

COMMISSION DE CONCERTATION / OVERLEGCOMMISSIE

Séance du jeudi 10 septembre 2020 / Zitting van donderdag 10 september 2020

ORDRE DU JOUR / DAGORDE

C.C.U. (Centre Culturel d'Uccle) / C.C.U. (Cultureel Centrum van Ukkel)

Rue Rouge / Rodestraat 47

- 09h00 1) 077/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45217-2020 (art.177)
 Situation : rue du Doyenné 56 - 58
 Demandeur : J.P.M. EUROPE - Madame Catherine Galetic
 (démolir des entrepôts, box de garages et bureaux et reconstruire un
 ensemble de 48 logements variés, jardins privés et jardin central collectif
 avec parking souterrain)

± 12h00 - Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 10/09/2020
objet n° 01

Dossier 16-45217-2020 - Enquête n° 077/20

Demandeur : J.P.M. EUROPE c/o Madame Galétic

Situation : Rue du Doyenné 56 - 58

Objet : Démolir des entrepôts, box de garages et bureaux, et reconstruire un ensemble de 48 logements variés, jardins privés et jardin central collectif avec parking souterrain

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45217-2020 introduite, à la région bruxelloise par la J.P.M. EUROPE c/o Madame Anne Catherine Galetic;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir des entrepôts, box de garages et bureaux, et reconstruire un ensemble de 48 logements variés, 5 espaces de bureau, jardins privés et jardin central collectif avec parking souterrain sur le bien sis rue du Doyenné 56 - 58;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement;

Attendu que le bien situé au n°58 de la rue du Doyenné, faisant partie de la demande, est repris à l'Inventaire du Patrimoine Architectural ainsi qu'à l'Inventaire du Patrimoine Industriel en tant que « Ancienne Brasserie de la Presse dite aussi Brasserie Dits »;

Attendu que les parcelles concernées par le projet bordent immédiatement le square Coghen et ses maisons des architectes De Koninck et Verbruggen, ensemble repris à l'Inventaire du Patrimoine Architectural;

Attendu que la parcelle des numéros 60 et 62 de la rue du Doyenné, directement voisine du projet, accueille également un bâtiment repris à l'Inventaire du Patrimoine Architectural (Ecole Communale du Centre);

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

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

- d'un rapport d'incidences, les actes et travaux projetés ressortant de la rubrique 32 de l'annexe B du CoBAT (logement dont la superficie dépasse 2.500 m²,

Considérant qu'aucune circonstance exceptionnelle ne justifie que la demande soit soumise à une étude d'incidences en application de l'article 175/21§1^{er} du CoBAT;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux en intérieur d'îlot;
- application de la prescription particulière n°2.5.2° (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) du plan régional d'affectation du sol (ZICHEE);
- application de la prescription particulière n°21 du plan régional d'affectation du sol (ZICHEE);

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant),
 - non-respect de l'article n°4 du titre I du RRU (profondeur de la construction),
 - non-respect de l'article n°5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant),
 - non respect du règlement communal d'urbanisme en matière de gestion des eaux de pluie,

- 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 soumise à rapport d'incidences (article 175/15 du CoBAT - Annexe B - en raison de la construction de plus de 2.500 m² de logements (catégorie 32 de l'annexe B));

Considérant que la demande déroge également au Titre VI du RRU : Normes de stationnement en-dehors de la voirie publique :

- non-respect de l'article 6 : nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement;

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

- application de la prescription particulière n°21 du PRAS, portant sur la ZICHEE;
- application de l'article. 207 §3, du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/06/2020 au 02/07/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

7 lettres positives

- *le projet va améliorer l'espace public qui n'est pas très qualitatif pour le moment,*
- *le projet répond à une grande qualité architecturale, et sera en harmonie avec les maisons situées à proximité,*
- *est outrée de la campagne d'opposition menées par certains riverains. De quel droit les parents d'élèves bloquent ils le projet. Le quartier a perdu de sa convivialité et sa sécurité avec le site inoccupé,*
- *favorable au projet, il est cohérent d'implanter davantage de logements dans un quartier mixte. Est enthousiaste de voir la surface d'imperméabilisation du site. La densité ne paraît pas excessive. Demande de limiter aux mieux les nuisances de chantier, de limiter l'encombrement de la voirie et de prendre les mesures nécessaires afin d'exclure toute incidence sur la nappe phréatique,*
- *habitant en face, le long du square, ne voit pas d'objection au projet, les jardinets proposés correspondent à l'esthétique voulue, est d'accord avec le gabarit R+1+1 en recul,*
- *projet qualitatif au point de vue de l'esthétique,*

Des particuliers : oppositions au projet

- **Généralité** : *le projet tend à améliorer une situation existante. Mais étant une démolition reconstruction, il doit respecter les règles.*
- *Le projet ne respecte pas les conditions de Urban. Les dérogations ne sont pas acceptables, l'avis ne peut être différent,*
- *Le demandeur compare son projet avec la situation existante. Mais en démolissant out, le projet ne peut être comparé qu'à la réglementation et aux biens environnants.*
- **Densité** *excessive par rapport au quartier, quelle est la nécessité de densifier le quartier ? le projet va doubler la population du quartier,*
- *L'indice de densité du projet est 50% supérieur à celui du quartier. Majorité de petits logements dans un quartier constitué essentiellement de maisons unifamiliales.*
- *Les studios représentent la meilleure rentabilité immobilière !*
- *Le projet envisage une densité de 148 logements/ha alors que pour les quartiers durables, il est préconisé 100 logements/ha,*
- *La politique générale de la commune vise à une densification raisonnable. Or la densité du projet apporte plusieurs inconvénients,*
- **Hauteur** *et profondeur excessive, sensation d'écrasement,*
- **Gabarit** : *ne respecte pas l'avis de la Concertation (R+1 pour square et aile E) : d'où perte d'ensoleillement, perte d'intimité, vues intrusives.*
- *La hauteur des ailes E et f crée des obstacles vis-à-vis des maisons riveraines 57 à 71,*

