue François Englert, en superstructure de l'ensemble des sous-sols communs aux bâtiments F, G, H, I et J; il comporte, au rez-de-chaussée, l'entrée des logements la rampe d'accès à ce sous-sol, un espace polyvalent à front de l'avenue et 2 logements, dont un mono-orienté; Proposé dans un gabarit de R+4+recul (niveau +5 - reculs en façade avant et arrière (mais pas en façades d'about), il comporte 6 logements par niveau, hormis au niveau +5 (3 logements);
- **Le bâtiment F** s'implante le long de l'avenue François Englert, en superstructure de l'ensemble des sous-sols communs aux bâtiments F, G, H, I et J; il comporte, au rez-de-chaussée, l'entrée des logements la rampe d'accès à ce sous-sol, un espace polyvalent à front de l'avenue et 2 logements, dont un mono-orienté; Proposé dans un gabarit de R+4+recul (niveau +5 - reculs en façade avant et arrière (mais pas en façades d'about), il comporte 6 logements par niveau, hormis au niveau +5 (3 logements);
- **Le bâtiment G** est le dernier du projet à s'implanter à front de l'avenue François Englert, au point le plus haut du site; Il est bâti en superstructure de l'ensemble des sous-sols communs aux bâtiments F, G, H, I et J et comporte un second niveau de sous-sol (repris « mezzanine G » aux plans) qui est affecté au stationnement de vélos et de caves privatives; hors sol, il présente un gabarit R+4+recul partiel (niveau +5); Les logements y sont répartis à raison de 4 au rez-de-chaussée et 4 par niveau, sauf à l'étage en recul (2 logements);
- **Le bâtiment H** est bâti en superstructure de l'ensemble des sous-sols communs aux bâtiments F, G, H, I et J, dans un gabarit de R+4+ reculs sur 2 des 4 façades (niveau +5); il comporte 4 logements par niveau, exception faite du niveau +5 (2 logements)
- **Le bâtiment I** est implanté en cœur d'îlot et en fond de la parcelle; il est bâti en superstructure de l'ensemble des sous-sols communs aux bâtiments F, G, H, I et J, dans un gabarit de R+1+ 2 niveaux en recul sur la façade faisant face au fond du sites (niveaux +2 et +3); il comporte 4 logements par niveau, exception faite du niveau +5 (2 logements); l'espace de parc et jardins situé entre ses façades les plus reculées et les limites parcellaire au droit de cet angle sont aménagés en pleine terre; il comporte 4 logements au rez-de-chaussée, 5 au 1<sup>er</sup> étage et 4 au niveaux +2 et +3)
- **Le bâtiment J** est celui qui est implanté le plus à l'Ouest du site, en fond et angle arrière de la parcelle; il est bâti en superstructure de l'ensemble des sous-sols communs aux bâtiments F, G, H, I et J, et comporte, à l'instar du bâtiment G, un second niveau de sous-sol repris « mezzanine J » aux plans, en étant affecté au stationnement des vélos et aux caves privatives; il est proposé dans un gabarit de R+2+ 2 niveaux en recul sur la façade faisant face au fond du sites (niveaux +3 et +4); il comporte 4 logements par niveau, exception faite du niveau +5 (2 logements); l'espace de parc et jardins situé entre ses façades les plus reculées et les limites parcellaire au droit de cet angle sont aménagés en pleine terre; il comporte 4 logements au rez-de-chaussée, au 1<sup>er</sup> et au 2<sup>ième</sup> étages, et étage et 3 au niveaux +3 et +4);

Il découle donc de cette analyse des plans que le projet comporte une superficie totale de 480,87 m<sup>2</sup> de commerce et une superficie de 173,65 m<sup>2</sup> d'activités productives, soit un total de 654,52 m<sup>2</sup> participant à la mixité du programme dans un taux de 2,59 % alors que le site est affecté en zone de forte mixité du PRAS;

Cette analyse met également en évidence une incohérence de chiffres entre le formulaire de la demande et les plans;

**Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations générales suivantes :**

- La prescription générale 0.2 du PRAS impose la création de 10% d'espace vert, soit 1.687 m<sup>2</sup> par 500 m<sup>2</sup> d'un seul tenant;
- La surface imperméable étant de 44.94%, 7576,4 m<sup>2</sup> sont non bâtis, répartis entre les immeubles;

**Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations particulières suivantes :**

- en matière de programme :
- 24 studios, 62 appartements de 1 chambre, 113 appartements de 2 chambres, 40 appartements de 3 chambres, 4 appartements de 4 chambres;
- les appartements sont mono-orientés pour les immeubles B et F, dont un bon nombre sont orientés au Nord-Ouest, sauf aux angles, ou biface;
- 3 commerces pour 480,87 m<sup>2</sup> (situation dans les bâtiments A, C1 et D) et 173,65 m<sup>2</sup> d'activité productive au rez-de-chaussée de l'immeuble A; A noter que le rez-de-chaussée du bâtiment F comporte également un espace polyvalent;
- le site est affecté en zone de forte mixité du PRAS. Le taux de mixité proposé est dès lors très faible; en effet, le ratio de surfaces consacrées à d'autres fonctions que le logement en zone de forte mixité est de l'ordre de 2,5 %; l'offre de fonctions autres que le logement au sein du projet doit être augmentée;
- une écrasante majorité de mètres carrés est dédiée au logement; cette importante nouvelle densité de population dans ce quartier en fort essor nécessite la création d'équipements collectifs, de commerces de proximité mais aussi des bureaux et des activités productives;
- il est important de proposer cette mixité de fonctions au niveau de la nouvelle « placette » créée côté Egide Van Ophem face au bâtiment C1; les propositions faites au niveau des rez-de-chaussée des bâtiment A et C1 sont à conserver; plutôt que de multiplier les rez-de-chaussée commerciaux le long de l'avenue Englert qui propose moins d'attractivité, il est opportun d'affecter le bâtiment D dans son entièreté (1.394,70 m<sup>2</sup>) en activités à vocation économique (par exemple, ateliers, espaces de co-working...), en sus des surfaces prévues dans les bâtiments A et C1; il convient donc de revoir les plans et l'architecture de cet immeuble en conséquence et de végétaliser davantage sa zone de recul (impliquant une double hauteur au rez-de-chaussée permettant la mise en place d'activités économiques viables ainsi qu'une gestion intégrée de la mobilité liée à ces activités);

