

Séance du 9 janvier 2019 / Zitting van 9 januari 2019

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 223/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.328-2018 (art.177)
Situation : Rue du Doyenné 96
Demandeur : Collège Saint-Pierre asbl – Monsieur NORRO Yves
(Changer l'utilisation d'un local scout en réfectoire et salle de psychomotricité pour l'école maternelle du Collège Saint-Pierre et créer un accès dans le mur mitoyen)
 - 2) 224/18 – Demande de permis de lotir n°PL-573-2018
Situation : Rue Engeland 338
Demandeur : Monsieur VERLINDEN Pierre
(Lotir un terrain en 6 lots destinés à des constructions)
 - 3) 226/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.536-2017 (art.126/1)
Situation : Avenue Achille Reisdorff 8
Demandeur : Crèche « Les Papillons » sprl – Mme BEJAOUI Najoua
(Changer l'affectation d'une maison uni-familiale en crèche)
 - 4) 225/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.941-2018 (art.126/1)
Situation : Rue Langeveld 23 - 25
Demandeur : M. et Mme BEDORET Grégoire et CHAMAND Emmanuelle
(Aggrandir et rénover une habitation uni-familiale existante)
 - 5) 222/18 – Demande mixte de permis d'urbanisme n°16-44.192-2018 (art.177)
et de permis d'environnement classe 1B dossier n°10.270-2018
Situation : Rue du Doyenné 58 / Rue du Doyenné 56
Demandeur : JPM Europe sa – Mme Anne-Catherine GALETIC
(Démolir des entrepôts, box de garages et bureaux et reconstruire un ensemble de 62 logements variés, jardins privés et jardin central collectif avec parking souterrain (parking couvert pour 48 véhicules)
- Divers / Allerlei (et/ou - en/of) Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 09/01/2019
objet n° 01

Dossier 16-44328-2018 - Enquête n° 223/2018 - Article 177

Demandeur : Collège Saint-Pierre asbl - Monsieur Yves Norro

Situation : Rue du Doyenné 96

Objet : Changer l'utilisation d'un local scout en réfectoire et salle de psychomotricité pour l'école maternelle du Collège Saint-Pierre et créer un accès dans le mur mitoyen

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44328-2018 introduite le 30/07/2018, auprès de l'AATL - DU, par l'A.S.B.L. Collège Saint-Pierre - c/o Monsieur Yves Norro et visant à changer l'utilisation d'un local scout en réfectoire et salle de psychomotricité pour l'école maternelle du collège Saint-Pierre et créer un accès dans le mur mitoyen sur le bien sis Rue du Doyenné 96;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et en ZICHEE (pour l'accès au site);

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour le motif suivant :

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale n° 0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/12/2018 au 24/12/2018 inclus;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

30/07/2018 : dépôt de la demande auprès de l'AATL - DU;

26/10/2018 : accusé de réception d'un dossier complet et notification de la demande d'avis au Collège des Bourgmestres et Echevins, et demande d'organiser les Mesures Particulières de Publicité;

10/12/2018 au 24/12/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

09/01/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est localisé dans le centre de la Commune d'Uccle. Le site faisant l'objet de la demande s'inscrit dans un ensemble comprenant plusieurs équipements d'intérêt collectif, dont la bibliothèque, l'école Communale du Centre et le Collège Saint-Pierre (qui est accessible depuis l'avenue Coghén);
- Des maisons d'habitation viennent compléter ce tissu bâti relativement dense;
- Le couvert végétal est peu qualitatif sur cet ensemble de constructions;

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

- Transformer un local pour les réunions de scouts (situé à l'arrière des parcelles n°s 82-84 et 86 de la rue du Doyenné), en réfectoire avec cuisine attenante, et local de psychomotricité, à destination de l'école maternelle du Collège Saint-Pierre;

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

- Le projet tend à apporter une réponse à la nécessité d'améliorer la qualité des zones d'accueil pour les enfants de l'école;

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

- en matière de programme, le projet propose une superficie complémentaire pour les besoins de l'école, et de sorte à pouvoir répartir de manière plus performante, la capacité d'accueil actuelle;
- en matière d'implantation et de gabarit, le projet s'inscrit au sein d'un bâtiment existant, sans en modifier la volumétrie;

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, le projet conserve la situation existante, à savoir, un environnement paysager peu qualitatif et minéralisé, ce qui ne peut se concevoir, aux abords des nouveaux locaux;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, la situation existante est maintenue. Les accès au bâtiment s'effectuent en amont par les bâtiments de l'école. Des accès sont également envisageables depuis la rue du Doyenné;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage, la demande conserve la situation existante;

Considérant qu'au regard du motif de mesures particulières de publicité, le projet a suscité 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 s'inscrit au sein d'un bâtiment existant dont la vocation est actuellement un équipement d'intérêt collectif;
 - Le projet ne crée pas de vues ou de nouveaux accès du côté des maisons d'habitation sises rue du Doyenné;
 - Le projet nécessiterait néanmoins d'améliorer les qualités paysagères du bâtiment destiné à abriter le réfectoire et le local polyvalent de l'école maternelle. Toutefois le terrain n'appartenant pas au demandeur, cette option ne pourra s'envisager que dans le cadre d'aménagements futurs de l'ensemble;

Avis FAVORABLE unanime en absence du représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine-Direction de l'Urbanisme aux motifs émis ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 09/01/2018
objet n° 02

Dossier PL-573-2018 - Enquête n° 224/18

Demandeur : Monsieur Pierre Verlinden

Situation : Rue Engeland 338

Objet : lotir un terrain en 6 lots destinés à des constructions

AVIS

Considérant qu'en ce qui concerne le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°PL-573-2018 introduite le 22/08/2018 par Monsieur Pierre Verlinden et visant à lotir un terrain en 6 lots destinés à des constructions sur le bien sis rue Engeland 338;
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°5 - quartier du Kriekenput (A.R. 06/06/1953) et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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

Considérant que la demande se situe à proximité directe (60m) d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone "Natura 2000");

Considérant qu'il y a lieu de se conformer aux conditions suivantes, suivant Bruxelles-environnement :

- *Autoriser l'abattage d'arbres en-dehors de la période de nidification de la faune arboricole du 1^{er} avril au 15 août;*
- *Limiter autant que possible la pollution lumineuse dans l'ensemble de l'espace extérieur et suggérer l'usage d'un éclairage de type LED de couleur ambre dont la projection lumineuse est orientée vers le bas;*
- *Entretenir et gérer les abords sans utilisation de produits phytopharmaceutiques, de biocides ou pesticides;*
- *Favoriser la plantation d'espèces végétales indigènes et ne pas planter d'espèces exotiques invasives;*
- *Adapter les barrières et clôtures pour permettre le passage de la petite faune en laissant un passage de 10 cm min;*
- *Utiliser des revêtements chimiquement neutres (pas de dolomie) comme par exemple du porphyre concassé ou du gravier de lave;*
- *Maintenir le bois mort partout où c'est possible;*
- *Lors de chantiers rien ne peut être stocké dans les zones protégées ou sous la couronne des arbres.*

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour le motif suivant :

○ 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 et/ou un permis de lotir :

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°8 - hauteur du Titre I du RRU qui prescrit "*la hauteur des constructions ne dépasse pas la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré, même si cet ensemble de terrains est traversé par une ou des voiries*", en ce que la hauteur des 5 maisons dépasse la hauteur moyenne des constructions voisines qui sont relativement basses;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/12/2018 au 24/12/2018 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Remarques :*
 - *Manque d'intégration à l'environnement (maisons mitoyennes entre deux maisons 4 façades);*
 - *Gabarit trop haut;*
 - *Incohérence dans la prise de mesure des 7m pour le niveau de la corniche (par rapport au niveau naturel du terrain et non par rapport à la rue;*
 - *L'alignement des lots disharmonieux;*

- Nombre de lots trop important;
- Contre la construction en mitoyenneté;
- Proximité d'une zone Natura 2000;
- Présence d'arbres centenaires;
- Trop d'abattage d'arbres pour dégager l'accès vers le lot 6;
- Problème de parking, de surcharge de la voirie et qui induit une augmentation du trafic;
- Pas d'égouttage dans ce tronçon de la rue;
- Dimensions des jardins insuffisantes;
- Les sols étant sablonneux, risque d'éboulements;
- Demandes :
 - Réaliser une étude d'ensoleillement;
 - Réduire les gabarits;
 - Regrouper les lots 4 et 5 ou prévoir l'accès vers lot 6 à la place du lot 5;
 - Maintenir une barrière visuelle plantée;
 - Préciser les matériaux prévus en façades et pignons;
 - Prévoir un renfort de talus pour éviter les éboulements au niveau de la parcelle voisine;
 - Prévoir un retrait plus important que 4m du côté droit par rapport à la limite mitoyenne;
 - Le site devrait être classé Natura 2000 en raison de la faune et flore présente sur le site;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

22/08/2018 : dépôt de la demande;

17/10/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

22/11/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

10/12/2018 au 24/12/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

09/01/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- l'avis du Service Vert émis le 6/12/2018 :

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 nombreux arbres de haute-tige non représentés sur le plan.
- Le projet ne renseigne pas l'implantation, les dimensions et les essences des arbres à abattre.
- 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.

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 d'un futur 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.

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 :

- Un plan paysager ou une mise à jour du plan d'implantation détaillant précisément les essences, implantations et dimensions des plantations existantes comprises dans les futurs lots devra être joint à la demande.

Période d'abattage :

Modalités :

- Vu l'article 68 § 1^{er} 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).

- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 31/12/2018 :

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

Zone de recul créée par l'alignement

Principes généraux :

Comme renseigné sur le plan de lotissement, l'alignement en vigueur est celui décrété par le PPAS n° 5 du 06 juin 1953.

Par conséquent, la surface de terrain privé comprise entre la limite actuelle de propriété et l'alignement est grevée d'une servitude d'alignement empêchant d'y ériger des constructions privées et est susceptible d'appropriation par l'autorité publique.

Un trottoir conforme aux dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme et du Règlement Communal relatif aux Trottoirs y sera construit par le lotisseur, chaque constructeur individuel étant par la suite tenu de le réparer, voire de le reconstruire, en application de l'article 10 du règlement communal.

Les installations d'impétrants à faire poser par le lotisseur à ses frais seront enterrés sous le trottoir à créer.

Quant à la présente demande :

En son point A.7., le cahier de prescriptions urbanistiques prescrit la construction d'un trottoir large d'1,50 m à partir de la bordure et la pose d'un revêtement de sol perméable pour le surplus, ce qui n'exclut pas un revêtement en dur carrossable tout en restant perméable. Ce surplus présentant une largeur de 5m après construction du trottoir, il est craint qu'il soit envahi de véhicules sur toute sa largeur, et non devant les seuls accès de garages comme cela est toléré.

Il est donc demandé d'adapter les prescriptions urbanistiques en rappelant le prescrit de l'article 11 du chapitre 4 du titre 1 du Règlement Régional d'Urbanisme et en y imposant l'aménagement d'un revêtement non carrossable pour ce qui excède l'allée de garage.

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

Les principes prioritaires de gestion des eaux pluviales consistent à :

- 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);
- 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;
- réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toitures pour un usage domestique.

Les eaux à gérer :

Nouvelle construction ou reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m² : les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet.

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.

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 au moins en partie naturel, 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 :

- 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/m² de surfaces de toiture en projection horizontale au sol. Son trop-plein est dirigé vers un dispositif de stockage temporaire.
- 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/m² 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 sera alors un simple ouvrage de temporisation équipé d'un dispositif de vidange à débit régulé vers le même exutoire, par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage dont le diamètre ne peut excéder 25 mm (1"). 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.

Le dispositif de gestion doit être mis en œuvre selon les règles de bonnes pratiques. Pour ce faire, il tiendra compte de la liste non exhaustive suivante : législations en vigueur, nombre d'unités, lieu d'implantation et surface non minéralisée disponible, conception, dimensionnement, mise en œuvre, entretien, nuisances, présence éventuelle d'une citerne non utilisée sur le site faisant l'objet de la demande mais pouvant être remise en fonction, contraintes pour l'infiltration, etc.

Description du dispositif de gestion :

Le schéma hydraulique – dispositif de gestion (avec indication du dimensionnement) et conduites – sera dessiné schématiquement sur les plans des permis d'urbanisme de chaque habitation depuis les surfaces de collecte jusqu'à l'exutoire, y compris les chambres de visite.

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.
- Projet situé à moins de 60 mètres d'une zone classée Natura 2000 : l'infiltration est soumise à l'autorisation préalable de Bruxelles-Environnement (natura2000@environnement.brussels).

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) :

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

Lors d'une proposition de rejet via l'un des exutoires mentionnés précédemment autre que l'égout, le demandeur doit obligatoirement fournir la preuve de l'accord du gestionnaire et/ou du propriétaire pour le rejet via l'une des solutions alternatives et pouvoir répondre aux conditions émises par le gestionnaire ainsi que par les services communaux concernés. Dans le cas où l'accord précité n'a pu être obtenu, le demandeur est tenu de communiquer la motivation de cette situation. Les eaux pluviales rejetées devront respecter les exigences de la Région de Bruxelles-Capitale en matière de qualité d'eau de rejet.

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.

Quant à l'espace public :

Conformément à l'article 15 du Règlement Général de Police, il est interdit de laisser s'écouler sur l'espace public les eaux de quelque nature que ce soit depuis les propriétés bâties ou non bâties.

Quant à la présente demande :

Le chapitre A.5.1. du cahier de prescriptions urbanistiques doit être mis à jour avec les directives ci-dessus.