- La profondeur de l'immeuble B enclave la maison n°58, et le prive d'air et de lumière,
- Rue du Doyenné : hauteur trop importante,
- Le bâtiment C doit être moins profond de manière à respecter les jardins des maisons 55 à 59 du square,
- Le projet a en moyenne un étage plus haut que les gabarits alentour,
- L'implantation se base sur des équipements qui sont profond sur les parcelles, mais le projet vise du logement. Ce qui n'a pas du tout le même impacte. Le choix du jardin central reporte les impacts sur la périphérie de la parcelle,
- Les bâtiments C et E doivent être limités à R+1, selon les conditions de Urban,
- **Ensoleillement** : le bâtiment A porte ombre sur la maison n°54 et crée un effet d'enclavement. Les bâtiments C et E porteront ombre sur certaines maisons. Le bâtiment C portera ombre sur les maisons 77 à 85, ainsi que 57 selon le RIE. Les réclamants estiment que l'ombre sera également sur les n°55 et 59.
- **ZICHEE** : il y a lieu de sauvegarder les qualités culturelles, historique, esthétiques de l'environnement. Le quartier est particulièrement riches en patrimoine. La hauteur du bâtiment C est difficilement conciliable avec les maisons situées en face.
- **Typologie** : ne respecte pas la typologie du quartier, dévalorisation du patrimoine. Le quartier est composé majoritairement de maisons unifamiliales,
- Le projet a réduit le nombre de 'maisons' (de 4 à 3),
- La typologie d'appartements avec balcons aux étages augmente les nuisances par rapports à des maisons unifamiliales, vers les maisons riveraines,
- Les nuisances sonores vis-à-vis des maisons 55-61 sera nouvelle et importante vu le nombre de terrasse y surplombant.
- Egalement vis-à-vis de la maison n°54 depuis les immeubles A et C,
- **Cadre urbain environnant** : il est difficile de soutenir que le projet s'accorde au cadre urbain en étant plus haut que les constructions directement voisines. La hauteur de l'acrotère n'est pas justifiée.
- **Programme** : il est fort dommage que le projet soit quasi exclusivement résidentiel. Pourquoi ne pas y joindre une crèche.
- Le nombre de petits logements et de studios est trop important,
- **Patrimoine** : le n°58 (ancienne brasserie) destiné à être démoli fait partie du patrimoine (façade de Paul Libert 1936). Regret de ne pas voir de rénovation,
- Le patrimoine brassicole devient rare. Le reportage photographique intérieur est manquant.
- Patrimoine : le projet contrevient à l'avis de la commission de concertation en dévaluant le square, en refusant de respecter sa typologie de maisons unifamiliales et maintient des dérogations. Ceci est d'autant plus grave que les parcelles sont en ZICHEE. Sur le square, le gabarit des maisons existante doit être respecté : R+1.
- Pourquoi démolir et reconstruire dans un quartier dense au lieu de rénover et réhabiliter.
- **Implantation** : le projet dépasse de plus de 3 mètres la maison n°54. Ce vaste intérieur d'îlot est mentionné dans le plan Nature de la commune. Le bâtiment E-F-G est profond de 50 mètres et nuisent aux maisons 55 à 71.
- Le bâtiment C est trop profond (30 mètres) et crée une immense façade latérale et nuit aux maisons n°55, 57 et 59.
- Le bâtiment B nuit à la maison n°54 de la rue du Doyenné. Cette maison doit être considéré comme une maison de type 3 façades et dès lors ne peut être dépassée que de 3 mètres, ni par le bâtiment A ni par le bâtiment EFG,
- Les petits jardins de l'aile EFG sont petits et subiront les bruits des récréations.
- La dérogation à l'alignement de la façade rue du Doyenné force le projet à être inscrit plus profondément,
- **Intérieur d'îlot** : atteinte injustifiée en intérieur d'îlot. Vues du projet sur les jardins des maisons 59 à 71. Important vis-à-vis. Les jardins de ces maisons sont très calmes. Les dérogations sont injustifiées.
- Le jardin central sera selon le RIE à l'ombre vu la hauteur de l'aile EFG. Les espaces extérieurs ne sont pas qualitatifs. Les jardins privatifs sont très petits (24 à 36 m²), et en outre surplombés de terrasses,
- **Hydrogéologique** : le projet ignore les particularités hydrogéologiques du quartier, risque de résurgence de la nappe.
- Le RIE n'est pas suffisant sur ce point. Il n'évoque pas la manière dont la stabilité à la périphérie du projet sera assurée.
- Niveau de la nappe phréatique : incidence sur la zone humide adjacente et la source : inacceptable. Le projet prévoit l'abattement de la nappe de 4 mètres. Des travaux de Sibelga en 2017 ont démontré la présence d'eau affleurant,
- Pour réaliser le radier, le pompage de la nappe semble nécessaire, impliquant un risque de stabilité pour les constructions riveraines et en particulier les maisons du square. Cet aspect est ignoré du RIE.
- Suite à la construction du hall de sport du Collège, certains biens ont vu un affaissement de 7 cm.
- Lors de la construction du hall de sport de l'Athénée, le pompage a duré 6 mois !
- La majorité des maisons sont construites sans caves pour ces raisons.
- Demande de réaliser les états des lieux des maisons environnantes.
- Nécessite une étude plus complète, et des impacts éventuels sur la stabilité des maisons alentour si rabattement de la nappe,
- Le RIE ne tient pas compte de la présence de source, ni de l'Ukkelbeek dont un affluent provient de l'actuel Collège St-Pierre et visible en contrebas du n°61. Une marre artificiellement aménagée est située à l'arrière de l'école. Le jardin de la cure du Doyenné comprend une mare. Des Iris jaunes y poussent.
- Le projet ne vise pas à valoriser le potentiel du site au niveau hydrologique,
- Le Plan nature recommande de préserver l'intérieur d'îlot marécageux entre Coghen et Doyenné.
- L'affluent de l'Ukkelbeek passe par le square. Différentes parcelles utilisaient le ruisseau, pour leurs activités, dont le n°40 et le n°58 !
- **Stabilité** : risque d'affaissement des sols,
- La stabilité des maisons du square est fragile (fissures existantes, certaines maisons penches),
- **Expertise géotechnique** du 30 juin 2020 : l'analyse recommande un écran étanche fiché dans une couche imperméable, placement de piézomètres.