- la proximité de la gare de Calvoet permet une bonne accessibilité (train tram, bus) et les activités économiques peuvent aisément s'implanter le long de la rue Egide Van Ophem;
- vu sa densité, le nouveau programme résidentiel provoque une augmentation substantielle de l'intensité d'utilisation du site impactant fortement la mobilité dans le quartier; ainsi que les équipements);
- le nombre d'unités résidentielles est trop élevé par rapport à la capacité de charge du quartier;
- en outre, les appartements sont très compacts; le projet gagnerait en qualité en réduisant le nombre de petites unités (studios et 1 chambre) au profit d'unités résidentielles plus grandes (3 et 4 chambres); que cela permettra de récupérer un certain nombre de places de stationnement nécessaires aux autres fonctions du projet, ce qui réduira l'impact automobile dans le quartier
- les studios mono-orientés à l'arrière du bâtiment B sont trop petits, il y a lieu de transformer les 4 studios en trois unités, tant au rez-de-chaussée qu'au premier étage;
- en matière d'implantation et de gabarit :
- les immeubles A, B, F sont implantés le long de la voirie publique à 4 mètres de la limite de la parcelle, sans créer de véritable zone de recul;
- les gabarits sont dégressifs vers le Clos de l'Abbé Froidure, où les gabarits des maisons les plus proches sont de R+1+T, et ces maisons implantées en contrebas du projet;
- les gabarits situés en face sont R+3+étage en recul à R+4 (ponctuellement), et R+1 pour le magasin et centre de formation à l'enseigne « Bioplanet » situé rue Egide Van Ophem;
- cependant, étant donné la nécessité de réduire l'impact global du projet sur la parcelle, il est demandé de supprimer le bâtiment G ou J. Ceci permettra de minimiser l'impact du projet sur les petites habitations du Clos de l'Abbé Froidure, d'augmenter la pleine terre et de favoriser la création d'un espace vert de grande dimension en fond de parcelle en lien avec les parcelles voisines;
- il est également nécessaire, afin d'assurer une meilleure intégration du projet dans son contexte et réduire significativement les nuisances de vue et d'ombrage sur les jardins des petites maisons du Clos de l'Abbé Froidure, de supprimer un étage complet aux bâtiments E, I, et le cas échéant J tout en renforçant la zone tampon plantée entre le projet et les maisons individuelles du clos Abbé Froidure;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
- les immeubles situés le long de la rue Van Ophem et de l'avenue Englert sont précédés d'une zone de recul, sauf le bâtiment A, situé à l'angle des deux voiries, dont le gabarit et l'implantation se justifient par le dialogue de volume qu'il crée avec celui du centre culturel « Het Huys » situé plus haut dans la perspective de la rue Egide Van Ophem;
- la création des accès vers les sous-sols nécessite une interruption du système d'infiltration par noues qui a été mis en œuvre dans le cadre du permis de lotir 534;
- les accès piétons vers les immeubles sis le long de cette avenue traversent également ces dispositifs, dont il s'agit de maintenir l'efficacité et le fonctionnement;
- l'emprise du parking ne se limite pas à l'emprise des bâtiments mais une partie du sous-sol se trouve sous les espaces verts, diminuant d'autant le taux de pleine terre; il y aura au moins 1 m de substrat sur le toit du parking; le demandeur propose une technique de mise en œuvre permettant une infiltration des eaux par drainage de ces zones construites en sous-sol ainsi que la possibilité de faire pousser une végétation significative dans ces zones, affirmant ainsi que la forêt se poursuivra au-dessus de la zone où se trouve le parking;
- cependant la plantation d'arbres à haute tige nécessite une réelle pleine terre et non une hauteur de substrat de 1m (cf au-dessus des parkings); le projet tel que présenté semble illusoire en termes de plantation pérenne d'arbres à haute tige dans les zones surplombant les parkings ainsi que d'un développement approprié de ceux-ci et que le plan paysager nécessite d'être revu en fonction de ce postulat;
- l'implantation des arbres à grand développement est pressentie essentiellement le long des façades des nouveaux immeubles et semble utopique en terme d'espace nécessaire à leur développement ainsi qu'en terme de perte de luminosité à l'intérieur des appartements; il y a lieu de revoir le plan d'aménagement des abords en conséquence;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
- en termes de parking, les places de stationnement pour les résidents sont réparties dans deux parkings souterrains, tous deux accessibles depuis l'avenue Francois Englert par deux entrées distinctes;
- le projet propose une capacité de stationnement totale de 199 voitures, 450 vélos dont des vélos cargo, mais pas de parking pour moto;
- le projet propose une modification de la voirie publique, analysée quant au fond dans l'avis du Service Technique de la Voirie et de la Mobilité, et le CoBAT ne prévoit pas de phase de procédure ou de délai relatif à la consultation du Conseil communal à l'occasion de l'instruction d'un permis d'urbanisme;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
- voir avis du service technique de la voirie;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
- en termes d'expression architecturale, le projet met en avant une stratification horizontale des façades, légèrement différentes pour chaque bloc; dans certains volumes, cette stratification est plus prononcée, en articulant les façades au moyen de profils horizontaux en relief et en porte-à-faux; dans d'autres volumes, le volume lisse, plus monolithique, prévaut, mais l'horizontalité reste très subtilement visible en plaçant des matériaux différents - ton sur ton - dans un plan au-dessus d'un autre; l'architecture opte pour l'unité dans la diversité;
- en termes de matérialité, pour les grandes surfaces de façade, est choisi l'aspect d'un enduit à la chaux ou d'une brique ton-sur-ton; les bandes horizontales plus étroites (tant en porte-à-faux qu'à plat), ainsi que les socles, les plinthes et les couronnes des volumes, sont réalisées dans un matériau pierreux plat (béton apparent avec un aspect de pierre naturelle, granit mat, etc.); en termes de teintes, est choisie une palette de couleurs naturelles, douces, automnales et des tons de terre pas trop saturés : beige clair à moyen, gris clair chaud ou gris-vert, ocre pâle doux, couleurs sableuses, etc.; la matérialité des bâtiments vise à rassembler et à renforcer le dialogue harmonieux avec le parc; la verdure et les zones arborées enrichissent la perception générale du site.
- les façades sont composées de façon systématique alors qu'elles comportent de nombreux niveaux,
- cette recherche de sobriété ne peut aller de pair qu'avec une certitude de la viabilité du développement du boisement projeté.
- ce type de composition de façade peut cependant s'accommoder d'un gabarit moindre;
- **Considérant l'avis de Bruxelles-Environnement quant au permis d'environnement :**

*Considérant que la demande se situe dans une zone de forte mixité sur le Plan Régional d'Affectation du Sol;  
Considérant qu'il y a eu 42 lettres de réclamations lors de l'enquête publique;*

Considérant que le projet imperméabilise 45 % de la parcelle;  
Considérant que le projet prévoit d'infiltrer les eaux de pluie;  
Considérant que la nappe phréatique est à faible profondeur;  
Considérant que le projet prévoit des forages géothermiques;

**AVIS FAVORABLE à condition :**

- Qu'un système de drainage passif soit posé lors de la construction;
- Qu'une actualisation de l'étude des risques pour l'infiltration des eaux de pluie soit disponible avant le début des travaux;
- Que les volumes prévus pour le stockage (352 m<sup>3</sup>) et la réutilisation (153 m<sup>3</sup>) des eaux de pluie soient prévus;
- Que le protocole de forage introduit au préalable soit suivi.

Rappeler que préalablement aux travaux de rabattement de la nappe phréatique dans le cadre d'un chantier, une déclaration de captage d'eau doit être introduite auprès du service Eaux souterraines de la division Autorisations de Bruxelles Environnement; le cas échéant, une autorisation doit être obtenue conformément à l'Arrêté royal du 21/04/1976 réglementant l'usage des eaux souterraines;

• **Considérant qu'en termes d'accès SIAMU :**

- le revêtement de cet accès coïncide autant que possible avec les chemins piétonniers entre les bâtiments;
- le fort relief du terrain fait que la pente du chemin d'accès pour les pompiers est de 12 % à certains endroits. Toutefois, lorsque le camion de pompiers doit être stationné, la pente maximale est de 6 %.
- à certains endroits, là où c'est nécessaire, un revêtement supplémentaire est prévu pour permettre un accès à chaque maison en cas d'urgence;
- l'avis SIAMU n'émet aucune objection à ce sujet;
- cependant il est nécessaire de retravailler l'aménagement des abords et donc l'implantation des passages SIAMU, la demande sera à nouveau soumise à l'avis du SIAMU lors de la suite de l'instruction de la demande après modification éventuelle de celle-ci;

• **Considérant qu'en termes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite :**