L'attention du demandeur est attirée sur le fait que les services communaux étudient en ce moment la possibilité de poser dans la rue Engeland une conduite d'eaux claires amenant les eaux pluviales du futur aménagement du carrefour Homborchveld-Gazelle-Engeland vers le bassin d'orage aménagé dans le bois de Kinsendael via le tunnel sous la ligne 26 de la SNCB. En fonction de la faisabilité technique, la possibilité sera peut-être offerte de récupérer les eaux provenant des ajutages des bassins d'orage individuels si cette solution est retenue au détriment de l'infiltration, plutôt que de rejeter ces eaux claires à l'égout.

Il est donc demandé d'adapter les prescriptions urbanistiques dans le but d'imposer que la chambre disconnectrice soit aisément modifiable afin d'en séparer les eaux claires s'il s'avère finalement possible de les diriger vers le réseau séparatif public.

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; 02/348.66.25, lgillmann@uccle.brussels.

Bruxelles-Environnement: <http://www.guidebatimentdurable.brussels/fr/gerer-les-eaux-pluviales-sur-la-parcelle.html>.

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

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

Gestion des eaux usées

Le réseau d'égouttage des eaux usées (grises et noires) de chaque habitation sera raccordé individuellement au réseau public d'égouttage comme prescrit au titre 4 du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux entré en vigueur le 28 novembre 2016.

Le raccordement de la construction au réseau public d'égouttage sera réalisé 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 d'Hydrobru.

L'implantation, tant planimétrique qu'altimétrique, du raccordement sera imposée par Hydrobru.

Il est conseillé de placer un clapet anti-retour sur le raccordement à l'égout, afin d'éviter le reflux de ce dernier vers le réseau privé en cas d'orage.

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.

Toute modification de l'espace public nécessaire pour créer ou conserver un ou des emplacement(s) de stationnement le sera aux frais du demandeur.

Stationnement public : le projet sera étudié de manière à supprimer le minimum d'emplacements publics en voirie : la largeur de l'accès carrossable sera réduite au minimum requis pour le passage d'un véhicule au droit du garage (± 3 mètres), les accès piétons de deux habitations mitoyennes seront accolés afin de permettre de conserver un emplacement de longueur conforme au RRU au droit de la limite entre les biens, adaptation de l'accès en cas de situation dans une courbe, prise en compte de l'aménagement du trottoir (arrêts de bus ou trams)...

Quant à la présente demande :

Les plans indiqueront clairement les implications envisageables du projet sur l'offre de stationnement en domaine public, notamment au cas où le projet autoriserait des activités potentiellement consommatrices de parking (commerce, profession libérale, accueil de personnes, lieu de rencontre...).

Afin de faciliter la comptabilisation du nombre d'emplacements de stationnement privés, ceux-ci seront de préférence numérotés.

Le plan de situation figurera les emplacements de parking publics réglementaires situés à proximité du projet. Les emplacements à créer et à supprimer seront clairement renseignés comme tels.

Aménagement ou réfection de l'espace public

Modalités :

En application de l'article 10 du règlement communal du 03/11/2008 sur la construction, reconstruction et la réparation des trottoirs, chaque constructeur a l'obligation de construire à ses frais un trottoir neuf au droit de sa propriété, et ce peu importe son état initial. Ceci comprend l'enlèvement du revêtement existant, la pose d'une nouvelle fondation, le réalignement et la remise à niveau des bordures, le remplacement éventuel des bordures abîmées, la pose d'un nouveau pavage et le déplacement des arbres et du mobilier (si autorisé).

Il est interdit de modifier le profil en long du trottoir, notamment pour le raccordement des accès privés au trottoir; le rattrapage de la différence de niveau entre le trottoir et les seuils sera exécuté exclusivement sur le domaine privé.

La pente transversale ne pourra excéder en aucun cas les 2%, conformément au RRU.

Toute modification à l'espace public, à son équipement ou aux objets s'y trouvant (arbres, poteaux, bornes de concessionnaires, etc...) nécessaire en fonction de la présente demande, le sera aux frais du demandeur.

L'intérêt public primant sur l'intérêt privé, les modifications seront calculées pour présenter le minimum d'impact sur l'aménagement de l'espace public.

Quant à la présente demande :

Les parties piétonnes seront revêtues de dalles 30x30x6 ou de klinkers 22x11x8 disposés perpendiculairement à la bordure et délimitées par des bordures type IC2 de format 100x30x15 cm avec un chanfrein de 2x2 cm.

L'accès carrossable sera revêtu de pavés de béton gris de format 22x11x8 conformes à la NBN-B21-311 disposés parallèlement à la bordure.

Les éléments de bordure au droit de l'accès carrossable seront remplacés par des éléments à grand chanfrein de type I8 de format 100x30x15 cm avec chanfrein de 7x10 cm, par le demandeur après en avoir averti le service voirie et sous sa supervision. Les éléments de bordure en pierre bleue seront abaissés. Il est interdit de chanfreiner les bordures par burinage ou meulage.

Contacts : Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25 (2e étage), tél 02/348.66.68, valbert@uccl.brussels.

Vu l'avis rendu par l'instance consultée en cours de procédure, à savoir :

- l'avis de Vivaqua émis le 26/10/2018 et joint à la demande;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel;
- Autour de la parcelle, peu de parcelles sont bâties et si elles le sont, il s'agit de villas isolées ou jumelées sur des terrains de grandes surfaces;
- La parcelle à lotir se situe à proximité de la ligne 26 du chemin de fer et présente une superficie de 28 ares et 86 centiares;
- Cette parcelle présente une forte déclivité, la maison existante qui y est bâtie se situe 5 mètres plus haut que le niveau de la rue;
- Un talus existe entre la parcelle du n°332 et la parcelle concernée par la demande, le terrain à lotir étant plus haut;
- La maison n°338 sur laquelle porte la demande est implantée dans le fond de la parcelle;
- Aucun dossier n'est disponible aux archives, avant 2014, concernant cette adresse;
- La maison apparaît sur le plan du plan particulier d'affectation du sol en zone de jardin et sa construction est par conséquent antérieure à l'entrée en vigueur du PPAS;
- Une demande de permis d'urbanisme a été introduite en 2014 et portant la référence n°16-42037-2014 afin de mettre en conformité la suppression du garage, accessible par l'arrière du terrain, et sa transformation en un bureau ainsi que le maintien de l'accès carrossable existant et aire de parcage devant la maison. Le permis a été délivré;
- La partie à lotir se situe aux abords de la voirie et dans le périmètre constructible régi par l'article VI (teinte bleue) du PPAS n°5 qui se réfère aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses;
- Cette zone est grevée d'une servitude d'alignement, la Commune se réservant le droit de l'acquérir et aucune construction n'y est autorisée;
- La maison n°340, sur la parcelle voisine de droite, est une villa de gabarit R+Toiture à 4 versants avec lucarnes;
- La maison n°332, sur la parcelle voisine de gauche est de gabarit en rez en bel-étage et toiture à versants;
- Les maisons en face vers la gauche sont deux maisons jumelées de gabarit R+1+toiture à versants et semblent plus anciennes;
- La maison n°338 existante, dont le jardin sera réduit aux dimensions et à la configuration du futur lot 6, présente un gabarit R+Toiture à versants;

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

- Le programme prévoit la division de la parcelle du n°338 en 6 lots :
 - Le lot 1 (205,7 m²) en vue d'y construire une maison unifamiliale;
 - Le lot 2 (218 m²) en vue d'y construire une maison unifamiliale;
 - Le lot 3 (216,1 m²) en vue d'y construire une maison unifamiliale;
 - Le lot 4 (213,1 m²) en vue d'y construire une maison unifamiliale;
 - Le lot 5 (213,1 m²) en vue d'y construire une maison unifamiliale;
 - Le lot 6 (3402,2 m²), déjà bâti, est exclu des prescriptions particulières;
 - Le solde étant réservé à la desserte d'accès pour le lot 6;

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

- en matière de programme :
 - La division des lots telle que prévue sur la totalité de la largeur du terrain propose la création de 5 lots construits avec zone de recul et zone de jardin, mais pas de zone latérale, ce qui aura pour effet d'imposer, dans le paysage de ce quartier largement verdurisé, d'imposants pignons en attente;

- Bien que la volonté du PPAS de constituer dans cette zone des groupes de constructions avec maison à trois façades à chaque extrémité des groupes;
- Sur cet aspect, la demande ne respecte pas le plan particulier d'affectation du sol en ce que les limites d'about devront être des pignons aveugles en vertu des dispositions du code civil, du moins pour le lot 05;
- A cet égard :
 - le pignon droit du lot 1 est destiné à rester aveugle ad vitam aeternam, le chemin d'accès au lot 6 devant être maintenu, sauf dans l'éventualité où le recul est largement agrandi afin de permettre la création d'une véritable troisième façade pour le lot 1, séparé du chemin d'accès, par une haie par exemple et verdurisée et plantée;
 - le pignon gauche du lot 05 s'interposera, en surplomb d'un talus et avec un profil incongru par rapport au caractère vernaculaire du quartier, dans la perspective de la rue Engeland alors que l'on vient de longer la réserve naturelle du Kinsendael;
- Le lot 6 est exclu des prescriptions particulières;
- en matière de matériaux de façade :
 - Les matériaux de façades sont libres à partir du moment où une harmonie est respectée;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Hors le lot 6, chaque lot a une largeur de 5,90 mètres et l'accès vers le lot 6 est maintenu en partie sur une largeur de 4 mètres;
 - La demande est particulière dans le sens où les axes mitoyens projetés sont en forte oblique par rapport à l'alignement, dénotant en cela de ce qui prévaut dans le quartier en générant des zones de bâtisse en forme de parallélogrammes, peu susceptible de générer un ensemble harmonieux;
 - Le gabarit prévu pour chacune des maisons est compris dans une forme qui présente une hauteur de corniche de 7 mètres en façade avant et de 7 mètres à l'arrière (chacune de ces mesures étant prise par rapport aux niveaux naturels existants du terrain) et un angle à 45° partant du sommet des façades arrières et avant.
 - Il en découle un profil asymétrique dans lequel un niveau supplémentaire peut être envisagé à l'arrière du bâtiment en profitant de la forte déclivité du terrain;
 - Ce profil a notamment pour effet de permettre un versant avant particulièrement important (+/- 16,5 mètres dans le sens de la pente et un faite qui culmine à 11,50 mètres au-dessus du niveau maximal de la façade principale (pour rappel, 7 mètres maximum) ;
 - La forme de la toiture étant libre de par les prescriptions, cela signifie que le profil du toit, du côté de la rue, pourrait présenter 3 reculs successifs de 3, 50 mètres de hauteur, ce qui est excessif et inapproprié ;
 - Ce gabarit et cette largeur de terrain, permettent des constructions de maisons unifamiliales de dimension suffisantes pour répondre aux exigences actuelles et aux normes d'habitabilité prévues par le Règlement Régional d'Urbanisme, tout en permettant au niveau du rez-de-chaussée l'adjonction de garages dans le volume compris de l'habitation et des sorties extérieures aisées au niveau du rez-de-jardin;
 - La hauteur telle que prévue présente une dérogation à la hauteur suivant l'article 8 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - Elles sont implantées en ordre fermé avec une maison à 3 façades en about, à côté de l'accès carrossable du lot 6 et en recul d'environ 5 mètres, correspondant à la limite constructible prévue par le plan particulier d'affectation du sol;
 - Cette implantation de ce groupe d'habitations permet le maintien, en partie, de l'accès privatif vers le lot 6 destiné à la maison n°388 déjà existante et le maintien de cet accès facilite la réalisation des lots avant en ce que les impétrants sont à priori positionnés à cet endroit et permet également d'abimer le moins possible le jardin existant. De plus si l'accès avait été prévu du côté gauche cela aurait nécessité une modification du talus existant;
 - De ce fait la maison d'about (lot1), à 3 façades, est orientée au Sud et est visible depuis le carrefour de la rue des Bigarreux, et son pignon est bâti à même la limite du chemin d'accès au lot 6, sans la moindre possibilité de plantation de verdure latérale au profit des futurs habitants du lot 1;
 - Du côté gauche la dernière maison permet la construction en mitoyenneté tel que prévu par le plan particulier d'affectation du sol, mais avec un pignon dans une configuration en oblique et destiné à rester apparent à long terme;