- Le sous-sol est hétérogène (sable et lentille d'argile).
- Un piézomètre a été placé au n°59-61, le niveau de la nappe est à -2.3 mètres.
- **Pollution sol** : existante d'Uranium dans les eaux souterraines. Risque d'étendue de cette pollution par les travaux de pompage.
- **Biodiversité** : le projet en valorise pas de manière suffisante la biodiversité et les sources d'eaux,
- **Plantation** : une partie prévue est non indigène (3 espèces sur 5 sont exotiques),
- **Peu d'ambition du projet**. Il faut planter plus d'arbres,
- **Parking** : préoccupations par rapport à l'occupation des voiries, le quartier manque de parking (saturé à 94%).
- 41 emplacements pour 48 logements (ou 8 emplacements pour 15 studios). Le projet n'en a pas assez, risque de report en voirie, mais la chaussée d'Alseberg va perdre 157 emplacements, de nombreux garages dans le square sont transformés en dépôt et les habitants garent sur le domaine public, ajout de 80 – 90 voitures, la dérogation par rapport aux nombres d'emplacements n'est pas justifiée,
- **Opposition à la construction d'un garage en sous-sol**,
- **Le chantier concomitant avec les travaux de la chaussée d'Alseberg va bloquer le quartier**,
- **Il faut augmenter le nombre d'emplacement vélos**. Des emplacements vélos pourraient être loués aux habitants du quartier,
- **Le local vélo est situé au fond du garage, il est trop petit (1.67 m² au lieu de 2 m²/vélo) ce qui est dissuasif**,
- **La politique régionale en matière de stationnement est de ne pas reporter en voirie**. Ce report n'est pas possible, l'occupation en voirie étant déjà très important (> 90%),
- **Nuisances injustifiables pour les voisins** (perte d'ensoleillement, vues intrusive vers les maisons du square, obstacles visuels,
- **Chantier** : la démolition totale du site est contraire à l'esprit d'une politique écologique responsable. La rénovation ne devrait-elle pas être la règle. Le charroi de camion sera important, impact sur l'apprentissage des enfants,
- **Eau de pluie** : il n'est pas prévu de réutilisation de l'eau de pluie.
- **Ecole** : absence de considération des activités humaines préexistantes, il n'y aurait aucune incidence sur la cour de l'école. Seule la sécurité est envisagée.
- **Dégradation de l'environnement** par l'ajout de 43 voitures (pollution, bruit,...),
- **Pétitions** : un riverain fait remarqués que les pétitions sont erronées, trompeuses,
- **Dérogation Titre I, article 4** : la maison n°54 doit être considérée comme une maison 3 façades. Le dépassement doit donc être limitée à 3 mètres. La notion des 3/4 de la parcelle n'est pas respecté pour l'aile E et F,
- **Article 5** : les bâtiments A et G dépasse de plus de 3 mètres le niveau de la corniche du n°54, le projet est globalement un étage trop haut. Les bâtiments A et B s'étendent profondément dans la parcelle, écrasant le n°54 mais aussi les maisons n°83 et 85,

Des parents d'élèves :

- **la sortie du parking** : la visibilité n'est pas bonne vers la droite,
- **les phases du chantier** : il est prévu que les démolitions se fassent pendant les congés scolaires. Qu'en est-il des autres phases, notamment la construction du mur mitoyen. Le rapport indique qu'il peut y avoir des poussières et que les activités extérieures peuvent en être affectés. Cela n'est pas possible pour une école !
- **la dérogation à la hauteur n'est pas envisageable**, le projet dépasse la hauteur des corniches. Les vues en élévation ne permettent pas de juger du projet depuis le piéton.
- **L'impact de l'aile droite sur la cour de récréation est important**, effet d'écrasement, vues plongeantes, assombriera la cour, entraînant des nuisances de voisinages. Les bâtiments E et F ne devraient pas exister pour préserver l'intérieur d'îlot.
- **La typologie de maisons unifamiliales correspondrait mieux**.
- **Le projet aura un impact possible que le jardin pédagogique de l'école**, la zone est reconnue humide, le RIE est lacunaire sur les conséquences du pompage de la nappe,
- **Le chantier va perturber la mobilité alors qu'il y a un millier d'élèves dans le quartier**.
- **Les nuisances continueront après le chantier vu le nombre de nouveaux habitants**,
- **3 chantiers auront lieu en même temps** (ch d'Alseberg et 3 maison rue du Doyenné),
- **Les parkings sont insuffisants**, le report en voirie ne sera pas possible,
- **Les pollutions sonores et atmosphériques attendues d'un tel chantier et long (24 mois) auront un impact majeur sur la qualité de l'enseignement et la fragilité des enfants**,