- le projet est partiellement conforme aux exigences du RRU;
- la circulation entre les bâtiments et les chemins aux entrées des différents bâtiments ne sont pas conformes avec le RRU;
- il y a beaucoup de pistes avec un pourcentage trop élevé ou sur une trop longue distance sans arrêt de repos; les changements suivants doivent être réalisés :
- Au moins un accès PMR par bâtiment doit être prévu depuis la route;
- Les pentes qui y mènent ne doivent pas dépasser 5% sur 10 m, 7% sur 5 m et 8% sur 2 m;
- Entre chaque longueur maximale, un palier de 150 cm sur 150 cm doit être aménagé sur une surface plane;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.5 du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup>) :
- les mesures de publicité ont bien été mises en œuvre par la tenue d'une enquête publique et d'une commission de concertation;
- le site est fort peu planté (minéralisation très importante) et le projet instaure des zones de jardins de pleine terre;
- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant) :
- le projet propose une typologie de logement "bois habité" nouvelle à Bruxelles; cette alternative au bloc d'immeubles bruxellois traditionnel, avec une façade fermée côté rue et une zone intérieure plus privée, peut être pertinente dans cet environnement où les types de logements sont variés et où il y a beaucoup de verdure, moyennant les conditions qui suivent;
- le dialogue créé avec toutes les formes de typologies alentour dynamise le quartier;
- En ce qui concerne l'application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique - dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées) :
  - l'ensemble des immeubles présente visuellement plus de niveaux que les immeubles environnants, exception faite d'une des ailes du home Brugmann;
  - Le relief des lieux est pourtant en pente vers le fond de la vallée de l'Ukkelbeek;
  - le projet déroge à l'article 8§1 du Titre I du RRU – Hauteur d'une construction isolée;
  - en termes de hauteur d'une construction isolée, il est prescrit ce qui suit : "Les constructions ne peuvent excéder la hauteur moyenne des bâtiments situés sur les terrains entourant le site en question, même si l'ensemble de ces terrains est traversé par une ou plusieurs routes »;
  - les maisons à 3 façades au nord et les plus proches du site ont 3 niveaux (RDC + 1 + T), ce qui correspond à une hauteur de construction allant jusqu'à 11,03 mètres au Clos de l'Abbé Froidure et de 8 à 11,2 mètres à la rue Egide van Ophem; le home Brugmann, située dans la rue Egide van Ophem (en face du site), présente une hauteur de construction beaucoup plus importante : rez-de-chaussée + 6, soit une hauteur de faitage de plus de 24 mètres; que les nouveaux bâtiments (Les Hauts Prés) sur la nouvelle avenue François Englertlaan ont un rez+ 4 étages avec des hauteurs de crête de 18,33m, 15,83m et 16,04m; le Bioplanet situé à l'angle de la rue Egide van Ophem a une hauteur de 8,83 mètres; l'Athénée royal d'Uccle, au sud-ouest du site, a une hauteur de bâtiment de R +3 ou une hauteur de faitage de 9,26 mètres;
  - la hauteur moyenne des bâtiments du projet en question dépasse la hauteur moyenne des bâtiments alentours;
  - cette dérogation pourrait être justifiée car le projet vise à concilier les différentes hauteurs de bâtiments (très différentes) autour du site (sur ce site en forte pente, on observe un gradient dans les hauteurs des bâtiments, du R+3+T et R+4 aux angles à l'avenue François Englert au R+1 au clos de l'Abbé Froidure);
  - la zone tampon boisée prévue dans le projet entre celui-ci et l'arrière des maisons du Clos de l'Abbé Froidure doit être renforcée pour créer un réel écran entre le projet et les maisons du Clos;
  - cependant cette zone tampon ne pourra empêcher totalement les nuisances liées à la perte d'intimité de ces maisons en leur partie arrière et qu'il y a lieu de diminuer le gabarit des bâtiments I et E, et le cas échéant J;
  - cette dérogation n'est donc pas acceptable pour les bâtiments I et E et le cas échéant J, trop hauts et en surplomb par rapport à l'arrière des petites maisons du Clos de l'Abbé Froidure, créant de trop grandes nuisances en termes de vues et de perte d'intimité;

- En ce qui concerne les motifs d'enquête inhérents au caractère mixte de la demande (permis d'urbanisme/permis d'environnement) ou à l'évaluation préalable des incidences qu'elle engendre :
  - demande de permis mixte (art. 12,5° de l'ordonnance du 05/06/1997 modifiée par l'ordonnance du 30/11/2017)
  - demande soumise à rapport d'incidences (article 175/15 du CoBAT – Annexe B – rubrique n°26 et 32) ;
- la demande a fait l'objet d'un RIE approuvé par Urban.brussels, les impacts du projet apparaissant comme minimisés

**Considérant qu'au regard des dérogations au Titre VIII du RRU, le projet suscite les observations suivantes :**

- Article 3 - pente de la rampe d'accès au parking souterrain :
  - La rampe d'accès aux sous-sols présente une double largeur (entrée et sortie), ce qui augmente la visibilité à la sortie des constructions;
  - Les bâtiments étant implantés en recul, cette visibilité s'accroît encore à mesure que l'on atteint l'alignement;
  - Il existe une zone non aménagée entre le chemin piétonnier public et la sortie du parking de 4 mètres qui permet d'atteindre la sortie du parking en toute sécurité;
  - Cette dérogation peut être accordée;
- Article 6 - nombre d'emplacements de stationnement à prévoir pour le nombre de logements :
  - Le projet présente une carence de 44 emplacements;
  - Le programme comporte 24 studios et il est fréquent que tous les emplacements ne soient pas vendus;
  - Le site est desservi par la gare de Calevoet, mais la liaison avec le centre de la commune et le haut de la ville par le tram 51 est prise dans la circulation;
  - Le projet ne propose pas d'emplacements pour les motos alors que ce moyen de déplacement compense facilement l'usage de la voiture;
  - Le projet propose 450 emplacements de vélos dont 23 vélos cargo; soit une offre proche de 2 vélos par appartements;
  - Le rapport d'incidences considère que l'impact du trafic dans le quartier sera limité; que la mobilité sera relativement comparable à la situation existante;
  - Il est permis de douter de cette conclusion; que le nouveau programme résidentiel aura un impact significatif sur la mobilité du quartier, malgré la proximité de la gare de Calevoet et des autres transports en commun; il y a donc lieu de diminuer les risques d'engorgement du stationnement dans le quartier en proposant une offre de parkings souterrains plus en adéquation avec le nombre de logements;
  - La diminution du nombre de logements réduira de fait le nombre de parkings nécessaires pour ceux-ci; en fonction des modifications apportées au projet, le nombre de places de parking sera réévalué en conséquence;
  - Cette dérogation ne peut être accordée à ce stade du projet et sera réévaluée, notamment en fonction de la réévaluation du taux de mixité;

**Considérant que la demande doit se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux : Conditions communes à toutes les instances représentées en Commission de concertation :**

- supprimer un étage plein des bâtiments E et I;
- renforcer la zone tampon boisée prévue dans le projet entre celui-ci et l'arrière des maisons du Clos de l'Abbé Froidure pour créer un réel écran entre le projet et les maisons du Clos;
- augmenter le taux de mixité en affectant la totalité de l'immeuble D (1.394,70 m<sup>2</sup>) en activités à vocation économique (par exemple, ateliers, espaces de co-working...), en sus des surfaces prévues dans les bâtiments A et C1, revoir les plans et l'architecture de cet immeuble en conséquence et végétaliser davantage sa zone de recul (impliquant une double hauteur au rez-de-chaussée ainsi qu'une gestion intégrée de la mobilité liée à ces activités);
- étendre le sous-sol sous le bâtiment A et le doter de caves et de locaux communs;
- améliorer les qualités d'habitabilité des logements en réduisant le nombre de studios et d'appartements 1 chambre au profit de plus grands logements;
- retravailler les plans d'aménagement paysager afin d'implanter les arbres au centre des « forest rooms » et non le long des façades des bâtiments et de proposer des aménagements cohérents et viables en fonction des zones de pleine terre, des ombres projetées et de la voirie pompiers;
- présenter un plan détaillé des abords (échelle 1/200ième) avec cotes, essences choisies, arbres à abattre, à conserver ou à planter,... et préciser la capacité, le fonctionnement et la gestion des noues;
- s'assurer que la répartition et le nombre de conteneurs enfouis pour les déchets ménagers n'occasionneront pas de dépôt sauvage par excès de volumes de poubelles et ne constitueront pas une entrave au trafic cycliste et routier (piste cyclable projetée et itinéraire de bus) dans la rue Egide Van Ophem;
- prévoir, outre le ragréage du relief par les volumes de terre excavée pour créer les sous-sols, une couche de terre arable suffisante (minimum 1 mètre pour les arbres) pour réaliser les ambitions du projet en termes de plantations;
- répondre aux objections des avis du Service de l'Environnement, du Service Voirie/Mobilité et du Service Vert de la Commune d'Uccle;
- compléter le cadre VII de l'Annexe I (surfaces) en fonction des modifications;
- se conformer à l'avis AccessAndGo du 29/10/2021;
- se conformer à l'avis du SIAMU du 30/09/2021 (réf : C.1994.1431/21/DX/dd);
- se conformer aux conditions émises par Bruxelles Environnement à savoir :
  - poser un système de drainage passif lors de la construction;
  - actualiser l'étude des risques pour l'infiltration des eaux de pluie et la rendre disponible avant le début des travaux;
  - prévoir l'efficacité et la bonne gestion des volumes prévus pour le stockage (352 m<sup>3</sup>) et la réutilisation (153 m<sup>3</sup>) des eaux de pluie;
- suivre le protocole de forage introduit au préalable,

**AVIS MINORITAIRE conditionnel de Urban-DU et de Urban-DPC aux conditions communes reprises ci-dessus et à la condition supplémentaire suivante :**

- supprimer le bâtiment J;

Les plans modifiés doivent être présentés avant délivrance du permis.

La dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 8 §3 Hauteur d'une construction isolée n'est pas accordée pour les bâtiments I et E et le cas échéant J pour les motifs évoqués ci-dessus;

La dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre VIII, Article 3 – Pente maximale de 4% sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus;

La dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre VIII, Article 6 - Nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement n'est pas accordée pour les motifs évoqués ci-dessus;

**AVIS MAJORITAIRE conditionnel de Bruxelles Environnement et de la Commune d'Uccle aux conditions communes reprises ci-dessus et aux conditions supplémentaires motivées comme suit :**

**Considérant que la Commune et Bruxelles Environnement ajoutent ceci :**

- en matière d'implantation et de gabarit :
- les immeubles A, B, F sont implantés le long de la voirie publique à 4 mètres de la limite de la parcelle, sans créer de véritable zone de recul, aspect qui plaide pour une diminution de gabarit d'un niveau plein pour les bâtiments B et F;
- La densité annoncée (indice P/S) dans le formulaire de demande est de 1.50 alors que le quartier issu du permis de lotir 534 voisin présente une densité de 1.55;
- la comparaison ne peut se limiter à cette seule comparaison des indices P/S, car les permis de lotir contigus au site procèdent d'une urbanisation en îlots ouverts en gabarits R+3+recul et R+4 autorisés uniquement sur des angles d'îlots, alors que le présent projet propose une urbanisation d'immeubles isolés qui doit opérer une transition de gabarits entre les permis de lotir précités et le quartier situé vers la rue de Stalle, dont le clos de l'Abbé Froidure (maisons unifamiliales);
- l'option de l'implantation en ordre ouvert et « en damier », qui s'accompagne de gabarits supérieurs ne peut justifier une émergence du bâti dans le paysage, qui serait contraire aux objectifs du schéma communal de développement Calevoet-Moensberg, qui prône une densification en cohérence paysagère pour toute la partie ouest du territoire communal;
- par ailleurs, si la comparaison avec le complexe réalisé à Wijnegem permet de se rendre compte de l'ambiance des espaces extérieurs, il y a lieu de constater que le contexte urbain est différent et qu'une transposition du modèle avec un objectif de réaliser un indice P/S de 1,50 n'est pas adéquate dans le contexte général du quartier et du paysage à grande échelle de cette partie du territoire;
  - En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.5 du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup>) :
- le projet tend à offrir des immeubles dans un parc, mais les espaces non bâtis sont étroits, ne permettent pas le déploiement de grands arbres, les ombres portées sur les abords sont importantes;
- les ombres portées des immeubles A, B et F sont importantes;
- les espaces sur dalles ne permettent pas la plantation d'arbres, à savoir entre les immeubles F, G, H, I et J et les immeubles B, C1, C2 et E de sorte que le plan des abords est trop optimiste, voire illusoire et irréaliste sur la possibilité de plantation;
- il y a lieu de prévoir des zones non bâties en sous-sol plus conséquentes pour créer les zones vertes de 500 m<sup>2</sup> d'un seul tenant requises par la prescription générale du PRAS et y permettre de planter des micros forêts urbaines qui augmentent la biodiversité, rafraichissent l'environnement et offrent des refuges aux animaux, en s'approchant de la typologie de « bois » dont se réclame la demande;
- il y a également lieu de planter une véritable zone boisée en fond de parcelle qui doit permettre la création d'un réel couloir vert écologique servant de site relais avec le parc du Keyembempt, ce qui remet en question l'implantation du bâtiment G;
- l'immeuble A est implanté fort proche de la rue Egide Van Ophem, supprimant tout effet d'implantation dans un parc, alors que sa localisation stratégique et son impact dans les perspectives des lieux devraient en faire un emblème du projet, annonciateur de sa philosophie;
- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant) :
- en matière de paysage et de caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant à grande échelle :
- le site sur lequel porte la demande se situe sur le versant sud de la vallée de l'Ukkelbeek;
- cette partie du territoire est mixte en termes d'affectation, et les gabarits du bâti plus ancien (îlots au Nord du projet) sont peu importants (typologies de maisons de gabarit rez-de-chaussée + 1 étage + T en majorité, voire de gabarit rez-de-chaussée + 2 étages + T);
- l'instruction de la demande de permis de lotir 534 qui surplombe le site sur lequel porte la demande avait attiré l'attention sur le fait que la massivité des constructions envisagées ne pouvait créer un déséquilibre paysager à grande échelle dans cette partie de la vallée;
- il avait notamment été considéré que « de manière générale, pour donner une homogénéité à l'ensemble, les hauteurs des immeubles devrait être limitée à R+3+T afin de présenter une échelle compatible avec le caractère du projet résidentiel dans un environnement verdurisé, et en harmonie avec le gabarit des constructions environnantes de logements. Seul les angles peuvent être marqués par un gabarit de R+4 »
- or, le présent projet se situe en contrebas de ce permis de lotir dont la mise en œuvre se termine, et il propose des gabarits supérieurs (alors que le relief descend) à ceux autorisés, le permis de lotir 534 (qui forme, avec le PL471 et ses modifications successives, un véritable nouveau quartier);
- l'implantation proposée « en damier » destinée à devenir un « bois habité » est cependant proposée sur une maille serrée et les profondeurs de perspectives perméables seront coupées par les immeubles situés aux arrière-plans des vues entre les immeubles sis le long de l'avenue François Englert;
- depuis la rue Egide Van Ophem, la largeur d'une de ces perspectives est réduite jusqu'à 9 mètres de largeur, soit celle d'une petite rue, et les gabarits des immeubles C1, C2, H, D, E, I et J le long de laquelle qui s'implantent de part et d'autre ont une hauteur trop importante eu égard à cette largeur;
- la seconde est certes plus large (+/- 13 mètres) mais il faut également tenir compte de la présence des sous-sols en dessous de ces perspectives, ce qui est peu propice à la plantation d'arbres répondant à une typologie de bois;
- bien que novateur, le parti d'ensemble du projet va à l'encontre des objectifs du schéma de développement Calevoet-Moensberg, approuvé par le Conseil communal le 26/02/2015, qui vise, pour la totalité de ce territoire, une cohérence d'ensemble alors qu'il est composé d'une mosaïque de sites de typologies et de caractères différents, avec une recommandation de limiter les gabarits à R+3 pour ce quartier;
- en quelque sorte, si les implantations proposées le long des voiries existantes pourraient apparaître pertinentes avec un niveau plein de moins, les volumes implantés dans « le bois proprement dit » devraient s'assimiler à des villas urbaines d'un gabarit qui n'excéderait pas R+2+recul franc sur toutes leurs façades, cette volumétrie étant compatible avec la maille d'implantation proposée;
- la densité ainsi réduite pour les bâtiments C2, E, H, I et J permettrait de proposer un programme plus en adéquation avec le cadre urbain environnant, ainsi qu'une diminution d'emprise des sous-sols, en réservant davantage de zones propices à la plantation d'arbres à haute tige, en vue d'intégrer véritablement cette nouvelle typologie et créer une transition dans le paysage de ces îlots et de ce versant de la vallée;
- la suppression du bâtiment G s'avère nécessaire afin de rencontrer l'objectif de connectivité au maillage vert;