- La profondeur prévue est de 15 mètres, restant ainsi en deçà des 20 mètres de profondeur de zone aedificandi prévus par le plan particulier d'affectation du sol;
- Les 15 mètres proposés s'alignent à la façade du n°332;
- La profondeur de construction respecte les réglementations du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et reste inférieure au ¼ de la parcelle et permet l'aménagement d'un jardin de petite dimensions mais agréable;
- Les terrasses imperméables étant limitées, la surface destinée au jardin et aux plantations reste généreuse. Il y a cependant lieux de fixer une profondeur maximale pour ces terrasses;
- La forme des toitures est libre à partir du moment qu'elles sont comprises dans le gabarit maximal;
- L'indice P/S est limité à 1.1;
- Il est prévu, au niveau des prescriptions, qu'une augmentation de volume limitée à 20% soit possible pour la maison existante sur le lot 6;
- Il est à noter la situation du futur projet, dans la zone des 60m d'un site Natura 2000 et bien que suivant Bruxelles Environnement, le projet ne risque pas d'avoir d'impacts significatifs, vu son emplacement, sur la conservation de cette zone Natura 2000, une respiration, une ouverture afin d'assurer une liaison écologique tel que le prévoit l'ordonnance nature, doit être assurée ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Le solde arrière + 3m est traité en zone de jardin (sur 8m) où il n'est prévu que des aménagements en pleine terre et plantés avec autorisation de terrasses de superficie restreinte;
 - Ce solde, n'offre que des petits jardins de faibles profondeur ;
 - Le plan n'apporte aucune indication en matière de replantations, il y a lieu de compléter les plans en ce sens et d'offrir le maintien de barrières visuelles plantées par rapport au voisinage;
 - L'accès vers le lot 6, étant existant en partie, n'induit qu'une modification des plantations qu'entre la voirie et les 5 premiers mètres, limitant de ce fait, les éventuels abattages;
 - La zone de recul est prévue en petit jardinet planté et largement verdurisé ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Pour le lot 6, l'accès carrossable existant est maintenu tel qu'il existe au-delà des 5 premiers mètres et est tiré droit vers la rue afin de rationaliser son parcours ;
 - Pour les lots 1 à 5 il est prévu un minimum d'1 parking par logement;
 - Et les prescriptions précisent bien que la zone de recul ne peut servir d'emplacement de parcage et de manière implicite que ces emplacements devront se situer au sein du volume construit ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Le projet se conforme aux prescrits du RCU en matière de gestion des eaux pluviales;
- Concernant les prescriptions littérales jointes à la demande de permis d'urbanisme :
 - Les prescriptions permettent une utilisation de gabarits, de forme de toiture et de matériaux libre ;
 - Cette liberté offre un risque conséquent de ne pouvoir permettre de répondre à l'objectif de maintien d'une harmonie entre les différents lots, prévu dans les prescriptions littérales ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête,
 - dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées) :
 - les habitations voisines sont particulièrement basses, voire même en deçà des prescrits du PPAS;
 - les maisons situées en face sont plus hautes, de ce fait, le gabarit prévu n'est que très légèrement plus haut que la moyenne du contexte bâti environnant des parcelles tenantes et aboutissantes. Une coupe longitudinale, reprenant les profils de construction des maisons située en face, devra cependant être fournie afin de conforter cet avis;
 - le dépassement en hauteur tel que prévu, étant donné les orientations, la déclivité du terrain et l'éloignement du contexte bâti, n'induit que peu de nuisances sur les parcelles contiguës ou proches. Une étude d'ensoleillement pourrait être réalisée afin de conforter cet avis;

Considérant, en conséquence, que la demande ne garantit pas une bonne intégration du futur bâti dans son environnement ;

Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Que pour ce faire la répartition des lots doit être revue, en proposant par exemples des groupements de maisons jumelées, offrant des liaisons écologiques entre la rue et la zone Natura 2000, que le

prescriptions littérales et graphiques doivent pouvoir offrir la constitution d'une harmonie de typologie et de gabarits ;

Avis DEFAVORABLE unanime en présence du représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine-Direction de l'Urbanisme.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
Séance du 09/01/2019
objet n°03

Dossier 16-43536-2017 - Enquête n° /22/11/2018 - Article 126/1
Demandeur : S.P.R.L. Crèche "Les Papillons" - Madame Najoua Besjaoui
Situation : Avenue Achille Reisdorff 8
Objet : changer d'affectation : habitation particulière en crèche

AVIS

Considérant qu'en ce qui concerne le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43536-2017 introduite le 28/06/2017, modifiée (ajout de 2 fenêtres dans le plan d'un versant de toiture sur le plan tel qu'introduit) le 25/04/2018 et modifiée à nouveau en date du 21/11/2018 en application de l'article 126/1 du CoBAT par la S.P.R.L. Crèche "Les Papillons" c/o Madame Najoua Besjaoui et visant à changer l'affectation d'une habitation particulière en crèche dans les combles, sur le bien sis avenue Achille Reisdorff, 8;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°14-Quartier du Nekkersgat - A.R. du 11/07/1955 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en matière d'affectation;

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour le motif suivant en ce qui concerne le dossier initial :

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale n° 0.7 du PRAS, en matière d'installation d'un équipement d'intérêt collectif dans toutes les zones du Plan;
 - application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de Modification totale ou partielle d'un logement en ZH;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 11/09/2017 au 25/09/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour le motif suivant en ce qui concerne le dossier modifié en date du 21/11/2018 suivant l'application de l'article 126/1 du CoBAT :

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - 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);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/12/2018 au 24/12/2018 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

28/06/2017 : dépôt de la demande;

25/07/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

11/09/2017 au 25/09/2017 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

11/10/2017 : séance publique et avis favorable et non unanime (abstention de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain) de la Commission de concertation en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué;

Considérant que la décision du fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation au PPAS et au RRU est requise en application de l'article 155§2 du CoBAT;

09/11/2017 : avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestres et Echevins;

15/11/2017 : envoi du dossier au fonctionnaire délégué pour décision du fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation;

22/12/2017 notification du fonctionnaire délégué de sa décision favorable et conditionnelle;

09/02/2018 : envoi d'un courrier invitant le demandeur à modifier sa demande en application de l'article 191, al.2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction;

23/10/2018 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 4 du CoBAT et reprise de la procédure au stade de : enquête publique;

10/12/2018 au 24/12/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

09/01/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 01/03/2017 et joint à la demande;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé de petites maisons d'habitation, implantées par groupe de quelques unités;
- Le bien est implanté en ordre fermé et en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue Achille Reisdorff, dans le tronçon compris entre l'avenue Nekkersgat au Sud et la rue Egide Van Ophem au Nord;
- La maison sur laquelle porte la demande accueille, depuis plusieurs années, une crèche qui n'a jamais fait l'objet d'une autorisation;

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

- La mise en conformité du changement d'affectation d'une habitation en crèche avec maintien d'un logement sous combles pour un membre du personnel;

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

- L'implantation d'une maison d'enfants s'inscrit dans les objectifs de développement des équipements dans ce quartier d'habitation densément bâti;
- Le changement d'affectation partielle de la maison, sans modification des espaces et volumes bâtis, crée de belles pièces pour les enfants et le maintien d'un logement dans l'étage en toiture assure la continuité du logement et le contrôle social de l'immeuble;
- Le grand jardin, bien orienté, participe aux qualités de cette maison d'accueil d'enfants;
- La localisation de la crèche bénéficie de plusieurs arrêts et lignes de transports en commun à proximité et la densité de logements permet un accès piéton vers cette implantation, ce qui répond aux objectifs de développement durable;

Considérant qu'au regard du de mesures particulières de publicité et de l'avis de la Commission, le projet a suscité les observations suivantes :

- En ce qui concerne 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 demande est acceptable en raison :
 - du maintien de la continuité du logement;
 - des qualités des espaces de cette habitation et de son jardin;
 - de la situation du bien dans une zone d'habitation densément bâtie;
 - de l'utilité d'implanter une kitchenette au sein du logement supérieur;
- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.7 du PRAS;
 - la demande répond aux besoins de ce type d'équipement du quartier;

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

- se conformer aux conditions du SIAMU, en aménageant dans l'appartement situé dans les combles une fenêtre en façade avant soit de type lucarne ou de type fenêtre de toit (pivotant et projetant et/ou basculant) suivant les prescrits de l'avis SIAMU;

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée (du 21/11/2018) d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT :

Considérant que la modification porte sur l'aménagement d'un dortoir sous toit pour les enfants en lieu et place d'un petit espace destiné au logement de la puéricultrice;

Considérant que cet aménagement améliore les qualités de l'établissement;

Considérant que l'ensemble de la construction pourra être facilement réhabilité en maison unifamiliale le cas échéant;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'équipement d'intérêt collectif est amélioré;
- d'être accessoire en ce qu'elle ne concerne que l'aménagement d'un petit dortoir sous toit;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

Considérant que la demande modifiée (article 126/1 - documents datés du 21/11/2018) répond, au terme de la procédure ci-avant décrite, au bon aménagement des lieux;

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

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine-Direction de l'Urbanisme.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 09/01/2019
objet n°04

Dossier 16-43941-2018 - Enquête n° 225/2018 - Article 126/1

Demandeur : Monsieur et Madame Grégoire Bedoret et Emmanuelle Chamand

Situation : Rue Langeveld 23 - 25

Objet : agrandir et rénover une habitation unifamiliale existante

AVIS

Considérant qu'en ce qui concerne le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43941-2018 introduite le 29/03/2018, modifiée (plans indicés A en date du 21/05/2018) avant que ne soit délivré un accusé de réception de dossier complet) par Monsieur et Madame Grégoire Bedoret et Emmanuelle Chamand et visant à agrandir et à rénover une habitation unifamiliale existante sur le bien sis rue Langeveld, 23 à 25;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°51 - Quartier Floride/Langeveld (A.R. du 15/04/1988) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour les motifs suivants sur la demande telle qu'introduite :

- application de l'article 14.1 du plan particulier d'affectation du sol : zones et sites d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique et immeubles remarquables (*);
- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°0.4 Garages qui prescrit « *Il sera prévu au moins un emplacement de garage par logement.* », en ce que le projet ne prévoit pas de garage;
 - non-respect de l'article n°3.2.1 Implantation des constructions qui prescrit « *Les périmètres constructibles correspondent aux périmètres des zones rouges du plan.* », en ce que la construction dépasse de 4,74m les 15m de profondeur repris au plan;
 - non-respect de l'article n° 3.2.3. Constructions annexes qui prescrit « *Les constructions annexes ne sont autorisées que sur un seul niveau (en principe, le rez-de-chaussée ou le rez-de-jardin). Cependant, lorsque le niveau naturel du jardin est situé à plus de 1,50m sous le niveau du rez-de-chaussée, les annexes peuvent être autorisées sur 2 niveaux*», en ce que le projet prévoit une extension au 1^{er} étage;
 - non-respect de l'article n°3.5 Toitures « *les lucarnes sont autorisées. Elles ont une largeur de maximum 1,50m* », en ce que le projet prévoit une lucarne d'une largeur supérieure;
- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante 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 d'une construction mitoyenne qui prescrit « *lorsque deux terrains voisins sont bâtis, la construction ne dépasse pas de plus de 3m de profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde*», en ce que le projet dépasse le voisin de gauche de 3,74m;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 27/08/2018 au 26/09/2018 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *travaux précédents mal réalisés - base peu stable pour extensions futures - nuisances / vues vers jardin et terrasses bruyantes entre voisins;*
- *opposition au projet d'extension tel que proposé car il supprime l'éclairage de la cuisine qui bénéficie du soleil via la cour intérieur (dent creuse) de l'immeuble voisin de droite;*
- *perte totale de luminosité de la terrasse de la maison de gauche de par la création d'une extension + extension trop profonde + hauteur sous plafond de 3,30m trop importante engendrant des rehausses en mitoyenneté trop importante;*
- *opposition au projet tel que présenté mais OK pour si modifications suivantes : ne pas dépasser le profil du voisin n°27 au 1^{er} étage + remise en état du mur mitoyen entre terrasses à l'identique avec couvre-murs en terre cuite;*

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises également pour le motif suivant :

Application de l'article 149 du CoBAT - PPAS - article 14.0— Immeuble remarquable * qui précise :

ZONES ET SITES D'INTERET CULTUREL, HISTORIQUE ET/OU ESTHETIQUE ET IMMEUBLES REMARQUABLES ()*

- *Le premier tronçon de la rue Langeveld, à partir de la rue Edith Cavell et l'avenue Beau-Séjour complète, sont en zone CHE.*
- *Les immeubles remarquables, ainsi que certains groupes de maisons formant, grâce à leur homogénéité et à leur tonalité, une composition digne d'intérêt, sont repris sous l'indice (*).*
- *Dans ces zones ou pour ces immeubles, la modification de la situation existante de fait, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de sauvegarder ces qualités culturelles, historiques et esthétiques.*
- *Ces zones et ces immeubles sont soumis à la procédure de concertation, après enquête publique, pour tous les actes et travaux qui affecteraient les gabarits existants ou l'aspect des façades.*
- *Il en va de même en cas de reconstruction partielle ou totale et d'implantation nouvelle dans ces zones.*
- *On veillera à l'harmonisation avec les bâtiments voisins, tant en ce qui concerne les volumes, qu'en ce qui concerne les matériaux de parement et de toiture, leur aspect et leur couleur.*
- *A la demande de permis de bâtir, sera jointe l'étude détaillée des dispositions prévues pour harmoniser les mitoyennetés, éviter les murs mitoyens apparents, raccorder avec bonheur les toitures et les corniches.*
- *La composition architecturale des bâtiments nouveaux, sera basée sur le souci de respecter le rythme parcellaire et de façade des zones concernées.*

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/12/2018 au 24/12/2018 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 *L'enclavement de la maison voisine n°27, mitoyenne, et qui est de petite taille,*
- o *Le caractère inadapté du programme du projet par rapport aux caractéristiques du bâti, qui implique des dérogations multiples,*
- o *Rappel des dérogations sollicitées,*
- o *Importance du programme en termes de chambres à coucher et de salles d'eau,*
- o *Le dépassement de profondeur de bâtisse vers l'intérieur d'îlot en regard de la qualité de la vie,*
- o *L'existence des annexes des maisons sises aux n°29, n°31 et n°33 avant 1970,*
- o *Demande de revoir l'ampleur du projet à la baisse,*
- o *L'évocation d'un effet « domino » par obtention de dérogations de proche en proche;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

29/03/2018 : dépôt de la demande;

23/05/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

29/05/2018 : dépôt de compléments (modification de la demande - plans indicés A et datés du 21/05/2018);

14/06/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

12/07/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

27/08/2018 au 10/09/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/09/2018 : séance publique et avis favorable et non unanime (abstention de la direction de l'urbanisme de Bruxelles - Urbanisme et Patrimoine) émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué;