Associations

- **Cercle d'histoire d'Uccle** : il paraît opportun de maintenir l'ancienne brasserie. Craintes des effets de bruit, promiscuité, plans visuels; L'appellation du projet entraîne de la confusion entre carré et square Coghén.
- **ACQU** : bien que le nombre de logement soit diminuer, le projet reste trop important. 50% de studios, et 21% d'appartements de 1 chambre. Le pompage de la nappe phréatique alors que ce type de travaux ont été retardés dans le quartier (travaux de Vivaqua). Des habitations de rue Verhulst ont subis des inondations en conséquence des projets immobiliers. La majorité des maisons sont construites sans cave. Effet d'écrasement par la hauteur du projet en façade avant – tjs 2 mètres de trop. La hauteur de R+1 pour le square n'est pas respectée. Les installations techniques, panneaux solaires ne sont pas dessinés. On ne peut apprécier leur hauteur. La densité doit être réduire ainsi que la construction en intérieur d'îlot. L'ACQU demande de maintenir le n°58. Regrette le peu d'ambition en terme d'écologie, valorisation de la biodiversité,... Refuser les dérogations en raison de l'engagement de la commune et de la région de préserver les intérieurs d'îlot.

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Délai total en fonction de la procédure effective : 160 jours;

Les délais sont reportés en raison de la situation sanitaire due au COVID 19, l'enquête publique a été refaite au mois de juin et la Commission de concertation est reportée en septembre;

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

24/01/2020 : réception de la demande à la commune d'Uccle, transmise par Urban.brussels;

03/03/2020 : demande d'avis au Collège des Bourgmestre et échevins;

02/03/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demandes d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure par Urban-Direction de l'Urbanisme;

11/03/2020 au 09/04/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

16/03/2020 : début du confinement dû à la pandémie COVID 19;

Vu les dispositions exceptionnelles prises par le Gouvernement et leur impact sur les enquêtes publiques et sur l'organisation des séances de la Commission de concertation;

03/06/2020 au 02/07/2020 inclus : nouvelle enquête publique en raison du COVID 19;

15/07/2020 : Commission de concertation : « Suite au grand nombre de réclamants et à l'impossibilité de tenir une séance de Commission de concertation tenant compte des mesures pour limiter la propagation du coronavirus COVID-19, conformément à l'arrêté de pouvoirs spéciaux n°2020/038 du 10 juin 2020 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale prolongeant certains délais relevant du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, l'objet n°17, est reporté à une séance ultérieure »;

10/09/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

L'avis du service Environnement :

- Assurer le passage de la faune à travers toute la parcelle en posant des clôtures maintenant un espace de minimum 10cm avec le sol;
- Demander un permis d'environnement de classe 2 pour les 41 emplacements de parking et les 3 chaufferies;
- Beaucoup d'essences proposées étant en provenance d'autres continents, proposer un plan paysager ne contenant que **des essences d'Europe occidentale**;
- Considérant que le Plan Nature d'Uccle, mentionne l'intérieur d'îlot Doyenné-Coghen ainsi que sa préservation avec ses zones humides;
- Il y a lieu de faire réaliser une étude hydrologique en étroite collaboration avec le facilitateur eau de Bruxelles Environnement et le Service Environnement de la commune d'Uccle ainsi que de proposer un plan de gestion des eaux validé par le facilitateur eau de Bruxelles Environnement et le service Environnement de la commune d'Uccle considérant qu'il est conseillé de privilégier la mise en place d'un dispositif de gestion des eaux à ciel ouvert, favorisant l'infiltration si la valeur d'imperméabilité du sol le permet, en vue de lutter contre les inondations, de favoriser le maillage bleu et de soutenir activement la biodiversité locale;

L'avis du Service Technique de la Voirie :

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

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, au sol et clairement identifiable sans 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.

Les quelques cotes altimétriques au sol se réfèrent à des points quelconques non identifiables, trop imprécis dans une rue en pente, même légère.

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 carré d'arbre existant 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 d'accès (barrière, bollards, etc.), qui serait implanté juste en retrait de l'alignement.

Services publics

Modalités :

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.

Quant à la demande :

Il est craint que les 14 containers ne soient tirés sur le trottoir à proximité immédiate de leur local les jours de collecte, entravant de la sorte sérieusement le passage des élèves de l'école du Centre.

L'avis du service Vert :

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 ne comprend pas d'abattage d'arbres de haute-tige.
- Le projet d'aménagement prévoit le maintien de tous les arbres de haute-tige du site, à savoir un rideau de sujets (un alignement de bouleaux et un grand érable) en fond de parcelle.
- Le projet ne renseigne pas sur les dimensions des arbres à conserver, il convient de compléter ces informations sur le plan paysager.
- Tous les arbres n'étant pas inscrits comme à abattre dans la demande sont à maintenir à tout prix, et ce compris les arbres d'alignements de voirie éventuels.
- Le projet d'aménagement prévoit la plantation de 9 arbres sur l'ensemble de la parcelle. Le Service Vert impose que ces arbres soient tous des sujets dits à haute-tige de minimum 3^{ème} grandeur (min. 7m de haut à maturité) et d'une force de minimum 16/18 cm de circonférence à la plantation.
- Le projet propose les essences suivantes à la plantation : érable champêtre, frêne commun, sorbier des oiseleurs, févier d'Amérique 'Sunburst' et érable à écorce de papier. Il est à noter que les deux dernières essences précitées sont d'origines allogènes (Amérique du Nord pour le févier et Nord de la Chine pour l'érable). En accord avec les recommandations ENVI ces essences sont à remplacer par des sujets originaires d'Europe Occidentale.
- Considérant que les essences à sélectionner doivent activement participer à la biodiversité locale de par l'aspect nectarifères et/ou pollinifères de leurs fleurs, leur production de fruits comestibles pour l'avifaune et des abris qu'ils peuvent offrir à la faune locale.