**Conditions supplémentaires de la Commune d'Uccle + Bruxelles Environnement :**

- supprimer le bâtiment G et maintenir les 3 arbres dont l'abattage est nécessaire afin d'assurer la connectivité du site au maillage vert existant;

- prévoir un aménagement de zone refuge sur cette emprise;
- supprimer un étage entier du bâtiment J
- limiter la hauteur des immeubles sis le long de l'avenue Englert à un gabarit de R+3+recul, à l'exception du bâtiment A, qui peut constituer un accent bâti en vis-à-vis du home Brugmann et en dialogue avec le centre culturel "Het Huys";
- limiter à R+2+ recul les immeubles C2, et H;
- prévoir, d'une façon générale, que tout étage en recul présente une façade en retrait de 2,50 mètres minimum par rapport aux plans des façades des étages pleins;
- supprimer des sous-sols des aires suffisantes pour créer des zones de pleine terre dans les espaces verts à créer entre les bâtiments, pour permettre la plantation et l'essor durable de véritables arbres à haute tige et donc le caractère boisé recherché;

Considérant que, suite à cette Commission de concertation, le demandeur a fait part de son intention de modifier son projet, conformément à l'article 177/1 du CoBAT, en date du 17/01/2022;

Considérant que le demandeur a introduit un projet modifié auprès d'Urban en date du 20/04/2022, complété le 02/05/22 et ayant reçu un Accusé de Réception Complet en date du 17/05/2022;

#### Projet modifié :

Considérant que le projet modifié présente les modifications suivantes :

- Suppression d'un étage aux bâtiments E, I et J avec remaniement de la volumétrie selon un angle de 45° pour le dernier niveau;
- Augmentation de la surface de commerce et ajout d'un local poussette, de cavettes et de locaux communs au rez-de-chaussée du Bâtiment A;
- Augmentation de la mixité par l'implantation d'activités productives au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage du bâtiment D (730 m<sup>2</sup> au lieu de 134 m<sup>2</sup> initialement);
- Amélioration de la zone verte « tampon » entre le projet et le Clos de l'Abbé Froidure (stratification des plantations avec diversité de typologies végétales);
- Diminution du nombre d'appartements (229 unités au lieu de 243) : P/S passe de 1,50 à 1,44 (ce qui se situe entre le P/S du Clos de 0,88 et le P/S du lotissement voisin de 1,76);
- Conservation du nombre d'emplacements de parking et donc amélioration du ratio de parking : on passe d'un ratio de 0,80 à un ratio de 0,86 places de parking par logement;
- Création de 15 places de parking hors voirie pour les visiteurs, près du bâtiment D (activités productives), entre les bâtiments A et B et entre les bâtiments B et F;
- Repositionnement des containers à poubelles enterrés;
- Modification du schéma de mobilité au sein du site ainsi que de la voirie pompiers;

#### Motivation :

Considérant qu'il y a lieu d'analyser la demande en fonction des conditions communes émises lors de la précédente Commission de concertation et la pertinence des réponses amenées par le demandeur dans son projet modifié;

Considérant ces différents points et leur réponse :

- *supprimer un étage plein des bâtiments E et I* : le projet modifié répond à cette condition;
- *renforcer la zone tampon boisée prévue dans le projet entre celui-ci et l'arrière des maisons du Clos de l'Abbé Froidure pour créer un réel écran entre le projet et les maisons du Clos*: le projet modifié répond à cette condition. En effet, la zone tampon sera plantée d'une bordure d'arbustes. Un mélange d'arbustes indigènes sera utilisé, se ramifiant vers le bas pour créer un massif fermé. La plantation consiste en une forêt de 80/100, plantée en groupes variables de 3 à 7 sujets. Les plantes sont décalées de 50 cm lors de la plantation pour créer une structure épaisse et complexe. La distance de plantation est de 1.5m laissant une rangée de plantation de 1m. Les plantes ligneuses sont plantées en rangées. La création de cette zone tampon permet de créer un corridor écologique avec des éléments aquatiques. Ce couloir permet également de garantir une plus grande intimité par rapport aux maisons situées derrière.
- *augmenter le taux de mixité en affectant la totalité de l'immeuble D (1.394,70 m<sup>2</sup>) en activités à vocation économique (par exemple, ateliers, espaces de co-working,...), en sus des surfaces prévues dans les bâtiments A et C1, revoir les plans et l'architecture de cet immeuble en conséquence et végétaliser davantage sa zone de recul (impliquant une double hauteur au rez-de-chaussée ainsi qu'une gestion intégrée de la mobilité liée à ces activités)* : le projet modifié répond partiellement à cette condition, à savoir que seuls le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage du bâtiment D ont été affectés à des activités productives, les deux derniers étages restent du logement (7 unités). La double hauteur au rez-de-chaussée a été prévue ainsi que des places de parking aux alentours du bâtiment, hors voirie. Cette modification répondant partiellement à la condition émise par la commission de concertation tend à augmenter le taux de mixité global sur le site mais pas de façon assez significative;

**Considérant dès lors qu'il y a lieu d'affecter la totalité du bâtiment D à des activités productives, à aménager sur base de plans modulables.**

- *étendre le sous-sol sous le bâtiment A et le doter de caves et de locaux communs* : le projet modifié propose une réponse différente à la problématique du manque de locaux communs pour le bâtiment A. Le choix a été fait d'installer ces fonctions communes au rez-de-chaussée du bâtiment A plutôt que de créer un sous-sol, peu compatible avec le niveau de la nappe phréatique, ce qui est compréhensible et justifié. Il peut donc être considéré que le projet modifié répond à cette condition;
- *améliorer les qualités d'habitabilité des logements en réduisant le nombre de studios et d'appartements 1 chambre au profit de plus grands logements* : le bâtiment B comporte toujours de nombreux studios monoorientés mais leurs surfaces ont été légèrement augmentées, ce qui améliore leurs qualités d'habitabilité. Globalement, suite à la diminution du nombre de logements sur le site, la proportion accordée aux diverses typologies d'habitat (studios : 10%; Appartements 1 chambre : 25%; Appartements 2 chambres : 46%; Appartements 3 chambres : 17% et Appartements 4 chambres : 2%) est cohérente avec la démographie bruxelloise et le projet permet également une certaine flexibilité intérieure en termes de cloisonnements et d'adaptation des fonctions au sein des logements, tout en accordant de beaux espaces extérieurs privatifs et communs. Le projet modifié offre donc de belles qualités d'habitabilité aux logements, ce qui permet de considérer que le projet modifié répond à cette condition;
- *retravailler les plans d'aménagement paysager afin d'implanter les arbres au centre des « forest rooms » et non le long des façades des bâtiments et de proposer des aménagements cohérents et viables en fonction des zones de pleine terre, des ombres projetées et de la voirie pompiers* : le projet modifié propose une meilleure définition des espaces extérieurs (points de rencontre, plaine de jeux, zone de sport, aire de picnic, terrains de pétanque, parvis à l'entrée du site,...). Les passages piétons/vélos et la voirie SIAMU sont toujours implantés au centre des chambres boisées afin d'assurer une intimité aux appartements du rez-de-chaussée, ce qui implique l'implantation des arbres de part et d'autre de ces chemins, donc côté façades. L'étude d'ombrage montre un site grandement ensoleillé en milieu de journée, ce qui devrait permettre le développement des végétaux. La plantation d'arbres à feuilles caduques indigènes réduit le réchauffement et le stress thermique sans cesse croissants dans l'environnement urbain dans lequel se trouve le site. Grâce aux arbres d'ombrage du site, les surfaces sous-jacentes chauffent moins, ce qui réduit le rayonnement thermique. En outre, ils agissent également comme une sorte d'ombrage naturel en période estivale, atténuant ainsi les éventuels problèmes de surchauffe des unités résidentielles. En même temps, en hiver, après la chute des feuilles et avant le bourgeonnement, la lumière du jour pénètre encore suffisamment dans les maisons pendant les jours plus courts et souvent plus gris. La présence d'arbres et de verdure fournit donc d'importants services écosystémiques à la ville : ils sont de bons gestionnaires de l'eau, apportent de la fraîcheur et de la biodiversité à l'environnement et agissent comme des filtres à air. L'ensemble des arbres sur le site sera surveillé et géré depuis la plantation par un expert en arbres reconnu. Il est important de veiller à ce qu'une lumière suffisante continue à pénétrer dans les bâtiments et que la forêt ne devienne pas complètement dense. Un élagage supervisé sera effectué périodiquement afin de porter la longueur de la tige sans branche à la hauteur souhaitée pour que les piétons et les services d'urgence puissent se déplacer sans encombre sur le site. Alors que certains arbres, en particulier les espèces du premier ordre, auront la possibilité de se développer pour devenir de futurs grands arbres, d'autres arbres plus petits pourront être placés en taillis par rotation afin d'éclaircir périodiquement la forêt et de maintenir la pénétration de la lumière. Le projet modifié ne répond donc que partiellement à cette condition puisque les arbres restent implantés près des façades, mais il est démontré que cela participe à la régulation de la chaleur à l'intérieur des logements et que la gestion du site sera intelligemment mise en œuvre pour garantir un apport de lumière naturelle à l'intérieur des logements. Cependant, proposer des arbres à haute tige si proches des façades pose la question de la qualité de l'ensoleillement des appartements du rez et du 1<sup>er</sup> étage, il y a donc lieu de privilégier des arbres à moyenne tige le long des façades.
- *présenter un plan détaillé des abords (échelle 1/200ième) avec cotes, essences choisies, arbres à abattre, à conserver ou à planter,... et préciser la capacité, le fonctionnement et la gestion des noues* : voir note sur la gestion des eaux;