Considérant que la décision du fonctionnaire délégué sur la demande de dérogation(s) est requise en application de l'article 155§2 du CoBAT;

Considérant que la décision du fonctionnaire délégué sur la demande de dérogations est requise en application de l'article 155§2 du CoBAT;

Considérant que la Commission de concertation a émis un avis sur la demande initiale et non sur les plans indicés A datés du 21/05/2018 déposés le 29/05/2018;

Que notamment, ces plans renoncent aux travaux envisagés dans le grenier, dont la lucarne dérogatoire au plan particulier d'affectation du sol;

Considérant qu'elle n'a pas non plus examiné le fait que la demande est située en zones et sites d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique et que les deux maisons sur lesquelles porte la demande sont repris au plan de destination au tant qu'immeubles remarquables (*);

13/11/2018 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 4 du CoBAT et reprise de la procédure au stade de l'enquête publique

10/12/2018 au 24/12/2018 inclus : enquête publique sur la demande modifiée;

09/01/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- o *Le quartier dans lequel se situe la demande est un vaste quartier résidentiel et mixte régi par le plan particulier d'affectation du sol n°51;*
- o *Dans ce quartier, la rue Langeveld est bordée de constructions implantées en ordre fermé ou semi-ouvert;*

- Le bien faisant l'objet de la demande est implanté à l'alignement et est constitué initialement de 2 maisons « ouvrières » de petites dimensions qui ont été rassemblées en 1989 (PU n°16-30766-1989) afin de former une seule maison unifamiliale;
- L'immeuble mitoyen de droite est anormalement haut et profond. Il s'agit d'un immeuble à appartement R+5 qui présente une profondeur de 18,77 mètres et est implanté en recul de l'alignement de 4,25 mètres;
- La maison mitoyenne de droite présente un gabarit identique à la maison faisant l'objet de la demande, à savoir R+1+Toiture à versants;
- Le plan particulier d'affectation du sol prévoit, pour cet ensemble de maisons qu'il estime remarquables, une zone de bâtisse de 8 mètres de profondeur et une zone d'annexe de 3 mètres, mesurées à l'échelle du plan;
- Actuellement, le bien est constitué uniquement d'un volume principal bâti sur plan de 2 pièces en enfilade, sur une profondeur de 8,12 mètres;

Considérant que la demande initiale qui a fait l'objet de l'accusé de réception d'un dossier complet propose les actes et travaux suivants :

- La conservation du programme de maison unifamiliale, et moyennant les extensions visées ci-après, le réaménagement intérieur complet de cette habitation, comportant notamment la suppression de la cage d'escalier d'origine et la création d'une nouvelle organisation spatiale en situant l'escalier en travée centrale de l'étage;
- La construction d'une extension au rez-de-chaussée :
 - qui porte la profondeur de bâtisse de ce niveau à 15,50 mètres, soit 4,50 mètres en dérogation par rapport à la limite arrière de la zone d'annexes, et vise à aménager un vaste espace de séjour;
 - qui nécessite une rehausse de mur mitoyen sur une profondeur de 3,31 mètres et une hauteur de 2,18 mètres, à hauteur de l'aéra qui sépare les deux tronçons de mur mitoyen de l'immeuble mitoyen de droite, sis au n°21;
 - qui nécessite la rehausse du mur mitoyen 25/27 sur une profondeur de 4,24 mètres, et une hauteur, d'une part de 1,51 mètre et d'autre part de 2,24 mètres, le profil du mur n'étant pas horizontal, mais en pente vers le jardin;
- La construction d'une extension au 1er étage :
 - qui porte la profondeur de bâtisse à 11,92 mètres, soit 3,92 mètres en dérogation sur toute la largeur de la parcelle;
 - à la même profondeur que le 1^{er} tronçon de mur mitoyen de l'immeuble sis à droite (n°21), et ne nécessitant pas de modification en mitoyenneté de ce côté-là;
 - nécessitant, du côté de la mitoyenneté de gauche (n°27), une extension du mur mitoyen sur une profondeur de 1,88 mètre et une hauteur de 2,82 mètres;

Considérant que la demande telle qu'introduite a suscité les considérations générales suivantes :

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette habitation en offrant :
 - au rez-de-chaussée, un séjour spacieux en contact avec le jardin (extension) ainsi que, dans l'emprise du rez-de-chaussée existant, un hall d'entrée permettant le stationnement de vélos et un WC, un bureau, une petite espace attenant au séjour et la nouvelle cage d'escalier;
 - à l'étage, un vaste hall d'étage prolongé d'un hall de nuit, desservant 3 chambres, une grande salle de bains et douches ainsi qu'un WC et une buanderie;
 - dans les combles, la fermeture de la trémie de l'escalier existant et l'ouverture du plancher pour installer le nouvel escalier;

Considérant que la demande telle qu'introduite a suscité les considérations particulières suivantes :

- En matière de programme :
 - Le projet conserve l'unification des deux maisons préalablement autorisée;
- En matière d'implantation et de gabarit :
 - Le projet conserve le gabarit général des volumes initiaux et propose des extensions adaptées à la profondeur de la parcelle et adaptées au cadre bâti environnant;
- En matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Le projet se conforme au RCU eau. En effet, les eaux pluviales du versant arrière de la toiture et des toitures plates de l'extension seront évacuées vers le jardin via un dispositif dispersant de type « tranchée d'infiltration »;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Le projet ne modifie pas la façade avant;

Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité, le projet initial a suscité les observations suivantes :

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au PPAS et le non-respect de l'article n°0.4. Garages qui prescrit « Il sera prévu au moins un emplacement de garage par logement. » :

- Le projet ne prévoit pas de garage;
- La maison est existante et ne possède pas de garage et ce, depuis son origine;
- La typologie de la façade avant est donc conservée;
- Le hall d'entrée étant spacieux, celui-ci accueillera vélos et poussettes, dont l'accès est possible par la porte existante;

En ce qui concerne la dérogation au PPAS et le non-respect de l'article n°3.2.1. Implantation des constructions qui prescrit " Les périmètres constructibles correspondent aux périmètres des zones rouges du plan." :

- La construction dépasse de 7,50 mètres la limite arrière de la zone de bâtisse repris au plan, et de 4,50 mètres celle de la limite arrière de la zone d'annexes;
- Cette prolongation du bâti à ce niveau correspond à l'alignement de la façade arrière (aéra) de l'immeuble n°21 et permet un-aménagement spacieux et agréable;
- Cette dérogation entraîne des rehausses des murs mitoyens qu'il y a lieu de limiter afin de minimiser les impacts sur les propriétés voisines;
- L'extension au rez-de-chaussée présente une hauteur sous plafond de 3.3 mètres qu'il y a lieu de limiter à 2,80 mètres afin de réduire d'autant la hauteur des rehausses;

En ce qui concerne la dérogation au PPAS et le non-respect de l'article n° 3.2.3. Constructions annexes qui prescrit « Les constructions annexes ne sont autorisées que sur un seul niveau (en principe, le rez-de-chaussée ou le rez-de-jardin). Cependant, lorsque le niveau naturel du jardin est situé à plus de 1,50m sous le niveau du rez-de-chaussée, les annexes peuvent être autorisées sur 2 niveaux» :

- Le projet prévoit une extension au 1er étage sur une profondeur de 11,92 mètres (soit 3,92 mètres en dérogation par rapport à la zone de bâtisse dévolue aux volumes principaux), ce qui dépasse de 1,88 mètre la profondeur de l'immeuble voisin de gauche, le moins profond;
- Cette dérogation est motivée par le programme qui permet d'organiser à cet étage 3 chambres spacieuses et une salle de bains et ceci en s'alignant sur la cour de l'immeuble voisin de droite anormalement haut et profond (le plus profond);
- Cependant, afin de supprimer les nuisances en termes d'intimité entre propriétés et les vues depuis la chambre 01 vers la cour et les fenêtres et balcons existants de l'immeuble voisin de droite, il y a lieu de réorganiser l'aménagement intérieur comme suit : transformer la chambre 01 en salle de bain (et réduire sa superficie en déplaçant la cloison proposée entre les chambres 01 et 02 de sorte que la chambre 02 présente au moins la surface minimale requise par le règlement régional d'urbanisme) et transformer en chambre la salle de bains du côté de la façade avant;
- L'impact visuel du pignon de l'immeuble sis au n°21 s'en trouvera réduite;
- Avec l'alignement sur la cour, l'ensemble bénéficie de l'ouverture spatiale sur celle-ci;
- Le débordement étant limité et l'orientation de la parcelle étant favorable, l'organisation spatiale qui en découle et l'alignement sur le bord de la dent creuse correspond au bon aménagement des lieux et cette dérogation peut donc s'envisager;

En ce qui concerne la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) :

- Considérant l'orientation en plein Sud du côté du jardin, ces extensions n'induiront aucune nuisance pour la propriété voisine de gauche;
- En ce qui concerne la propriété voisine de droite, la fermeture de la dent creuse au rez-de-chaussée peut s'envisager mais la hauteur de la rehausse doit être réduite (rehausse d'1,68 mètre au lieu de 2,18 mètres) afin de conserver un apport de lumière du matin au sein de l'appartement du rez-de-chaussée de l'immeuble de droite;

Pour ce faire, il y a lieu de réduire la hauteur sous plafond à 2,50 mètres;

En ce qui concerne l'application de l'article 14.1 du plan particulier d'affectation du sol : zones et sites d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique et immeubles remarquables (*) :

- Les deux maisons d'origine ont été réunies, le tracé et l'aspect de leurs façades ont été pour la plus grande partie maintenus dans leur typologie;
- Le projet propose par contre, en façade arrière, une volumétrie à toit plat, ce qui permet à la fois de maintenir la profondeur de la toiture sur 2 travées de profondeur et de mettre en œuvre des principes constructifs performants en matière d'énergie et de PEB tout en améliorant nettement l'apport de lumière naturelle dans les espaces de jour;

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

- Réduire la hauteur sous plafond à 2,80 mètres (au lieu de 3,30 mètres) en ce qui concerne l'extension prévue au rez-de-chaussée afin de réduire la hauteur des rehausses en mitoyenneté;
- Réorganiser l'aménagement intérieur au 1^{er} étage : transformer la chambre 01 en salle de bain (et réduire sa superficie en déplaçant la cloison proposée entre la chambre 01 et 02 de manière à agrandir la chambre 02 dans le respect du règlement régional d'urbanisme) et affecter la salle de bains prévue du côté façade avant en chambre;

- Prévoir une fenêtre de type bandeau dans cette salle de bain afin de préserver l'intimité entre propriétés;

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'elles ne concernent que la hauteur du rez-de-chaussée et des aménagements intérieurs;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être adaptés;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 - alinéa 2 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;

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 impose(nt);
- de modifier les formulaires en conséquence;

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 13/11/2018;

- Considérant que la demande modifiée répond aux conditions émises ci-dessus;
- Considérant que la demande modifiée confirme la suppression de la lucarne en façade arrière;

Considérant qu'au regard du motif de mesures particulières de publicité, le projet modifié a suscité les observations suivantes :

En ce qui concerne l'application de l'article 149 du CoBAT - PPAS - article 14.0 - Immeuble remarquable * qui précise :

- Le projet ne prévoit pas de travaux en façade à front de rue ou au niveau des versants de toiture;
- Sont uniquement concernés les nouveaux volumes créés à l'arrière avec leurs façades non visibles depuis l'espace public;
- Les conditions particulières de sauvegarde des qualités culturelles, historiques et esthétiques de cet article concernent l'extension à l'arrière de la maison et les actes et travaux y relatifs;
- La création des deux nouveaux volumes demandés en façade arrière propose un raccord de transition volumétrique entre d'une part l'immeuble à appartement n°21 et son grand pignon mitoyen et d'autre part le groupe de maisons contigus au projet du n°27 au n°47 rue Langeveld.
- L'extension reprend une volumétrie avec toiture plate que l'on retrouve d'ailleurs au 45, 45a, 47 et 47a (en raccord avec l'immeuble à appartement 49);
- La volumétrie de cette extension proposée est semblable à la majeure partie des extensions des petites maisons de villes;
- Le niveau des espaces du rez-de-chaussée de l'extension sont de plus situés à 50 centimètres sous le niveau du bâtiment principal de manière à minorer la hauteur des rehausses;
- Le projet limité à l'extension en façade arrière respecte par sa simplicité le rythme parcellaire et de façade du cadre bâti environnant;

Considérant que pour ces raisons, et après modification de la demande initiale, le projet répond au bon aménagement des lieux;

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

Avis FAVORABLE non unanime en présence du représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine-Direction de l'Urbanisme.

La B.U.P.- D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 09/01/2019
objet n° 05

Dossier 16-44192-2018 - Enquête n°222/18

Demandeur : S.A. JMP Europe - Madame Galetic

Situation : Rue du Doyenné 56-58

Objet : Démolir des entrepôts, box de garages et bureaux et reconstruire un ensemble de 62 logements variés, jardins privés et jardin central collectif avec parking souterrain.