- Ces replantations sont à effectuer au plus tard dans les 10 mois suivant la fin du gros œuvre du chantier et la finalisation des fosses de plantation, en respectant les distances légales de recul, entre début novembre et fin mars.
- Il est primordial de prévoir une profondeur de plantation suffisante dans un substrat de qualité (amendement des sols et apport de terre végétale) sur l'ensemble des espaces à planter ainsi que dans les fosses dédiées aux arbres. Ceci afin d'assurer un développement optimal et pérenne des nouvelles plantations.

Massifs de plantations :

Modalités :

- Le projet prévoit la plantation de plusieurs massifs arbustifs ou de sujets isolés. Le Service Vert impose que la force de ces plantations soit de 60/80 cm de hauteur minimum à la plantation.
- Le Service Vert recommande fortement de favoriser des essences participant activement à la biodiversité locale comme des plantes nectarifères, pollinifères, fructifères et/ou offrant des abris à la faune locale (petits rongeurs, oiseaux, insectes etc.).
- Le choix des arbustes se fera principalement sur base des espèces reprises à « l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise » ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après:
- Arbustes: Amélanchier, Aubépine, Argousier, Baguenaudier, Buddleia, Chèvrefeuille, Clématite, Cornouiller, Daphné, Epine-vinette, Erable, Genêt, Hibiscus, Hortensia, Lierre, Lilas, Noisetier, Prunus, Saule, Spirée, Sureau, Viorne, etc.

Toitures vertes :

Modalités :

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

Zone de protection des arbres :

Modalités :

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

Zones de recul :

Modalités :

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

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

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

Documents complémentaires :

Modalités :

- Un plan d'aménagement paysager détaillant précisément les essences, implantations et dimensions des plantations projetées devra être joint à la demande. Celui-ci devra comporter l'aménagement d'espaces verts de qualité et notamment des espaces récréatifs et familiaux;

Règlementations et recommandations en termes d'élagage :

Modalités :

- Selon la dernière mise à jour du CoBAT (1^{er} septembre 2019) certains travaux d'élagage sont soumis à permis d'urbanisme et doivent être spécifiés dans la demande s'ils ne le sont pas déjà. Ces travaux comprennent;
 - la pratique de toute traille sévère susceptible de mettre en péril la survie de l'arbre, on entend par là une taille supérieure à 20% du volume total de la couronne ou l'étêtage du sujet (ablation de sa cime);
 - la modification de la silhouette d'un arbre inscrit à l'inventaire visé à l'article 207.
- Il est à noter que, hormis ces interventions soumises a permis, un élagage inadéquat ou trop fréquent des arbres peut entraîner leur dégradation voire leur mort, que peut nuire à la faune locale et qu'esthétiquement parlant certaines essences ne devraient pas être élaguées.
- Tout élagage entraînant la mort du ou des sujet(s) concerné(s) sera considéré comme un acte d'abattage clandestin et entraînera les poursuites judiciaires appropriées ainsi que l'imposition de replantations en compensation du préjudice.
- En termes de travaux d'élagage le Service Vert demande de favoriser la pratique de tailles douces (sélection des jets internes à la couronne, favorisation des tire-sève, utilisation du sécateur dès que possible, pas de taille de section supérieure à 10 cm de diamètre, etc.).

Protection des arbres et du couvert végétal :

Modalités :

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

Contacts :

Le Service Vert de la Commune d'Uccle.

Avenue Paul Stroobant, 41

B – 1180 Bruxelles

Téléphone : 02/348.65.47 ou 02/348.65.49

Vu l'avis SIAMU favorable conditionnel du 25/08/2020 (réf.; C.1989.2644/8/DX/vh) comprenant 3 pages;

Vu l'avis de la CRMS favorable conditionnel du 27/03/2020 comprenant 3 pages;

Vu l'avis d'AccessAndGo favorable conditionnel du 20/03/2020 comprenant 7 pages; que le projet est non conforme aux exigences du RRU en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite;

MOTIVATION DE L'ACTE

Situation existante :

Considérant que la demande porte sur 3 parcelles :

- Le n°58 de la rue du Doyenné (cad. 72 Z7), mitoyen au n°56 de la rue du Doyenné, aux n°57 et 59 du Square Coghen et à l'école communale du Centre;
- Le n°56 de la rue du Doyenné (cad : 72 A8), mitoyen aux deux autres parcelles, au n°54 de la rue du Doyenné et au n°57 du Square Coghen;
- Une troisième parcelle (cad. 72K7) qui n'a pas encore de numéro de police, attenant à la rue "intérieure" du Square Coghen qui relie la rue du Doyenné au square Coghen appelée rue "intérieure" du Square Coghen, aux n°55 et 57 du Square Coghen et aux n°54 et 56 de la rue du Doyenné;

Considérant que le n°56 est constitué d'un entrepôt de ± 7,50 mètres de haut, couvrant toute la parcelle;

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

Que la 3ème parcelle est constituée de 10 boxes de garage situés le long d'une voirie étroite dénommée rue "intérieure" du Square 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 "intérieure" du Square Coghen est de l'architecte de Koninck, de gabarit R+2;

Que de l'autre côté de la rue "intérieure" du Square 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 le taux d'imperméabilisation du site en situation existante est de 96 %;

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;

Description du projet tel que présenté :

Considérant que la demande vise à réaliser la démolition d'entrepôts, de bureaux, de garages et d'une maison et la construction de 48 logements répartis comme suit : 15 studios, 10 appartements 1 chambre, 14 appartements 2 chambres, 3 maisons 2 chambres, 6 appartements 3 chambres;

Considérant que le programme prévoit également 5 espaces de bureaux destinés à des professions libérales, à front de la rue du Doyenné;

Considérant que les emplacements de stationnement suivants sont intégrés au projet :