- *s'assurer que la répartition et le nombre de conteneurs enfouis pour les déchets ménagers n'occasionneront pas de dépôt sauvage par excès de volumes de poubelles et ne constitueront pas une entrave au trafic cycliste et routier (piste cyclable projetée et itinéraire de bus) dans la rue Egide Van Ophem : Deux zones de récolte des déchets avec quatre conteneurs chacun seront prévus. L'une sera située le long de l'avenue François Englert, la seconde le long de l'avenue Egide Van Ophem. À la demande de Brussel.net, un espace pour un cinquième conteneur sera prévu dans les deux zones. Le positionnement des conteneurs à déchets souterrains a été légèrement modifié afin de créer un parking pour les visiteurs, de détailler les rayons de braquage et de préserver les arbres existants de valeur dans la mesure du possible. De plus, les Moloks ont toujours été placés derrière un massif vert afin d'être visuellement séparés du domaine public. Enfin, un plan indiquant les cercles de rotation pour les camions en fonction de la vidange des conteneurs a également été ajouté. Le projet modifié répond donc à cette condition.*
- *prévoir, outre le ragréage du relief par les volumes de terre excavée pour créer les sous-sols, une couche de terre arable suffisante (minimum 1 mètre pour les arbres) pour réaliser les ambitions du projet en termes de plantations : le projet modifié répond à cette condition. En effet, une couche de sol variable de 1 à 2 m d'épaisseur sera prévue au-dessus des parkings souterrains. Le système de sol tente d'imiter autant que possible le sol d'une forêt naturelle. Une couche de drainage de 20 cm d'épaisseur sera appliquée sur le toit des parkings pour éviter de saturer le sol et de faire pourrir la matière organique. Une couche de sable limoneux d'épaisseur variable est appliquée sur la couche de drainage. Cette couche est complétée par une couche de substrat de 60 cm d'épaisseur composée de terre arable, de lave et de compost. Cette structure est très semblable aux sols que l'on trouve naturellement dans la région et a de très bonnes propriétés de rétention d'eau, de sorte que la plantation peut résister à des périodes prolongées de sécheresse.*
- *répondre aux objections des avis du Service de l'Environnement, du Service Voirie/Mobilité et du Service Vert de la Commune d'Uccle;*
- *compléter le cadre VII de l'Annexe I (surfaces) en fonction des modifications;*
- *se conformer à l'avis AccessAndGo du 29/10/2021 : voir nouvel avis AccessAndGo favorable du 07/07/2022;*
- *se conformer à l'avis du SIAMU du 30/09/2021 (réf : C.1994.1431/21/DX/dd) : voir nouvel avis SIAMU favorable sous conditions du 26/08/22 (réf : A.1994.1431/23);*
- *se conformer aux conditions émises par Bruxelles Environnement à savoir (conditions d'exécution BE):*
  - *poser un système de drainage passif lors de la construction;*
  - *actualiser l'étude des risques pour l'infiltration des eaux de pluie et la rendre disponible avant le début des travaux;*
  - *prévoir l'efficacité et la bonne gestion des volumes prévus pour le stockage (352 m<sup>3</sup>) et la réutilisation (153 m<sup>3</sup>) des eaux de pluie;*
  - *suivre le protocole de forage introduit au préalable;*

Considérant la condition supplémentaire suivante d'Urban DU + DPC :

- *supprimer le bâtiment J : le projet modifié ne répond pas à cette condition supplémentaire d'Urban mais la suppression de bâtiments hypothèque le principe de base sur lequel repose le plan directeur: le motif en damier d'implantation des bâtiments permet de créer des chambres forestières et une échelle de bâtiments plus petite avec des appartements offrant une meilleure qualité de vie. Afin de respecter cette prémisses et le plan directeur qui l'accompagne, la demande de permis modifiée comprend toujours 11 bâtiments, mais la densité et le nombre d'unités résidentielles ont été réduits, ce qui peut être acceptable au regard de l'ensemble du site. Le bâtiment J n'a pas été supprimé mais son gabarit a été diminué, réduisant ainsi notablement les nuisances possibles sur les maisons du Clos de l'Abbé Froidure, ce qui était le plus problématique en l'espèce; en effet, le renforcement de la zone tampon entre le projet et le Clos de l'Abbé Froidure et la diminution du gabarit du bâtiment J permet d'amoindrir significativement les nuisances de vues, inhérentes au premier projet et ayant amené à demander la suppression du bâtiment J; La solution proposée peut donc être acceptable;*

Considérant donc qu'une grande partie des conditions communes émises lors de la première Commission de concertation ont été remplies ou ont reçu une réponse adéquate;

Considérant dès lors que ces modifications sont justifiées et acceptables;

Considérant que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
- Prescription générale 0.5 : Construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000m<sup>2</sup>;
- Prescription particulière 4.5.1° Modification des caractéristiques urbanistiques en ZFM;
- Application de l'article 176/1 MPP dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme;

- Application de l'article 175/15 du CoBAT : projet soumis à RI au vu de l'Annexe B;

La demande est soumise à rapport d'incidences pour les motifs suivants : 26) Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc.) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques et 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur;

- Application de l'article 126 §11 du CoBAT : dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I :
  - Article 8 §3 Hauteur d'une construction isolée;

Considérant que la demande déroge également au Titre VIII - Stationnement du RRU mais que ces dérogations ne nécessitent pas la tenue d'une enquête publique :

- Application de l'article 126 §11 du CoBAT : dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre VIII :
  - Article 6 Nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement;

En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.5 du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup>) : les mesures de publicité ont bien été mises en œuvre par la tenue d'une enquête publique et d'une commission de concertation; le site existant est fort peu planté (minéralisation très importante) et le projet instaure de généreuses zones de jardins de pleine terre;

En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant) :

- le projet propose une typologie de logement "bois habité" nouvelle à Bruxelles; cette alternative au bloc d'immeubles bruxellois traditionnel, avec une façade fermée côté rue et une zone intérieure plus privée, peut être pertinente dans cet environnement où les types de logements sont variés et où il y a beaucoup de verdure;
- le dialogue créé avec toutes les formes de typologies alentour dynamise le quartier;

En ce qui concerne l'application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique - dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées) :