AVIS

Avis majoritaire de la Commune et de Bruxelles-Environnement

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44192-2018 introduite le 10/07/2018 par la S.A. JPM Europe c/o Madame Anne-Catherine Galetic, et visant à démolir des entrepôts, box de garages et bureaux et reconstruire un ensemble de 62 logements variés, jardins privés et jardin central collectif avec parking souterrain. sur le bien sis 56/58 rue du Doyenné;

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

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises 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**, portant sur les actes et travaux en intérieur d'îlot,
 - application de la prescription particulière n°2.5.2° du **plan régional d'affectation du sol**, portant sur la modification des caractéristiques urbanistiques,
- 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 et/ou un permis de lotir :
 - demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 153 §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°3 – implantation de la façade avant qui prescrit « *du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement* », en ce que l'alignement n'est pas respecté, la façade étant incurvée vers l'intérieur de la parcelle,
 - non-respect de l'article n°4 – profondeur de la construction qui prescrit « *1° de ne pas dépasser une profondeur égale aux ¾ de la profondeur du terrain et 2° ne pas dépasser de plus de 3 mètres en profondeur le profil de la construction voisine la plus profonde* », en ce que depuis la rue du Doyenné et du square Coghen, l'implantation dépasse la profondeur des ¾ de la parcelle et dépasse de plus de 3 mètres le profil de la maison de gauche,
 - non-respect de l'article n°5 – hauteur de la façade avant qui prescrit « *la hauteur de la façade avant ne peut être supérieure à celle de la hauteur la plus élevée* », en ce que la façade présente un gabarit R+3, légèrement plus haut que le faite de la maison de gauche,
 - non-respect de l'article n°6 – toiture qui prescrit « *ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut* », en ce que le projet dépasse le profil du mitoyen de la maison n°54, et en ce que les bâtiments C et E ont une toiture plate plus haute que les toitures environnantes,
- 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. 124 du CoBAT) en raison du garage couverts de plus de 25 véhicules (catégorie 26 de l'annexe B),
 - demande soumise à **rapport d'incidences** (article 143 du CoBAT – Annexe B – rubrique n°26),

Considérant que l'avis de la Commission de concertation est requis pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière n°21 du **PRAS**, portant sur la ZICHEE,

- application de l'article. 207 §1, alinéa 4 du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'**inventaire** du patrimoine immobilier,
- application de l'article 333 du CoBAT : demande portant sur un **monument ou un ensemble** qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1^{er} janvier 1932 et considérés de ce fait comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier,

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre VIII du RRU en ce que le sous-sol permet 48 emplacements pour un programme de 62 logements;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/11 au 03/12/2018 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- estime que le projet répond très justement au quartier, présente une grande qualité architecturale et urbanistique, améliore l'espace public, établit des gabarits en dialogue avec les maisons de De Koninck,
- ne s'oppose pas à un projet immobilier, mais à son importance en nombre de logements et de parking,
- le projet porte atteinte gravement à la qualité du quartier et la mobilité,
- le projet est deux fois trop important,
- le projet va entraîner des bouleversement en matière de mobilité, nuisances sonores, ensoleillement, infrastructure,
- l'avis du SIAMU n'a pas pu être consulté pendant l'enquête publique. Celle-ci est donc irrégulière,
- l'étude d'ensoleillement est incomplète . Des riverains ont fait faire une étude plus approfondie qui met en évidence une permet d'ensoleillement,

En matière de programme :

- une vingtaine de logements supplémentaires serait un maximum dans le quartier,
- le programme ne tient pas compte du tissu démographique du quartier exclusivement composé de maisons unifamiliales et de petits immeubles à appartements. Or, dans le quartier la taille des logements est importante, supérieure à la moyenne régionale (en superficie et en nombre de pièces par logement). Le RIE fait également référence à la taille des ménages en précisant que 44 % des ménages ont des enfants,
- le nombre de m² de bureau sur la parcelle ne justifie pas les m² proposés. Les incidences ne sont pas du tout comparables,
- le projet maximalise le nombre de logements, seulement 17 logements de 2 chambres et plus pour 62 logements,
- le projet vise 62 logements, 130 habitants pour 3500 m² alors que le square compte 65 logements, 200 habitants et 15000 m². La typologie des lieux n'est pas respectée,

En matière de gabarit :

- le gabarit R+3 face aux maisons de l'architecte de Koninck de gabarit R+1 est intrusif pour les habitants,
- ce gabarit est augmenté par la surélévation de +/- 1 mètre du rez-de-chaussée,
- le nombre d'emplacements (48) pour 62 appartements est insuffisant, ne tient pas compte des visiteurs,
- la façade avant dépasse de 2 mètres le gabarit le plus haut,
- en intérieur d'îlot, le gabarit est trop important,
- le gabarit est trop imposant face à l'école communale,
- la dérogation est importante vis-à-vis des constructions voisines : une hauteur de façade de 13.55 mètres, la hauteur de corniche de la maison de gauche est de 9.56 et de l'école de 11.66 mètres,
- le gabarit des immeubles en intérieur d'îlot crée des vues plongeantes vers les maisons proches et leur jardin,

En matière d'implantation :

- l'implantation s'inspire des grandes parcelles de la rue destinées à des bâtiments publics. Le projet de logement s'octroie les mêmes droits, maximisant son emprise, dominant le quartier,
- à l'arrière du site, les terrains présentent une biodiversité importante, un sol humide, comprenant des sources,
- le bâtiment est trop profond, la dérogation n'est pas justifiée,
- les bâtiments en fond de parcelle sont implantés à a peine 4 à 6 mètres du fond de la parcelle, à 9 mètres de la maison n°59,
- l'implantation en intérieur d'îlot semble être justifiée par la situation existante,

En matière d'ensoleillement :

- les bâtiments de fond entraînent une perte d'ensoleillement et des vues intrusives sur les maisons et jardins situés à l'arrière du site et sur les façades des maisons de la ruelle du square (sur base de l'étude d'ensoleillement faite à la demande d'habitants au bureau CERAU),

En matière d'architecture :

- le projet dénature la qualité du square Coghen,
- les baies sont trop grandes, antithèse des bâtiments modernistes, alors que dans le square les entrées sont discrètes,
- la façade latérale face à l'école est une aberration, pouvant entraîner des conflits. Le volume est imposant par rapport à l'école, entraîne des vues plongeantes sur la cour de récréation. La présence de la cour de récréation risque d'entraîner des désagréments pour les nouveaux habitants que l'on ne pourrait reprocher par la suite,
- la façade le long de la ruelle du square est hétéroclite et ne s'intègre pas harmonieusement à l'ensemble de maisons modernistes,
- le projet ne répond pas à la mise en valeur de la ZICHEE,
- les terrasses créent des nuisances de vue et sonores à proximité des maisons du square,
- le bâtiment industriel existant en brique présent un certain intérêt, il fait partie du patrimoine du quartier, ancienne brasserie de la Presse (gueuze et krik) est le témoin rare d'un passé brassicole de la commune. Le maintien de ce bâtiment serait cohérent, et fait partie de l'inventaire du patrimoine,
- le potentiel de reconversion du n°58 n'a pas été étudié. Le RIE écarte trop vite cette possibilité,

En matière de mobilité :

- actuellement il n'est pas possible de se garer dans la rue. Les activités de "l'Usine" drainent des visiteurs et accaparent les places de parking,
- 48 emplacements pour 62 logements, la dérogation n'est pas sollicitée,
- La rue est déjà embouteillée aux heures de pointe et à la sortie des deux écoles de la rue,

En matière de dérogations :

- les principes fondamentaux des dérogations est d'en faire un usage modéré, de montrer l'intérêt qu'il y a de les accorder plutôt que d'appliquer la règle, une dérogation ne peut porter atteinte aux éléments essentiels de la règle. Or, les dérogations demandées sont incompatibles avec les objectifs du PRAS et du RRU,
- l'école du centre voisine est de faible profondeur et de faible hauteur. Le grand parking existant qui longe l'école n'a pas d'impact volumétrique sur l'école,
- le projet viole la prescription générale 0.6 du PRAS, les constructions les plus volumineuse se situe en intérieur d'îlot. Il conviendrait de ne pas dépasser les ¾ de la parcelle,
- non respect de la prescription particulière 2.5 du PRAS, le projet est discordant avec le cadre bâti environnant,
- la prescription particulière 21 du PRAS portant sur la ZICHEE a pour but de préserver les particularités des lieux,
- la parcelle est située le long de 2 voiries, la prescription 4 du Titre I du RRU doit s'appliquer sur ces deux voiries,
- en terme de hauteur, il faut tenir compte des hauteurs sous corniche. Le profil du bâtiment A dépasse le versant arrière de la maison n°54 de +/- 4 mètres,
- le nombre d'emplacement est insuffisant. La multiplicité des petits logements augmente dans les faits la pression sur le stationnement. Le projet déroge à la politique régionale qui vise à réduire le nombre d'emplacements en voirie et à trouver la compensation hors voirie.

En matière de rapport d'incidences :

- le rapport omet la présence de l'école du centre directement voisine (n°60), qui compte 250 élèves (maternel et primaire). Il ne peut dès lors en tenir compte dans le chapitre mobilité,
- le rapport met en évidence la proximité des équipements et des écoles. Or, les écoles sont saturées,
- les comptages ont été fait une seule fois pendant 1h30. Cet échantillon n'est pas suffisant puisqu'il faut mesurer les heures de pointes et les sorties d'école. Le RIE conclut néanmoins que le trafic est important. Le projet ne va rien améliorer.
- Gestion des déchets. Le projet ne prévoit pas de zone de stockage extérieur afin d'éviter le dépôt des conteneurs sur le trottoir,
- le RIE n'évoque pas les sources présentes dans les terrains environnant, notamment celle de l'école voisine qui alimente les mares,
- le chantier de désamiantage inquiète l'école voisine qui accueille 250 enfants,

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

23/08/2018 : accusé de réception d'un dossier complet par la direction de l'urbanisme de Bruxelles - Urbanisme et Patrimoine

10/12/2018 au 24/12/2018 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

09/01/2019 : séance publique de la Commission de concertation

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 7 décembre 2018, libellé comme suit :

Cotation d'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.

A défaut, les cotes pourront indiquer la distance séparant les angles du bâtiment à construire dans le strict prolongement d'une des façades.

Quant au projet :

Le plan d'implantation comporte fort peu de cotes pour implanter les bâtiments ainsi que pour l'administration en contrôler l'exactitude sans risque d'équivoque. Il est demandé de renforcer la cotation.

Altimétrie

Principes généraux :

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

Le dispositif de rattrapage de niveau entre les seuils et le revêtement du trottoir sera réalisé exclusivement en espace privé.

Cotation altimétrique : afin de pouvoir situer altimétriquement sans équivoque la nouvelle construction par rapport au domaine public et aux constructions voisines, le plan d'implantation doit être complété de minimum 2 repères altimétriques au sol (niveaux de corniches non acceptés) fixes et clairement identifiables sans équivoque à l'extérieur du chantier (idéalement : seuil de porte d'une construction voisine), par rapport auxquels la nouvelle construction sera repérée.

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 au projet :

Les plans soumis à l'examen du service de la Voirie ne comportent pas de repère altimétrique fixe et non équivoque situé en dehors de la zone d'influence du chantier. Les niveaux de toiture ne peuvent être acceptés car non accessible tant pour l'implantation que pour son contrôle par l'administration communale.

Adaptation de l'espace public au nouveau projet

Les plans ne prévoient pas la nécessité d'adapter l'espace public à la nouvelle configuration, alors qu'un arbre se trouve en face de l'accès à l'espace commun. Si cet arbre doit finalement être déplacé, il le sera par le constructeur et à ses frais exclusifs.

Il est regretté qu'aucun détail de l'aire d'accès à l'espace commun ne soit présenté. Il peut raisonnablement être craint que cette zone (complètement minéralisée ?) ne devienne un espace de parking anarchique, surtout aux heures de pointe à cause de la proximité de l'école du Centre. Il est suggéré de placer un dispositif empêchant l'accès à cette zone, qui serait implanté sur l'alignement.

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

Les principes généraux suivants s'appliquent aux projets de nouvelle construction, reconstruction, dépassant le seuil de 1000 m² superficie plancher.

Les principes de gestion prioritaires consistent à :

- 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);*
- 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;*
- réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toiture pour un usage domestique.*

Les eaux à gérer :

Les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet.

Dispositif de gestion : les eaux pluviales sont gérées au moyen d'un dispositif de gestion, situé sur le site faisant l'objet de la demande et formant une continuité géographique, pouvant être constitué d'une ou de plusieurs unités, et répondant aux principes de gestion prioritaires susmentionnés. Le dispositif de gestion prioritaire est tout ou au moins en partie naturel, 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 peut 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, ...

Ce dispositif de gestion est composé :

- a) d'une citerne de récupération des eaux de pluie de toiture permettant la réutilisation de l'eau pour un usage domestique. Celle-ci est dimensionnée pour contenir au minimum 33 l/m² de surfaces de toiture, en projection horizontale au sol. Son trop-plein est dirigé vers un dispositif de stockage temporaire.
- b) d'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, conçu prioritairement de manière à permettre l'infiltration et l'évapotranspiration si celles-ci sont possibles, dimensionné pour contenir au minimum 33 l/m² de l'ensemble de surfaces imperméabilisées du projet en projection horizontale au sol, et 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 la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle n'est pas possible, le dispositif de stockage temporaire est alors un ouvrage de temporisation et doit être équipé d'un dispositif d'évacuation permettant sa vidange à débit régulé vers le même exutoire, par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage dont le diamètre ne peut excéder 40 mm.

Le demandeur sera tenu de prendre les précautions nécessaires (placement de 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 ne se bouche.

Vu l'impossibilité de garantie tant de leur bonne exécution que de leur maintien dans le temps et de leur conservation en bon état de fonctionnement, les toitures vertes 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.