- Un parking en sous-sol de 38 emplacements pour véhicules motorisés + 3 emplacements à l'air libre sous abri le long de la rue "intérieure" du Square Coghen soit un total de 41 emplacements. L'accès au parking souterrain se fera au niveau du n°58 de la rue du Doyenné;
- 77 emplacements pour vélos répartis dans 2 locaux en sous-sol. L'accès se fera via l'accès pour véhicules motorisés;

Considérant qu'en matière d'implantation et d'organisation, le projet se compose d'un ensemble de 2 immeubles, implantés le long des deux voiries publiques Doyenné et Coghen :

- Un immeuble composé de 2 ailes implantées perpendiculairement à la rue du Doyenné et reliées par un porche, sous lequel se fera l'accès aux logements et à l'intérieur d'îlot; l'aile « gauche » du bâtiment étant mitoyenne au n°54 de la rue du Doyenné et l'aile « droite » qui se développe côté école du Centre;
- Un immeuble isolé implanté le long de la rue "intérieure" du Square Coghen, en léger retrait par rapport à la voirie. Ce retrait permet d'aménager des jardinets de pleine terre à l'avant, dans le même esprit que les maisons situées en face;

Considérant que les constructions occupent 62 % de la superficie de la parcelle (emprise du sous-sol), le solde étant aménagé en jardin paysager;

Considérant que les bâtiments sont organisés autour d'un jardin central aménagé en pleine terre, partiellement commun aux habitants du projet (qui constitue une zone d'accès pompiers en cas d'incendie) et partiellement aménagé en jardins privatifs pour les occupants des logements en rez-de-chaussée;

Considérant que des jardins privatifs sont créés le long de la limite mitoyenne côté école du Centre, avec un recul de 6m50 par rapport à la limite;

Considérant que la profondeur d'implantation est identique à celle des annexes en fond de parcelle de l'école voisine et dépasse donc la profondeur du pavillon d'origine et son extension;

Considérant que le long de la rue du Doyenné, les immeubles sont implantés en longueur, perpendiculairement à la rue, avec des vides intermédiaires et des percées visuelles sur les jardins intérieurs; que le projet reprend ce principe d'implantation;

Considérant que le long de la rue "intérieure" du Square Coghen, la démolition des 10 boxes de garage et l'implantation des nouveaux bâtiments en retrait et la création de jardinets à l'avant symétrise et restructure la rue;

Considérant qu'en matière d'architecture, le projet reprend le vocabulaire du quartier Coghen par l'utilisation d'enduit blanc, d'arrondis, de pergolas en bois, de châssis en bois, d'une volumétrie découpée avec retraits;

Considérant qu'en matière de gabarit, le projet développe des gabarits variables, allant de R+1 à R+3; les bâtiments le long de la rue du Doyenné ont un gabarit R+2 et R+3 et les gabarits côté rue "intérieure" du Square Coghen ont un gabarit R+1 en retrait de l'alignement surmonté d'un deuxième étage en recul de 5 mètres;

Considérant qu'en matière d'aménagements extérieurs, le projet crée une percée visuelle, via le porche à rue, sur un jardin en intérieur d'îlot composé de cheminements en béton clair ou en gravier, d'arbres, de haies, de plantes grimpantes, de massifs arbustifs composés de différentes bandes de végétation qui longeront les cheminements;

Que les terrasses privatives seront réalisées en caillebotis de bois ou en dalles à joints ouverts;

Considérant qu'en matière de gestion des eaux pluviales, le projet a l'objectif de les gérer in situ par percolation en mettant en place un sol minéral perméable, des talwegs (petits fossés en pied de talus), des pentes inférieures à 2% dans les pelouses et des points bas pour chaque jardin;

Considérant que le projet a tenu compte des conditions hivernales possibles de gel généralisé empêchant l'infiltration de l'eau dans le sol par la mise en place d'avaloirs ponctuels et de caniveaux;

Considérant qu'en matière d'aménagements intérieurs, le projet développe un sous-sol pour parking de voitures sous le bâtiment 1 (bâtiment avec 2 ailes côté Doyenné) et un sous-sol pour caves sous le bâtiment 2 (côté Coghen);

Que l'accès au sous-sol pour les voitures se fait via une rampe intégrée au bâtiment côté école communale depuis la rue du Doyenné;

Considérant que le rez-de-chaussée du bâtiment 1 est surélevé de 92 cm par rapport au trottoir; qu'il se compose, côté rue, des 5 locaux « bureaux » (3 côté gauche, 2 côté droit) accessibles depuis les communs des appartements; que l'aile droite propose en plus des 3 locaux « bureaux » 2 studios, 1 appartement et 1 « maison individuelle » ainsi que de petits espaces extérieurs privés; que l'aile gauche, elle, outre les 2 locaux « bureaux » propose 2 appartements 1 chambre, 2 « maisons individuelles », 1 studio et 1 appartement 2 chambres avec terrasses et jardins privés;

Considérant que l'entrée de tous ces logements se fait depuis le jardin « commun » intérieur, soit via des entrées individuelles, soit via des communs;

Considérant que le 1^{er} étage du bâtiment 1 propose, côté gauche, 1 appartement 1 chambre avec balcon côté rue, 2 studios dont 1 avec terrasse, 1 appartement 2 chambre avec terrasse côté jardin intérieur; que, côté droit ainsi qu'au niveau de l'arche formant porche, se développent 2 appartements 2 chambres, 2 studios, 3 appartements 1 chambre, l'étage de nuit des « maisons »; que les terrasses allouées à certains logements surplombent les jardins privés côté école communale;

Considérant que le 2^{ème} étage du bâtiment 1 propose sensiblement le même type de configuration mais avec certains volumes en léger retrait en fond de parcelle, permettant de créer de plus grandes terrasses pour les logements arrière;