- l'ensemble des immeubles présente visuellement plus de niveaux que les immeubles environnants, exception faite d'une des ailes du home Brugmann;
- le relief des lieux est pourtant en pente vers le fond de la vallée de l'Ukkelbeek;
- les maisons à 3 façades au nord et les plus proches du site ont 3 niveaux (RDC + 1 + T), ce qui correspond à une hauteur de construction allant jusqu'à 11,03 mètres au Clos de l'Abbé Froidure et de 8 à 11,2 mètres à la rue Egide van Ophem; le home Brugmann, située dans la rue Egide van Ophem (en face du site), présente une hauteur de construction beaucoup plus importante : rez-de-chaussée + 6, soit une hauteur de faitage de plus de 24 mètres; que les nouveaux bâtiments (Les Hauts Prés) sur la nouvelle avenue François Englertlaan ont un rez+ 4 étages avec des hauteurs de crête de 18,33m, 15,83m et 16,04m; le Bioplanet situé à l'angle de la rue Egide van Ophem a une hauteur de 8,83 mètres; l'Athénée royal d'Uccle, au sud-ouest du site, a une hauteur de bâtiment de R +3 ou une hauteur de faitage de 9,26 mètres;
- la hauteur moyenne des bâtiments du projet en question dépasse la hauteur moyenne des bâtiments alentours;
- cette dérogation pourrait être justifiée car le projet vise à concilier les différentes hauteurs de bâtiments (très différentes) autour du site (sur ce site en forte pente, on observe un gradient dans les hauteurs des bâtiments, du R+3+T et R+4 aux angles à l'avenue François Englert au R+1 au clos de l'Abbé Froidure);
- la zone tampon boisée prévue dans le projet entre celui-ci et l'arrière des maisons du Clos de l'Abbé Froidure est renforcée dans le projet modifié et crée un réel écran entre le projet et les maisons du Clos;
- cependant le gabarit des bâtiments I, E et J ont été diminués, permettant ainsi de réduire significativement les nuisances de vues vis-à-vis des maisons du Clos de l'Abbé Froidure;
- cette dérogation est donc maintenant acceptable pour les bâtiments I, E et J;

En ce qui concerne les motifs d'enquête inhérents au caractère mixte de la demande (permis d'urbanisme/permis d'environnement) ou à l'évaluation préalable des incidences qu'elle engendre :

- demande de permis mixte (art. 12,5° de l'ordonnance du 05/06/1997 modifiée par l'ordonnance du 30/11/2017)
- demande soumise à rapport d'incidences (article 175/15 du CoBAT - Annexe B - rubrique n°26 et 32) : la demande a fait l'objet d'un RIE modifié en fonction du nouveau projet approuvé par Urban.brussels, les impacts du projet apparaissant comme minimisés;

En ce qui concerne la dérogation au Titre VIII du RRU - Article 3 - pente de la rampe d'accès au parking souterrain :

- la rampe d'accès aux sous-sols présente une double largeur (entrée et sortie), ce qui augmente la visibilité à la sortie des constructions;

- les bâtiments étant implantés en recul, cette visibilité s'accroît encore à mesure que l'on atteint l'alignement;
- il existe une zone non aménagée entre le chemin piétonnier public et la sortie du parking de 4 mètres qui permet d'atteindre la sortie du parking en toute sécurité;
- cette dérogation peut être accordée;

En ce qui concerne la dérogation au Titre VIII du RRU Article 6 - nombre d'emplacements de stationnement à prévoir pour le nombre de logements :

- le projet modifié présente une carence de 30 emplacements;
- le programme comporte 9% de studios et il est fréquent que tous les emplacements ne soient pas vendus;
- le site est desservi par la gare de Calevoet, mais la liaison avec le centre de la commune et le haut de la ville par le tram 51 est prise dans la circulation;
- le projet propose 496 emplacements de vélos; soit une offre de plus de 2 vélos par appartements;
- le rapport d'incidences considère que l'impact du trafic dans le quartier sera limité; que la mobilité sera relativement comparable à la situation existante;
- les risques d'engorgement du stationnement dans le quartier sont minimisés étant donné le ratio de stationnement prévu au sein du projet modifié (0,86 place/logement), suite à la diminution du nombre de logements et l'augmentation de la mixité du programme;
- cette dérogation peut être accordée;

Considérant l'avis de Bruxelles-Environnement :

*Considérant que la demande se situe dans une zone de forte mixité sur le Plan Régional d'Affectation du Sol;*

*Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle demande pour la construction d'un habitat qualitatif avec des fonctions de soutien au quartier;*

*Considérant qu'il y a eu 29 lettres de réclamations lors de l'enquête publique;*

*Considérant que le projet imperméabilise 45 % de la parcelle;*

*Considérant que le projet prévoit d'infiltrer les eaux de pluie;*

*Considérant que la nappe phréatique est à faible profondeur;*

*Considérant que le projet prévoit des forages géothermiques;*

*Vu l'Avis du SIAMU du 30/06/2022,*

**AVIS FAVORABLE à condition :**

- *Qu'un système de drainage passif doit être posé lors de la construction;*
- *Qu'une actualisation de l'étude des risques pour l'infiltration des eaux de pluie doit être réalisée avant le début des travaux;*
- *Que les volumes prévus pour le stockage (352 m<sup>3</sup>) et la réutilisation (153 m<sup>3</sup>) des eaux de pluie doivent être prévus;*
- *Que le protocole de forage introduit au préalable soit suivi.*

*Rappeler que préalablement aux travaux de rabattement de la nappe phréatique dans le cadre d'un chantier, une déclaration de captage d'eau doit être introduite auprès du service Eaux souterraines de la division Autorisations de Bruxelles Environnement; le cas échéant, une autorisation doit être obtenue conformément à l'Arrêté royal du 21/04/1976 réglementant l'usage des eaux souterraines;*

Considérant, de ce qui précède, que le projet modifié entre plus en adéquation avec les enjeux de ce quartier, tant en termes de densité que de gabarits et de mobilité; qu'il propose une typologie nouvelle et une manière d'habiter novatrice à Bruxelles; qu'une majorité des conditions émises conjointement par l'ensemble des instances ont reçu des réponses adéquates;

Considérant que le projet modifié répond au bon aménagement des lieux,

**AVIS FAVORABLE minoritaire d'Urban-DU et d'Urban-DPC aux conditions suivantes :**

- **affecter la totalité des étages du bâtiment D à des activités productives, à aménager sur base de plans modulables;**
- **planter des arbres à moyenne tige sur les dalles de parking et privilégier la plantation d'arbres à haute tige dans les zones de réelle pleine terre;**
- **privilégier des arbres à moyenne tige le long des façades afin d'éviter l'assombrissement des logements au rez et au 1er étage;**

La dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 8 §3 Hauteur d'une construction isolée est accordée pour les bâtiments I et E et le cas échéant J pour les motifs évoqués ci-dessus;

La dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre VIII, Article 3 - Pente maximale de 4% sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus;

La dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre VIII, Article 6 - Nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus;

## **AVIS FAVORABLE conditionnel majoritaire de la Commune d'Uccle et de Bruxelles**

### **Environnement :**

Considérant que la demande modifiée à l'initiative du demandeur ne rencontre pas l'ensemble des conditions émises en cours de procédure, ni suffisamment l'objectif de réduire la densité du projet tant en hauteur qu'en implantation;

Que la demande modifiée maintient les 11 immeubles;

Que la prise en compte des avis et la réduction des gabarits est trop faible et est principalement motivée par l'équilibre économique du projet;

Qu'en terme de superficie, le projet est toutefois réduit de 972 m<sup>2</sup>;

Que le demandeur invoque la volonté de répondre à la crise du logement en Région de Bruxelles-Capitale, en permettant la création d'unités d'habitation qualitatives et accessibles;

**Considérant qu'en terme de gabarit**, le tableau suivant illustre les niveaux qui restent excessifs :

Considérant que le RIE estime qu' *« aucune incidence ne doit être attendue pour l'urbanisme et le paysage étant donné que le projet a été soigneusement conçu en harmonie avec les bâtiments environnants et offre un aménagement de verdure augmenté par rapport à la situation existante; Certaines dérogations aux règlements d'urbanisme sont demandées, mais sont considérées comme acceptables »*;

Que cette appréciation n'a pas été rencontrée par l'avis majoritaire de la Commune et de Bruxelles-Environnement émis en Commission de Concertation du 08/12/2021;