Le dispositif de gestion doit être mis en œuvre dans les règles de bonnes pratiques. Pour ce faire, il tiendra compte de la liste non exhaustive suivante : législations en vigueur, type(s) de dispositif(s) adapté(s), nombre d'unités, lieu d'implantation et surface non minéralisée disponible, conception, dimensionnement, mise en œuvre, entretien, nuisances, présence éventuelle d'une citerne non utilisée sur le site faisant l'objet de la demande mais pouvant être remise en fonction, contraintes pour l'infiltration, etc.

L'infiltration dans le sol sera privilégiée aux conditions suivantes :

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 n'entraînent aucun risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces. Les eaux pluviales souillées par des eaux usées ou polluées ou s'étant chargées de substances polluantes suite à leur ruissellement 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 effectué : les eaux de terrasses et balcons ne peuvent pas être infiltrées étant donné les risques de pollution par des produits lessiviels ou de démaillage.

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

- e) ~~un dispositif de gestion public, privé ou communautaire situé à proximité de la parcelle (fossé, noue, lagunage);~~
- f) ~~le maillage bleu (cours d'eau);~~
- g) ~~le réseau séparatif d'eaux pluviales, avec accord du gestionnaire et des services techniques compétents de la Commune d'Uccle;~~
- h) 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 tout derniers recours, le demandeur doit obligatoirement :

- a) justifier l'impossibilité de pouvoir rejeter ses eaux via l'un des exutoires mentionnés précédemment, et ce pour chacun d'entre eux;
- b) obtenir l'accord du gestionnaire et/ou propriétaire dudit réseau (Vivaqua).

Les caractéristiques de l'ouvrage de temporisation dont l'orifice de vidange est raccordé à l'égout public doivent être soumises à l'approbation de Vivaqua avant la mise en œuvre du permis.

Quant à l'espace public :

Conformément à l'article 15 du Règlement Général de Police, il est interdit de laisser s'écouler sur l'espace public les eaux de quelque nature que ce soit depuis les propriétés bâties ou non bâties. Des dispositions seront prises pour récolter les eaux pluviales avant qu'elles ruissellent sur l'espace public.

Quant à la présente demande :

Il est constaté que le projet ne répond pas aux directives du Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux.

Il est demandé de corriger les plans dans le but de collecter les eaux pluviales des toitures (végétalisées incluses) dans une citerne à récupération dimensionnée à raison de 33 L/m², dont le trop-plein est dirigé vers un système d'infiltration également dimensionné à raison de 33 L/m². Si l'infiltration s'avère impossible (les raisons doivent en être explicitées), le trop-plein de la citerne est alors déversé dans un ouvrage de rétention temporaire (= bassin d'orage) dimensionné à raison de 33 L/m², dont la vidange vers l'égout se fera via un ajutage de diamètre 40 mm maximum.

Services publics

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.

Déchets ménagers : afin d'éviter l'encombrement du trottoir par des containers poubelles les jours de collecte, il est demandé de prévoir un espace en domaine privé, à front d'alignement, aisément accessible par le personnel de Bruxelles-Propreté depuis le trottoir et destiné au stockage des containers en attente de ramassage tout en les abritant des déprédations par les animaux.

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte (logement, équipement, entreprise),
- Dans ce quartier, la rue présente des situations urbanistiques variées, en ordre fermé ou semi ouvert,
- La demande porte sur une propriété composée de 3 parcelles contiguës, donc deux grandes parcelles à front de la rue du Doyenné, au n°56 et au n°58,
- Le bien sis au n°56 est constitué d'un entrepôt de +/- 7.5 mètres de haut, couvrant toute la parcelle,
- Le bien sis au bien sis au n°58 est constituée d'un immeuble industriel brassicole reconverti en bureau (permis d'urbanisme n°16-30942-1990) de gabarit R+3 accolé au mitoyen de gauche et d'un parking extérieur de 34 places,
- La 3^{ème} parcelle est constituée de 10 boxes de garage situés le long du square Coghen,
- Ces parcelles sont imperméabilisées à raison de 96%, et le couvert végétal de cette propriété est quasi nul,
- Le bâti dans ce tronçon pair de la rue est caractérisé par des parcelles profondes et des constructions en profondeur de typologie à « 4 façades » laissant des percées visuelles entre elles. Il s'agit de 2 écoles, de la bibliothèque, de l'ancienne cure,
- La maison de gauche (n°54) est une maison unifamiliale de gabarit bel étage +1+T Mansart,
- L'immeuble à appartements qui crée l'entrée du square et sous lequel passe la voirie est dû à l'architecte de Koninck, de gabarit R+2,
- Sur le côté gauche du square, des maisons de gabarit R+1. Sur le côté droit, les 10 boxes de garage (R),
- L'école communale au n°60 est composée de plusieurs ailes implantées à l'alignement ou en recul. La cour de récréation latérale de gauche est à l'ombre de l'école (bel étage +1+T). Le jardin arrière comprend des arbres et des aménagements pédagogiques,
- Les maisons situées en face du projet rue du Doyenné présente un gabarit R+1 ou bel étage +2,
- Le fond de parcelle est riverain des n°57 et 59 du square Coghen. Le n°59 est implanté à l'arrière du square et peu visible de celui-ci, et est constitué de 3 volumes R+1, et R arrivant en mitoyenneté du mur de jardin. La maison n°57 présente un gabarit R+2,

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

- La démolition des constructions présentes sur les 3 parcelles,
- La démolition des boxes de garage de la ruelle du square,
- La construction d'un ensemble de 62 logements et d'un parking souterrain pour 48 véhicules,

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

- La reconversion du site et le rassemblement des 3 parcelles est mis à profit pour proposer un grand ensemble de logements, dont l'implantation s'inspire des grandes parcelles de la rue et du square Coghen. L'architecture s'inspire également des grands ensembles architecturaux emblématiques,
- Le projet vise un ensemble de logements, marqué par un bâtiment « pont » sous lequel on accède à un espace de jardin central,

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

- en matière de programme, les 62 logements du projet sont répartis en plusieurs ensembles, repris A à G aux plans :

- 27 studios (locatif et acquisitif),
- 18 appartements de 1 chambre,
- 12 appartements de 2 chambres,
- 1 appartement de 3 chambres,
- 4 maisons unifamiliales, selon l'annexe 1,
- 3 petits bureaux au rez-de-chaussée des immeubles A et G,

Cela représente une densité de 191 logements /ha,

Le programme de studios et d'appartements de 1 chambre est important, soit 45 logements sur 62, ou encore 72.5% du programme.

Ce programme est motivé par le demandeur pour répondre à une demande de petits logements destinés à une population jeune (entre 18 et 28 ans), le quartier étant bien accessible et mixte et la volonté régionale étant de rajeunir la population.

Or, la fuite des jeunes ménages vers la périphérie est due principalement à la difficulté de ceux-ci de s'installer à Bruxelles avec de jeunes enfants et ce depuis plusieurs décennies, ce qui s'exprime dans la pyramide des âges et la typologie des logements bruxellois.

La volonté de rajeunir la population ne s'arrête pas aux jeunes isolés ou aux jeunes couples, mais concerne aussi les jeunes familles.

De plus, le quartier est principalement constitué de maisons unifamiliales et de petits immeubles à appartements.

Le nombre de maisons unifamiliales est important dans le quartier et au centre de la commune, les habitants bénéficient de tous les services, de divers commerces et équipements, ainsi que de la proximité du Parc de Wolvendael, ce qui en fait un quartier attractif pour l'installation des familles.

L'accès aux logements se fait comme suit :

- L'entrée A dessert deux petits bureaux au rez-de-chaussée et 14 appartements.
- L'entrée commune C dessert 6 à 7 studios entre 25 et 37 m² au rez-de-chaussée et au 1er étage. Ce programme de studios pourrait être accepté s'il était destiné à un projet intergénérationnel si celui-ci était accompagné d'un local commun destiné à la rencontre des différentes générations ou à la rencontre des personnes âgées entre elles. Une telle précision de programme pourrait en faire un projet pionnier qui permettrait également aux personnes âgées de rester plus longtemps chez elles, sans être isolées.
- L'entrée E dessert 7 appartements.
- L'entrée G dessert un bureau et 15 appartements.
- Entre ces 4 immeubles, 2 maisons B, 2 maisons F et 2 duplex.
- L'aile D en fond de parcelle propose 2 maisons;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'étude d'implantation s'inscrit dans le quartier par la présence de grandes parcelles et des implantations profondes en intérieur d'îlot,
 - la démolition des bâtiments existants permet d'ouvrir le site du côté du square Coghen.
 - l'implantation envisage une composition qui s'avance profondément vers l'intérieur d'îlot, ce qui permet de dégager un jardin central et de placer les logements autour de celui-ci, et de recréer un espace d'intérieur d'îlot qualitatif qui sera l'espace fédérateur de la convivialité du projet.
 - cette implantation est innovante par rapport aux règles généralistes d'implantation des constructions mitoyennes telles qu'envisagées par le prescrit du RRU et permet d'aborder un projet d'ensemble qui dialogue avec les différentes faces du quartier.
 - cependant, ce parti génère certaines implantations de bâti fort proches de la limite de fond et de la limite latérale de droite.
 - le long du premier tronçon du square Coghen, un recul d'implantation permet d'aménager une petite zone de recul en miroir à celle dont bénéficient les maisons situées en vis-à-vis. Le trottoir proposé ne serait pas nécessaire en cas d'aménagement d'une zone 20 qui se justifie totalement dans cette partie du square,
 - les gabarits proposés varient de R+1 à R+3. Le niveau du rez-de-chaussée est rehaussé afin de limiter la profondeur des déblais du sous-sol et d'éviter la construction de la dalle du sous-sol sous le niveau de la nappe phréatique,
 - les bâtiments A et G à front de la rue du Doyenné, de gabarit R+3, constituent le nouveau front bâti de la rue du Doyenné et marquent l'entrée du projet par un retrait de leurs façades, chacune en recul oblique de l'alignement et par le bâtiment « ponton » qui les rejoint (dans la même orientation de façade avec un recul de plus de 6 mètres au point d'articulation entre les deux façades) en écho à l'entrée du square Coghen dans la rue du Doyenné. Ils font face à des petits immeubles de gabarit Bel étage +2+T et sont un peu plus haut que le bâtiment-pont de l'architecte De Koning (appartements sociaux), et +/- 2 mètres plus haut que le niveau de corniche de la maison de gauche n°54; l'implantation du front bâti en recul et en oblique de l'alignement prend tout son sens en regard de ce vis-à-vis bâti et de la largeur de la rue à cet endroit. On notera également que les tronçons de façade proprement dits font face à des ouvertures dans le front bâti de la rive impaire de la rue,
 - l'aile gauche (immeuble A) s'implante en mitoyenneté de l'immeuble voisin (n°54) dans une situation récurrente de changement de typologie en tel milieu urbain (2 héberges triangulaires et un niveau supérieur de rive avoisinant celui du faite du toiture à versants), la maison sise au n°54 étant la seule de typologie de maison bruxelloise classique (R surélevé + bel étage + 1 + combles bénéficiant de petites fenêtres en façade principale).

Dans le cas présent, il en résulte un « effet d'enfermement » de cette seule maison à toiture à versants entre deux immeubles plus hauts et à toiture plate,

- l'aile droite (immeuble G) est implantée, aux étages et le long de la rue, jusqu'à la quasi-limite de la parcelle aux étages, et au rez-de-chaussée également par la localisation de la rampe de garage le long de la mitoyenneté de l'école communale voisine, avant de s'en écarter un peu plus (aile F et E) pour permettre l'aménagement de petits jardins d'une profondeur de 4 à 5 mètres. Le gabarit de cette partie du projet qui se développe en direction de l'intérieur d'îlot varie de R+3 à R+1 au centre de l'aile.

La proximité de la limite droite de la parcelle (limite parcellaire commune avec la parcelle de l'école communale ne permet pas un bon aménagement de la zone latérale, offre de très petits jardins orientés au Sud-Ouest, et crée un déséquilibre volumétrique entre le projet et le bâti de l'école voisine. La proximité de la façade latérale de droite avec la limite de la parcelle ne permet pas de réciprocité et limite dès lors le développement ultérieur et éventuel de la parcelle de droite.

Cette proximité est très invasive et crée des vues plongeantes vis-à-vis de l'école et de la cour de récréation.