Considérant que le 3^{ème} étage du bâtiment 1 est partiel et implanté côté rue du Doyenné; qu'il comprend, côté gauche, 1 appartement 3 chambres et 1 studio; qu'il propose, côté droit, 1 appartement 2 chambres et 1 appartement 3 chambres; que le volume de droite présente un recul par rapport à la parcelle de droite;

Considérant que l'ensemble des toitures plates est traité en toiture végétalisée; que les installations techniques (sorties d'ascenseurs, prises d'air pour la ventilation, panneaux photovoltaïques) sont implantées sur les toitures plates non accessibles et doivent être non visibles depuis l'espace public;

Considérant que le bâtiment 2 (côté Coghen) est partiellement accessible depuis la rue "intérieure" du Square Coghen et partiellement depuis le jardin « commun » intérieur; qu'il propose, au rez-de-chaussée, 4 studios, 1 appartement 1 chambre, 1 appartement 2 chambres, 1 appartement 3 chambres;

Considérant que le 1^{er} étage du bâtiment 2 se compose de 1 appartement 1 chambre et 2 appartements 2 chambres et 1 appartement 3 chambres;

Considérant que le 2^{ème} étage du bâtiment 2 est implanté en retrait et propose un seul appartement 3 chambres avec terrasses;

Motivation

Considérant que les affectations proposées (bureaux et logements) sont compatibles avec les prescriptions de la zone d'habitations;

Considérant que le projet prévoit la démolition d'un bâtiment industriel et d'une maison unifamiliale, que la demande ne justifie pas suffisamment cette démolition et ne prend pas en compte l'économie circulaire ni la récupération de matériaux ou d'éléments des bâtiments à démolir au sein du nouveau projet (briques de façades, colonnes en fonte,...);

Considérant que le projet déroge à l'article 3 du Titre I du RRU en ce que la façade côté rue du Doyenné n'est pas implantée à l'alignement mais en léger biais par rapport à l'alignement, créant ainsi une petite zone de recul;

Considérant que cette configuration d'espace légèrement ouvert au centre du projet permet une dynamique de pénétration visuelle au sein de la parcelle et donc du jardin central;

Considérant que la parcelle du n°56 est déjà caractérisée aujourd'hui par une zone de recul, jusqu'ici utilisée pour le chargement et le déchargement des camions desservant l'entrepôt;

Considérant que cette zone de recul permettra la végétalisation de la façade ainsi qu'une respiration dans la séquence urbaine de la rue du Doyenné, ce qui augmentera l'embellissement de la rue;

Considérant également que cette zone de recul s'inscrit dans la logique du cadre urbain environnant puisque d'autres zones de recul caractérisent cette portion de la rue du Doyenné, que la dérogation à l'article 3 pour le côté rue du Doyenné est acceptable;

Considérant que cette même dérogation s'applique également à front de rue "intérieure" du Square Coghen puisque le projet s'implante en retrait de l'alignement pour permettre d'aménager un petit trottoir ainsi que de petits jardinets privatifs à l'avant;

Considérant que cette implantation reproduit l'aménagement des lieux dicté par les maisons situées de l'autre côté de la rue;

Considérant que cette implantation s'inscrit dans la logique du cadre urbain environnant et instaure un dialogue pertinent avec les maisons de l'autre côté de la rue, cette dérogation à l'article 3 pour le front de la rue "intérieure" du Square Coghen est acceptable;

Considérant que le projet implante ses deux ailes principales depuis la rue vers l'intérieur d'îlot et que cette implantation implique une dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur);

Considérant que cette configuration de construction linéaire depuis la rue vers l'intérieur d'îlot est une configuration usitée dans le quartier et que l'implantation de logements à l'intérieur de cette parcelle peut se justifier;

Considérant cependant qu'il y a lieu de conserver une profondeur en rapport avec celle des constructions voisines afin de limiter les nuisances vis-à-vis du Square Coghen et de l'école voisine et de retrouver un maximum de pleine terre au sein du projet;

Considérant que la verdurisation de cet intérieur d'îlot par la création du jardin intérieur commun et l'ouverture en fond de parcelle vers les espaces verts existants sur les autres parcelles peut être considérée comme une amélioration par rapport à la situation existante;

Considérant également que la percée visuelle créée depuis la rue du Doyenné vers les espaces verts en fond de parcelle permet une perméabilité du regard, une respiration et une connexion entre divers espaces publics et privés, ainsi qu'une liaison verte avec les parcelles arrières et voisines;

Considérant cependant que cette connexion existe mais de façon trop parcimonieuse et qu'il y a lieu d'améliorer la connexion du projet en fond de parcelle avec les espaces verts adjacents en augmentant encore la pleine terre à l'arrière, ceci afin de rencontrer de façon plus nette la prescription 0.6 du PRAS qui prévoit que dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent les intérieurs d'îlots et favorisent le maintien ou la création de pleine terre;

Considérant dès lors que la profondeur de l'aile droite est trop importante et devrait se limiter à la profondeur du volume latéral de l'école voisine, à savoir la profondeur de l'extension du pavillon d'origine et non les annexes arrières comme proposé, soit maximum 38 mètres de profondeur depuis l'alignement;

Considérant qu'en l'état, la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur) n'est pas acceptable pour l'aile droite;

Considérant qu'en matière de profondeur, le projet déroge également à l'article 4 du Titre I du RRU du côté de l'aile gauche du projet en ce que le volume de gauche dépasse de plus de 3 mètres le voisin de gauche;

Considérant que, pour l'aile gauche, les espaces créés par l'implantation de ce volume ne sont pas suffisamment qualitatifs et enclavent gravement la propriété de gauche, mais aussi les futurs habitants du projet;

Considérant en effet que les qualités des espaces extérieurs sont médiocres à l'arrière de ce volume, que de trop nombreuses vues sur les diverses propriétés sont inévitables et peu appropriées à la création d'un sentiment d'intimité pour les habitants et les voisins du projet;