Qu'en conséquence la densité du projet reste trop importante;

Que le projet n'assure pas une transition harmonieuse quant aux caractéristiques urbanistiques du quartier;

Que le Clos de l'Abbé Froidure présente un gabarit R+1+T, l'avenue François Englert R+3+T, la rue Egide van Ophem R+2 et des maisons R+T;

Qu'il doit être tenu compte des gabarits environnant et que rien ne justifie le dépassement de ces gabarits;

Vu l'orientation du terrain et son relief, les immeubles les plus hauts (A, B, F, G) sont situés au Sud/Est des bâtiments implantés plus bas et de plus faibles gabarits;

Que le projet modifié a déduit de 1 niveau plein les gabarits des immeubles E/I/J;

Que les distances entre les immeubles peuvent être de moins de 10 mètres aux endroits les plus critiques (avenue François Englert), ce qui est plus faible que la largeur d'une rue;

Que dès lors, les appartements aux étages inférieurs bénéficieront de peu d'ensoleillement;

Que les vis-à-vis peuvent être importants entre certains appartements, surtout entre les immeubles C1, C2, H et les immeubles E et I;

Que les étages inférieurs des immeubles C1, C2 et H risquent d'être dans l'ombre des immeubles B, F et G;

Que ces effets d'ombre seront accentués par l'implantation des arbres à haute tige à proximité des façades des immeubles;

Que les gabarits des immeubles qui sont implantés au cœur du site doivent être réduits : les volumes implantés dans « le bois proprement dit » devraient s'assimiler à des villas urbaines d'un gabarit qui n'excéderait pas R+2+recul franc sur toutes leurs façades, cette volumétrie étant compatible avec la maille d'implantation proposée;

Considérant qu'une haute densité doit être associée à une qualité de vie unique, mais que les espaces non bâtis sont de faible largeur et que dès lors l'effet de forêt n'est pas assuré et que les effets d'ombre et de couloirs de vent seront importants, les bâtiments étant trop proches les uns des autres;

**Considérant qu'en terme d'ensoleillement**, vu la faible distance entre les immeubles et leur gabarit, les ombres portées sur les niveaux inférieurs sera importante,

Que l'étude d'ensoleillement ne présente pas les ombres portées sur les façades,

Qu'il est cependant évident qu'en mars et septembre, les niveaux inférieurs des immeubles de logements sont peu ensoleillés, et ceci donc plus de 6 mois par an;

Qu'en outre, il est essentiel de concevoir les logements avec une orientation traversante;

**Considérant qu'en terme du nombre de logements et du maintien de l'équilibre économique du projet**, les objectifs poursuivis pourraient être rencontrés en envisageant la création de logements conventionnés qui permettraient au demandeur de bénéficier d'exonérations fiscales et de réduction de taux de TVA;

**Considérant qu'en matière de stationnement**, l'équilibre entre le nombre de logements et le nombre de parkings pour voitures est amélioré;

Cependant, le projet doit prévoir des emplacements pour les motos;

**Considérant qu'en terme de mixité**, le taux de mixité du projet reste faible (5%) alors que le terrain est situé en zone de forte mixité au PRAS;

Que la proximité de la gare de Uccle Calevoet nécessite et permet d'augmenter la mixité du projet;

Que cette localisation permet de rencontrer l'objectif de la modification du PRAS d'organiser la ville mixte, la ville à 10 minutes, qui permet de réduire les déplacements et de trouver dans son quartier les équipements, commerces et emplois;

Que l'avis commun de la Commission de Concertation du 08/12/2021 a demandé d'affecter l'entièreté du bâtiment D aux activités économiques (1394m<sup>2</sup>) en sus des surfaces prévues dans les bâtiments A et C1, alors que le projet modifié y affecte 354m<sup>2</sup> d'activités productives et y maintient 7 appartements et que le bâtiment C1 est totalement affecté au logement;

**Considérant qu'en terme d'aménagement et de développement paysager**, et au regard des cartes scientifiques émises par Bruxelles Environnement et en s'inscrivant dans les objectifs d'un quartier durable :

- La carte d'évaluation biologique divisant le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale en zones de valeur biologique, situe toute la parcelle en zone C, c'est-à-dire de valeur biologique importante;
- La carte du réseau écologique qui définit le cadre du parcellaire, situe l'arrière du terrain visé par la demande en zone de développement et longe une zone de liaison afin d'établir des connexions et de permettre à la biodiversité de se propager entre les grands sites;

Dès lors le projet doit s'inscrire dans une amélioration de cette zone pour rejoindre le maillage écologique, ce dont tiennent compte les importants projets voisins en cours (par exemple SFAR chaussée d'Alseberg);

Que le développement d'un véritable couloir vert écologique en fond de terrain est l'opportunité d'agrandir la zone de liaison écologique et compléter le maillage vert dans un cadre plus important comprenant de grands sites tels que le Keyembempt, les réserves du Kinsendael et Kriekenput;

Que les immeubles situés le long de la rue Egide Van Ophem et de l'avenue François Englert sont précédés d'une zone de recul, sauf le bâtiment A, situé à l'angle des deux voiries, dont le gabarit et l'implantation se justifient par le dialogue de volume qu'il crée avec celui du centre culturel « Het Huys » situé plus haut dans la perspective de la rue Egide Van Ophem;

Que la création des accès vers les sous-sols nécessite une interruption du système d'infiltration par noues qui a été mis en œuvre dans le cadre du permis de lotir 534;

Que les accès piétons vers les immeubles sis le long de cette avenue traversent également ces dispositifs, dont il s'agit de maintenir l'efficacité et le fonctionnement;

Que néanmoins, les objectifs de la prescription générale 0.2 du PRAS ne sont pas rencontrés, en ce que le projet prévoit, certes plusieurs espaces verts d'un seul tenant de 500m<sup>2</sup> de superficie au sol, mais que ces espaces sont traversés par les cheminements piétons et les accès pour les véhicules de secours;

**Considérant dès lors que les conditions supplémentaires émises par le Collège en sa séance du 21/12/2021, et malgré les qualités intrinsèques du projet modifié, demeurent d'application :**

- **augmenter l'étendue de la coulée verte en supprimant :**
  - o **Soit le bâtiment G,**
  - o **Soit deux travées du bâtiment J et du bâtiment G;**
- **prévoir un aménagement de zone refuge sur cette emprise;**
- **permettre la plantation d'espace vert qualitatif d'un seul tenant (minimum 100m<sup>2</sup>) et rencontrer les objectifs de la prescription générale 0.2 du PRAS en limitant de manière significative les cheminements piétons et carrossables, en fonction des modifications envisagées;**
- **limiter à R+2+ recul les immeubles C2, et H;**
- **prévoir, d'une façon générale, que tout étage en recul présente une façade en retrait de 2,50 mètres minimum par rapport aux plans des façades des étages pleins;**
- **à l'occasion de la modification de la demande, aménager l'ensemble des logements d'orientation traversante;**
- **augmenter le taux de mixité en affectant la totalité de l'immeuble D (1.394,70 m<sup>2</sup>) en activités à vocation économique (par exemple, ateliers, espaces de co-working,...), en sus des surfaces prévues dans les bâtiments A et C1, revoir les plans et l'architecture de cet immeuble en conséquence et végétaliser davantage sa zone de recul;**
- **supprimer des sous-sols des aires suffisantes pour créer des zones de pleine terre dans les espaces verts à créer entre les bâtiment, pour permettre la plantation et l'essor durable de véritables arbres à haute tige et donc le caractère boisé recherché;**
- **planter des arbres à moyenne tige au niveau des dalles de parking et privilégier la plantation d'arbres à haute tige dans les zones de réelle pleine terre;**
- **à l'occasion de la modification de la demande, présenter un plan détaillé des abords (échelle 1/200ème) et préciser la capacité des noues;**

- répondre aux conditions émises par le Service Technique de la Voirie et par le Service Vert de la Commune d'Uccle;
- assurer que la modification de la demande soit cohérente en termes de superficies participant à la mixité du site.