- l'aile gauche (immeuble C) le long du square, de gabarit R+1 à R+2, est implanté en recul de l'alignement et offre à ses logements une zone de recul le long du square, en miroir de la typologie de l'implantation du front bâti auquel il fait face. Cette partie du projet est implantée proche du mur de jardin de la maison n°54, laissant de très petits jardins orientés au Nord,
- les ailes de fond (immeubles D et E) sont situées face aux maisons n°57 et 59 du square. L'immeuble C de gabarit R+2, l'immeuble E de gabarit R+3 et l'immeuble D sont relativement proches de la limite de fond de la parcelle (4.5 mètres pour l'aile C, 4 à 5.5 mètres pour l'aile D) de sorte que les vis-à-vis sont important à certains endroits (terrasse de l'immeuble ?),
- les arbres situés en fond de parcelle sont maintenus, mais le gabarit est important pour une situation en intérieur d'îlot, et crée une nouvelle situation de vis-à-vis entre les maisons du square qui sont les plus proches et certains des logements projetés, au sein de gabarits bien plus importants,
- l'implantation générale, en forme de V s'ouvrant vers l'intérieur d'îlot, trouve un fond de perspective par l'immeuble D de gabarit R+1, ce qui ne permet pas de transparence vis-à-vis de l'intérieur d'îlot et de ses parties arborées,
- le studio A.0.3. est mono-orienté au Nord-Est, ce qui lui offre très peu d'ensoleillement, et donne sur un jardin qui ne sera jamais ensoleillé : il y aurait lieu de proposer un appartement plus qualitatif en répartissant sa surface avec celle de l'entité A.0.4 ou d'envisager un plus grand bureau avec A.0.1,
- le studio G.0.4 donne sur la rampe de garage : il y aurait lieu d'affecter cet espace au bureau,
- en matière de densité :
 - le projet envisage une densité de 191 logements à l'hectare, ce qui est bien plus que ce qui est préconisé comme critère pour les quartiers durables (100 logements/hectare),
 - l'indice plancher/sol (P/S) proposé s'élève à 1,55,
 - le plan régional de développement durable envisage la densification à condition de :
 - bénéficier d'une bonne accessibilité en transports en commun, ce qui est le cas, avec la présence de plusieurs lignes de bus et de tram au square des Héros,
 - tenir compte de la dimension des espaces publics. Le projet crée une respiration vis-à-vis de la rue du Doyenné en créant le recul de l'implantation et le porche,
 - respecter le patrimoine architectural, le projet s'inspire de l'architecture du square Coghen, mais en dépasse les gabarits,
 - disposer d'espace vert, ce qui est le cas avec la proximité du parc de Wolvendael,
 - tenir compte d'une proportionnalité entre la taille de la parcelle et celle de l'îlot. L'implantation est trop proche de la limite droite de la parcelle et de la limite de fond,
 - s'appuyer sur la revalorisation du bâti existant, ce qui n'est pas le cas puisque le projet démolit l'entièreté du bâti existant,
 - s'accompagner de la création de service de proximité. Le projet ne prévoit que 3 petits bureaux,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - plus de la moitié du site sera planté et aménagé en jardin perméable,
 - l'emprise du sous-sol du projet s'élève à 2.110 m², soit 65% de la parcelle,
 - l'emprise du rez-de-chaussée s'élève à 1.525 m², soit 47% de la parcelle,

- le chemin carrossable destiné au SIAMU et aux véhicules de déménagement ainsi que les chemins piétons sont en asphalte drainant. A l'arrière du site, au-delà des derniers accès aux immeubles, le chemin destiné au SIAMU pourrait être en gazon renforcé pour conférer au projet un aspect davantage paysager autour de l'immeuble C,
- les percées visuelles depuis la rue traversent toute la parcelle, sous les porches, mais elle est réduite vers l'arrière de la parcelle sous l'aile C,
- les terrasses sont en bois ou en dalles à joints ouverts,
- le versant arrière du site est très arboré et conservé,
- les plantations des abords doivent soutenir la faune urbaine et les insectes pollinisateurs,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le parking en sous-sol offre 48 emplacements et 80 emplacements pour vélos pour 62 appartements dont 27 studios. La dérogation au Titre VIII n'est pas sollicitée,
 - au sous-sol deux grands locaux permettent le rangement des vélos. L'un est situé proche de la rampe, l'autre est situé au fond du parking et accessible par deux portes, ce qui est fort peu pratique. Il y a lieu d'améliorer l'accessibilité de ce local, conformément au RRU, et de proposer un rangement pour vélo à l'extérieur, mais sécurisé, à la place du car port (3 emplacements) qui complète l'offre en stationnement,
 - le projet ne propose pas d'emplacement de stationnement pour les deux-roues motorisés,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - le projet comporte 2 citernes de 20000 L et 2 bassins de rétention de 5000 L,
 - il y a lieu de se conformer à l'avis du service technique voirie ci-dessus,
- en matière d'impact sur l'ensoleillement :
 - le rapport d'incidences comprend une étude des ombres portées. Aux équinoxes, le projet crée des ombres portées sur les jardins et le bas des façades. En situation existante, les ombres portées sont plus conséquentes,
 - le projet améliore dès lors et globalement la situation existante,
 - une analyse plus fine de l'ensoleillement est fournie par les habitants (réalisée par le bureau CERAU). Elle met en évidence une perte d'ensoleillement pour les maisons n°57 et 59 du square,
- en matière d'architecture :
 - les façades sont enduites de couleur blanche, dans l'esprit du square Coghen. Les courbes, les redans et les fenêtres d'angle y font également référence,
 - la variation des gabarits et de l'implantation créent des successions de décrochages et de retraits volumétriques qui offrent une dynamique volumétrie qui rappellent ceux du square Coghen. Ces variations permettent également de distinguer et de mettre en évidence les différents accès aux immeubles, duplex et maisons,
- en matière d'archéologie :

La situation des parcelles concernées à proximité immédiate du noyau villageois médiéval remontant au 12^e siècle ainsi qu'à une zone connue pour la présence de sépultures à incinération datant de l'âge du bronze final / âge du fer (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles, vol. 3 : Uccle – resp. sites 23-25 et 17; www.mybrugis.irisnet.be > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique), il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction des Monuments et Sites d'organiser un suivi archéologique des travaux accompagné, le cas échéant, d'une éventuelle fouille archéologique complémentaire (planning et modalités à fixer dès réception du permis; contact 02.432.84.13, archeologie@urban.brussels).
- en ce qui concerne le permis d'environnement :
 - il y a lieu de prévenir les problèmes de mobilité dans un quartier où le trafic est déjà dense et la pression sur le stationnement élevée,
 - il y a lieu de favoriser les modes alternatifs de déplacement tels que le vélo et l'utilisation des transports en commun,
 - le projet se trouve en zone d'accessibilité B en transports en commun,
 - il a lieu de prévenir les problèmes d'inondation dans les zones d'aléa élevé,

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

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots).
- L'implantation en profondeur s'inspire de l'urbanisation des grandes parcelles de la rue du Doyenné.

- Le gabarit R+3 en fond de parcelle est plus important que les maisons les plus proches du square.
- La proximité des fenêtres et terrasses créent de nouveaux vis-à-vis vers les maisons 57 et 59 du square.
- La zone de jardin à l'arrière du projet est de profondeur réduite et ne respecte pas la règle de profondeur des $\frac{3}{4}$ de la parcelle.
- L'implantation met l'accent sur le jardin central, réduisant la dimension des jardins privés,
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
 - Le projet est marquant pour la rue, par son gabarit et son implantation.
 - Cependant, il s'inspire de la typologie des grandes parcelles et du style architectural du square dont une des caractéristiques et la faible superficie des parcelles et des vis-à-vis peu importants.
 - La typologie de logement dominante au sein du projet est néanmoins celle d'immeuble à appartements qui n'est pas prédominante dans cette partie nord du quartier du centre de la commune (rues Verhulst, rue du Doyenné, square Coghen), mais bien présente par notamment l'immeuble de l'architecte De Koninck à l'entrée du square,
- dérogation à l'article 3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) :
 - La façade avant marque un double retrait en oblique afin d'exprimer l'entrée du site tant par le recul que par le porche.
 - Ce recul de la partie centrale de l'alignement permet de créer une respiration dans la rue relativement étroite (9 mètres), de marquer l'entrée, de permettre l'accès aux véhicules de secours,
- dérogation à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - L'implantation en cour carrée est plus profonde que les $\frac{3}{4}$ de la parcelle, dégage le jardin central et restitue une bonne part de pleine terre.
 - La parcelle qui est accessible via l'espace public sur deux côtés, n'est cependant pas une parcelle d'angle.
 - La double orientation d'une telle parcelle, atypique car résultant de la juxtaposition de plusieurs parcelles n'est pas envisagée par les règles d'implantation du RRU.
 - La profondeur du bâti est telle que par rapport à la limite de fond de la parcelle, la zone de jardin est limitée à une valeur variant de 4 à 6 mètres (+/- 17 mètres au n°60/62 – école communale) et +/- 20 mètres au n°68).
 - Le projet ne précise pas les superficies réelles des aménagements de pleine terre (sans les chemins d'accès), pour répondre à l'article 13 du Titre I du RRU,
- dérogation à l'article 5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) :
 - La hauteur de la façade dépasse celle de la maison voisine de gauche n°54 (4 mètres) et celle de l'école communale et de musique de droite non mitoyenne n°60 (3.7 mètres).
 - Les bâtiments en face du projet présentent un gabarit de R+2+T ou R+1.
 - Le bâtiment « pont » du square présente un gabarit R+2 (1.20 mètre plus bas que le projet).
 - La hauteur de la façade avant est de 1.20 mètre plus haut que le niveau de l'immeuble de l'architecte De Koninck, de gabarit R+2, et 0.64 mètre plus haut que les immeubles situés en face (n°27-21),
 - Cette dérogation de l'équivalent d'un étage est importante et imposante dans cette rue relativement étroite, et est due notamment à la surélévation du niveau du rez-de-chaussée. L'abaissement du niveau du rez-de-chaussée permettrait de réduire la dérogation.
- dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - Le bâtiment A, mitoyen à la maison n°54 est plus haut en présentant un gabarit R+3. Le raccord avec la toiture du n°54 est peu heureux. Dans le paysage de la rue du Doyenné, les gabarits sont variables, de R+1, R+2, bel étage +2 (bâtiment pont du square, bel étage +2 en face). La dérogation par rapport au versant arrière de la toiture du n°54 doit être réduite afin de réduire l'hébergement de ce côté,
- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidences (parc de stationnement à l'air libre pour véhicules à moteur en dehors de la voie publique comptant de 50 à 200 emplacements pour véhicules automobiles) :
 - la demande offre 48 emplacements couverts et le projet est donc dérogoire au règlement régional d'urbanisme.
 - La dérogation n'est pas sollicitée.
 - Deux locaux pour vélos offrent 80 emplacements mais l'un d'eux a une accessibilité restreinte.
 - Le quartier est central et est très bien desservi en transports en commun.

- La portion de terrain située face au n°75 du square pourrait être destinée à un rangement vélos abrité et sécurisé et facilement accessible depuis l'espace public,
- Le projet devrait également proposer une offre pour le stationnement de deux-roues motorisés.
- 1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative au permis d'environnement,

Considérant que le projet présente d'autres dérogations non sollicitées, notamment sur les installations techniques en toiture, l'aménagement de la zone de recul, les accès aux locaux communs,

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

- application de la prescription particulière n°21 du PRAS, portant sur la ZICHEE : l'entrée du square est en ZICHEE et le projet y est partiellement pour l'aile gauche. Le projet présente des qualités urbanistiques et architecturales qui tiennent compte de la spécificité de la parcelle et du bâti environnant, par le choix des matériaux, les redans de façades, la grandeur des jardins. Pour préserver la ZICHEE, il y a cependant lieu de réduire le gabarit du côté du square et d'éviter les décrochements en façade le long de la ruelle du square,
- application de l'article. 207 §1, alinéa 4 du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'**inventaire** du patrimoine immobilier
- application de l'article 333 du CoBAT : demande portant sur un **monument ou un ensemble** qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 et considérés de ce fait comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier,

Considérant que le projet a pour objectif de s'intégrer à la typologie du square, et présente des qualités architecturales et urbanistiques;

Que cependant, le projet est trop dense et, en termes d'implantation, trop proche des limites de la parcelle droite et de fond,

Qu'en termes de gabarit, il est trop important en intérieur d'îlot, et en termes de programme, il offre trop peu de logements destinés à des familles,

Que la circulation dans la rue du Doyenné est déjà dense, et que cette rue est utilisée par le trafic de transit entre l'avenue Brugmann et la chaussée d'Alseberg en évitant les carrefours du Globe et de la rue Xavier de Bue,

Qu'en termes d'affectation, le projet est peu mixte pour un tel milieu urbain,

Qu'un quartier durable doit mieux s'inscrire dans le bâti existant en terme de densité, de gabarit et d'implantation,

Que le projet est également trop peu mixte en terme de programmes de logements,

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

- *en matière de programme :*
 - réduire le nombre de studios et d'appartements de 1 chambre pour mieux s'adapter à la typologie de l'habitat du quartier (+/- 50% de logement pour les familles),
 - augmenter en conséquence le nombre d'appartements de 2 et 3 chambres.
 - augmenter le nombre de maisons unifamiliales à localiser à l'angle Sud-Est du terrain à la place de l'immeuble E (Un immeuble pourrait être affecté en studios s'il offre un vrai programme intergénérationnel et comprenant un local commun permettant de recevoir les familles ou les personnes entre elles. Le nombre de studios doit également être réduit pour améliorer l'habitabilité des lieux : proposer un appartement avec A.0.4 ou un plus grand bureau avec A.0.1, affecter le studio G.0.4. au bureau).
- *en matière d'implantation :*
 - décaler l'aile de droite à minimum 3 mètres de la limite latérale de la parcelle, sur le principe L=H/2.
 - Respecter la règle de ¼ de la parcelle vis-à-vis des maisons n°57 et 59,
- *en matière de gabarit :*
 - réduire le gabarit du bâtiment E et du bâtiment C à R+1. Réduire le gabarit de l'immeuble G en abaissant le niveau d'acrotère,
 - améliorer le raccord de gabarit avec la toiture du n°54 pour limiter les héberges par rapport au versant arrière,
- *en matière de stationnement :*
 - mieux ajuster l'offre de stationnement au nombre de logements,
 - adapter le nombre de vélos (1 par chambre ou studio), en prévoyant 2m² par vélo,
 - proposer un rangement extérieur couvert et sécurisé pour vélos face au n°75 du square,
 - proposer des emplacements pour deux-roues motorisés

- *en matière d'aménagement des abords* :
 - proposer une aire en gazon renforcé pour la sortie du SIAMU après l'accès à l'immeuble E.
 - préciser la superficie des abords de réelle pleine terre, pour répondre à l'article 13 du Titre I du RRU,
 - choisir les espèces de plantations parmi la liste de Bruxelles Environnement et privilégier les espaces mellifères,
- *en matière de gestion des déchets* :
 - proposer un espace hors voirie pour le stockage des conteneurs des immeubles et des maisons afin de ne pas encombrer le trottoir,
- *en matière de gestion des eaux de pluie* :
 - augmenter la capacité du bassin d'orage à 74 m³,

Considérant que ces modifications :

- modifient l'objet de la demande en ce que le programme, l'implantation et le gabarit doivent être réduits et mieux appropriés, tant à l'échelle du micro-cadre qu'à celle du quartier,
- ne sont pas accessoires,
- visent à répondre à des objections que suscite la demande telle qu'introduite en ce que le projet est trop important pour la parcelle et par rapport au quartier,
- visent à supprimer ou à atténuer des dérogations de la demande telle qu'introduite en ce que le gabarit doit être réduit en intérieur d'îlot et en ce que le nombre de stationnement proposés être plus en adéquation avec le nombre de logements,

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191, alinéa 4 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise au stade de l'enquête publique;

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;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande 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 la modification est apportée à la demande, et le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celui 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 aux conditions émises ci-dessus.

Les dérogations au RRU sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Avis minoritaire de URBAN- Direction de l'Urbanisme et URBAN- Direction du Patrimoine Culturel

Vu la demande de permis d'urbanisme introduite le 10/07/2018 par la S.A. JPM Europe c/o Madame Anne-Catherine Galetic, et visant à démolir des entrepôts, box de garages et bureaux et reconstruire un ensemble de 62 logements variés, 4 bureaux et un parking souterrain, sur le bien sis 56/58 rue du Doyenné ;

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

Considérant qu'il s'agit d'un permis mixte dès lors que plus de 25 emplacements de parking couverts sont prévus (art.124 du CoBAT) ;

Considérant que la demande est soumise à l'évaluation préalable des incidences en application de l'article 143 du CoBAT ;

Considérant que le rapport d'incidence a été déclaré complet en date du 24/10/2018 ;

Vu l'avis du Service de l'Incendie et de l'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 19/01/2018 ;

Vu l'avis du service technique communal de la voirie du 07/12/2018 ;

Attendu que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 10/12/2018 au 24/12/2018 et vu la teneur et le nombre de réclamations introduites (voir plus haut)

Considérant que la demande porte sur 3 parcelles, dont deux grandes parcelles à front de la rue du Doyenné ;

Que le n°56 est constitué d'un entrepôt de +/- 7.5 mètres de haut, couvrant toute la parcelle ;

Que le n°58 est constituée d'un immeuble industriel reconverti en bureau sans permis d'urbanisme de gabarit R+2+T accolé au mitoyen de gauche et d'un parking extérieur de 34 places ;

Que la 3^{ème} parcelle est constituée de 10 boxes de garage situés le long d'une voirie étroite dénommée rue Coghen qui relie la voirie annulaire du square Coghen et la rue du Doyenné ;

Que le bâti dans le tronçon pair de la rue du Doyenné est caractérisé par des parcelles profondes et des constructions en profondeur de type 4 façades laissant des percées visuelles vers leur partie centrale ; qu'il s'agit de l'académie d'Uccle, de l'école communale, de la bibliothèque étant des équipements d'intérêt public ; que le projet proposé s'inspire de cette configuration ;

Que la maison de gauche (n°54) est une maison unifamiliale de gabarit bel étage +1+Toiture mansardée ;

Que l'immeuble à appartements qui crée l'entrée de la rue Coghen est de l'architecte de Koninck, de gabarit R+2 ;

Que de l'autre côté de la rue Coghen sont implantées des maisons de gabarit R+1 et sur le côté droit, les 10 boxes de garage (Rez) qu'il est prévu de démolir ;

Que les maisons situées en face du projet rue du Doyenné présentent un gabarit R+1 ou bel étage +2,

Que le fond de parcelle est riverain des n°57 et 59 du square Coghen. Le n°59 est implanté à l'arrière du square et peu visible de celui-ci et est constitué de 3 volumes R+1, et R arrivant en mitoyenneté du mur de jardin. La maison n°57 présente un gabarit R+2 ;

Considérant que la demande telle qu'introduite propose la démolition de toutes les constructions présentes sur les 3 parcelles ;

Que le bâtiment industriel sis rue du Doyenné n 58 est repris à l'inventaire du patrimoine industriel ;

Qu'il est prévu de construire un immeuble de logements sur l'ensemble de la parcelle remembrée, composés de deux ailes principales qui s'étendent en profondeur et que ces deux ailes sont reliées entre elles à leurs extrémités par deux bâtiments « pont » qui referment le projet et lui confère une typologie en « carré » ;

Que l'immeuble proposé présente un gabarit de rez-de-chaussée surélevé surmonté de 1 à 3 étages, les gabarits plus importants étant situés aux angles du carré;

Que du côté de la rue du Doyenné, l'immeuble est constitué de deux corps principaux (R+3) reliés entre eux par le bâtiment « pont » qui permet l'accès à l'espace de cour et jardin central ;

Que l'immeuble est implanté en retrait de l'alignement rue du Doyenné ;

Qu'en fond de parcelle, un accès piéton privatif depuis et vers le square Coghen est aménagé ;

Qu'en matière de programme, il est prévu dans le projet d'aménager 62 logements, 4 bureaux pour professions libérales (au rez-de-chaussée rue du Doyenné) ainsi que 51 emplacements de parking dont 48 sont situés au sous-sol et les 3 autres le long du Square Coghen ;

Considérant que l'implantation en retrait de l'alignement du côté de la rue du Doyenné constitue une dérogation à l'article 3 du titre I du RRU et est atypique dans le contexte;

Considérant qu'au sens strict du Titre I du RRU, l'immeuble proposé est à considérer en tant qu'immeuble trois façades et dont l'immeuble mitoyen de référence pour le calcul de la profondeur maximale définie à l'article 4 du titre I du RRU est celui situé au n°54 de la rue du Doyenné ;

Que dès lors et vu que l'immeuble n'est pas fractionné, l'ensemble du projet qui est implanté au-delà de 3 mètres par rapport à la profondeur de l'immeuble situé au n°54 de la rue Coghen constitue une dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (le retrait de 3 mètres n'est pas applicable dans le cas d'un immeuble de type 3 façades) ;

Que de plus, l'immeuble est implanté au-delà des $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain mesuré depuis le front de bâtisse du côté du Square Coghen ainsi que du côté de la rue du Doyenné, ce qui accentue la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU ;

Considérant qu'en ce qui concerne la hauteur de l'immeuble définie aux articles 5 et 6 du Titre I du RRU, la hauteur maximale de référence est celle de l'immeuble situé au n° 60 de la rue du Doyenné (Rez surélevé + 1) et la hauteur de référence la plus basse est celle du profil de l'immeuble voisin situé au n°54 de la rue du Doyenné (R+2);

Que dès lors, la hauteur de l'immeuble dépasse la hauteur maximum définie par les articles 5 et 6 du Titre I du RRU dès lors que le 3^{ème} étage de l'immeuble dépasse de plus de 3 mètres la hauteur du profil de référence le plus bas (immeuble situé au n°54 rue du Doyenné) et dépasse la hauteur du profil de référence le plus haut (immeuble situé au n°60 rue du Doyenné) ;

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre VIII du RRU en ce que le projet offre que 51 emplacements pour 62 logements ; que le RRU impose minimum 1 emplacement par logement ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'implantation en recul par rapport à l'alignement du côté de la rue du Doyenné (dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU), bien que l'immeuble de droite (n°60, académie de Uccle) présente également un recul partiel, dont la demande s'inspire, ce recul n'est pas justifié dès lors qu'il s'agit d'un immeuble de logement dont les contraintes spatiales et volumétriques diffèrent de celles

d'une école et que globalement, les constructions rue du Doyenné sont implantées selon un alignement bien défini;

Considérant que l'entrée du parking n'est pas entièrement intégrée dans le bâti ; Que cette entrée est située à côté d'une des entrées de l'école ce qui représente un risque pour les usagers de cet établissement ;

Considérant qu'en ce qui concerne la portion de l'immeuble située rue du Doyenné du côté droit, ce volume est traité à la manière d'un immeuble d'angle avec une façade latérale ajourée tout en étant très proche de la limite mitoyenne ; que cette solution s'apparente à une solution intermédiaire entre une construction en mitoyenneté et une construction présentant un retrait latéral ;

Que bien que le projet s'inscrive dans une zone de transition d'un point de vue de la typologie des immeubles, cette solution compromet les possibilités de développement futur de la parcelle de droite ; que cette solution « intermédiaire » s'intègre insuffisamment dans le contexte des typologies résidentielles avoisinantes ;

Considérant qu'au-delà de cette aile, la zone de retrait est aménagée en jardin privatif pour les logements ;

Considérant que la distance de retrait varie entre +/- 4,5 et 5,7m ;

Que ce retrait est faible et qu'en conséquence, les façades latérales de l'aile de droite sont trop proches de la limite mitoyenne et ont de ce fait un caractère intrusif vis-à-vis de cette parcelle voisine tant d'un point de vue volumétrique qu'en ce qui concerne les vues engendrées ;

Que les jardins privatifs implantés dans cette zone sont de faibles dimensions et peu propices à l'agrément ;

Considérant que l'aile de droite est implantée au-delà des $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle, ce qui implique une dérogation à l'article 4 du titre I du RRU ;

Que dès lors, la prescription générale 0.6 du PRAS, relative aux intérieurs d'îlot s'applique ;

Que la portion de l'immeuble située en intérieur d'îlot est de gabarit rez-de-chaussée surélevé et surmonté de 3 étages ;

Qu'en situation existante, la parcelle n'est pas bâtie à cet endroit ;

Que ce volume a un impact négatif, particulièrement sur les parcelles situées Square Coghén aux n°59 et 61, d'un point de vue visuel, de perte d'intimité et d'ensoleillement ;

Que ce volume de manière générale ne participe pas à l'amélioration des qualités paysagères de l'intérieur d'îlot, est contraire à l'ordre ouvert et empire la situation existante d'un point de vue volumétrique ;

Que dès lors, la demande ne répond pas à la prescription générale 0.6 du PRAS et qu'au vu de ce qui précède, la dérogation à l'article 4 du titre I du RRU n'est pas autorisable ;

Considérant que l'aile gauche du bâtiment est implantée le long du jardin de l'immeuble situé au n°54 de la rue du Doyenné et au-delà, le long de la rue Coghén ;

Que cette partie du bâtiment dépasse de plus de 3 mètres le profil mitoyen de référence situé au n°54 rue Coghén, ce qui constitue une dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU ;

Considérant que le gabarit et l'implantation de l'immeuble le long de la parcelle de gauche située au n°54 rue du Doyenné ont un impact considérable sur cette parcelle ; que les pertes d'ensoleillement, de vue et d'intimité sont trop importantes ;

Considérant qu'au-delà de la parcelle n°54 rue du Doyenné, l'immeuble se prolonge le long de la rue Coghén et en respectant un retrait variable par rapport à celle-ci ;

Que le gabarit proposé pour cette partie de l'immeuble est de rez+1 à rez+2 ;

Que le dépassement de gabarit par rapport aux immeubles situés de l'autre côté de la rue Coghén de même que le retrait variable occasionné en partie par le contournement du jardin du n°54 ne structure pas de manière satisfaisante la rue Coghén qui est structuré de manière ouvert et orthogonale;

Que l'immeuble a également un impact sur les immeubles situés au n°57 et 59 du Square Coghén du fait des vues engendrées sur ces parcelles ainsi que de la perte de vue et d'ensoleillement ;

Considérant que le sous-sol aménagé en parking à une emprise beaucoup trop importante sur la parcelle, ne laissant que peu de surfaces perméables ;

Considérant que d'une manière générale le gabarit et l'implantation proposés confèrent aux espaces extérieurs autour du projet un caractère résiduel ; que l'aménagement du projet est très introverti, maximalise la densité sur la parcelle sans suffisamment tenir compte du parcellaire et de l'échelle du contexte Coghén ;

Considérant qu'en matière de programme, le projet prévoit l'aménagement de 62 logements et 4 bureaux ;

Que la proportion de studios et d'appartements de 1 chambre est beaucoup trop important, soit 45 logements sur 62, soit 72.5% du programme ; que cette proportion de « petits » logements ne garantit pas une bonne mixité de type de logements et présente une densité trop importante;

Considérant que le projet prévoit 51 emplacements de parking pour les 62 logements (dérogation à l'article 6 du Titre VIII du RRU) ;

Considérant que ce déficit aura des répercussions sur les possibilités de stationnement en voirie ;

Considérant au vu de ce qui précède, que le programme proposé est trop important ; qu'en conséquence, l'implantation et le gabarit de l'immeuble nuisent aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ainsi qu'aux qualités paysagères de l'intérieur d'îlot ;

Considérant que la présente demande ne comporte aucun reportage photographique intérieur permettant de juger de la présence ou non d'un intérêt patrimonial des biens à démolir ;

Considérant qu'aucun rapport justifiant la démolition n'est joint à la demande ;

Considérant qu'il serait souhaitable d'effectuer une visite sur place afin de déterminer le potentiel patrimonial ;

Considérant que le projet s'inscrit dans un quartier à haut potentiel patrimonial constitué de maisons modernistes construites par des architectes de renom dont le gabarit n'excède pas R+1 ou R+2 sous toiture et qu'il y a lieu de respecter et de valoriser l'environnement du square Coghen.

AVIS DEFAVORABLE