Considérant que les nuisances pour le voisin de gauche sont trop importantes (perte d'ensoleillement, vues directes sur sa propriété depuis les terrasses du projet);

Considérant également que les qualités d'habitabilité des logements proposés dans cette aile gauche ne sont pas optimales et qu'il y a lieu de ne pas proposer de logements mono-orientés tels que les studios A.0.5 ou A.1.4 dont les vues et l'ensoleillement sont peu qualitatifs et qu'il y a lieu d'améliorer significativement;

Considérant que les logements B.0.1, B.0.2 et C.0.1 sont implantés de telle sorte que cela crée des vis-à-vis, des vues et un manque d'intimité pour ces trois logements;

Considérant qu'il existe un manque d'intimité entre les logements A.2.1 et A.2.3 entre la terrasse et la chambre;

Considérant que la petite terrasse à front de rue située au 3^{ème} étage de ce bâtiment ne respecte pas les prescriptions du code civil en matière de vues (vues directes sur le balcon de la maison voisine);

Considérant qu'il y a lieu d'améliorer les qualités d'habitabilité de ces logements, ainsi que la qualité de leurs espaces extérieurs; qu'il y a lieu de résoudre les problématiques liées aux vis-à-vis, aux vues ainsi qu'au manque d'intimité;

Considérant donc qu'il y a lieu de retravailler le volume arrière de l'aile gauche en réduisant sa largeur depuis le jardin central afin de créer une respiration dans le projet et de réels espaces extérieurs et non des espaces résiduels liés au parti d'implantation en oblique qui tourne le projet vers le voisin et pas vers la propre parcelle du demandeur tout en améliorant les qualités d'habitabilité de l'ensemble des logements de cette aile gauche et en supprimant la terrasse avant à front de rue au 3^{ème} étage;

Considérant que la réduction de la largeur de ce volume permettra une plus grande distance entre le projet et le voisin de gauche, et donc un désenclavement de sa propriété et une réduction des nuisances à subir;

Considérant qu'en l'état, la dérogation à l'article 4 concernant l'aile gauche ne peut être accordée;

Considérant que le projet déroge à l'article 5 du Titre I du RRU (Hauteur de la façade avant) en ce que la hauteur de la façade avant côté rue du Doyenné est de 12,80 m à l'acrotère, ce qui dépasse de 1,14 m la hauteur de la corniche de la façade la plus haute, à savoir celle de l'école voisine;

Considérant que le projet propose des toitures plates et que les bâtiments voisins ont des toitures à versants;

Considérant que la hauteur totale du projet côté rue du Doyenné ne dépasse ni la hauteur du faîte du voisin de gauche, ni celle du faîte de l'école voisine;

Considérant que la hauteur du bâtiment à front de rue du Doyenné s'harmonise avec les hauteurs du bâti avoisinant et recrée une ligne continue en terme de gabarit, inexistante actuellement de ce côté de la rue;

Considérant la typologie disparate de l'autre côté de la rue du Doyenné en terme de gabarits (garages de plain-pied, volumes R+1 en face de l'ancienne brasserie puis maisons R+2+T face à l'extrémité gauche du projet);

Considérant l'impact minime de ce dépassement de hauteur et l'intégration correcte du volume dans la rue du Doyenné, la dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU est acceptable pour le front de la rue du Doyenné;

Considérant l'implantation d'un volume côté rue "intérieure" du Square Coghen en retrait par rapport à l'alignement en face des maisons modernistes à l'intérêt patrimonial indéniable;

Considérant le dialogue nécessaire avec les maisons modernistes situées en face en terme de gabarit;

Considérant qu'il y a lieu, afin d'améliorer la relation entre le volume proposé et l'ensemble de la rue "intérieure" du Square Coghen de supprimer l'étage en retrait au deuxième niveau;

Considérant également que le volume côté rue "intérieure" du Square Coghen est trop profond; que le choix d'implanter des studios mono-orientés côté rue (Nord) et des studio et appartement 1 chambre également mono-orientés côté jardin central entraîne de piètres qualités d'habitabilité pour ces logements; Considérant qu'il y a lieu d'améliorer considérablement ces qualités d'habitabilité en proposant des logements plus grands, traversants et avec des espaces extérieurs généreux;

Considérant que la typologie de maisons unifamiliales de la rue "intérieure" du Square Coghen serait plus appropriée tant en terme de gabarit qu'en terme de pérennisation des futurs habitants dans le quartier (puisque réduire le nombre de petits logements permet d'augmenter la mixité au sein du projet et de diminuer le turn-over rapide que ce type de logement entraîne) et devrait être appliquée à cette partie du projet;

Considérant également que la présence du deuxième étage en retrait engendre la création de terrasses surplombant les propriétés voisines et qu'il y a lieu de supprimer ces nuisances pour les voisins directs côté square;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de réduire la hauteur du volume côté rue "intérieure" du Square Coghen en restant sur un gabarit R+1 (en supprimant donc le volume en retrait et par là-même les terrasses l'entourant), de réduire la profondeur du volume afin d'améliorer les qualités des logements proposés (maisons unifamiliales plutôt que des studios) et leur offrir un vrai jardin collectif intérieur;

Considérant que, par ce fait, le sous-sol proposé reprenant les caves des logements devra être localisé ailleurs dans le projet;

Considérant que le projet déroge à l'article 6 du Titre VIII du RRU (stationnement) en ce que le projet qui compte 46 logements ne propose que 41 places de parking pour voiture;

Considérant que le projet propose 15 studios et 10 appartements 1 chambre et que le profil des potentiels jeunes acheteurs tend à montrer qu'ils ne possèdent pas forcément tous une voiture et semblent favoriser une mobilité plus douce et écologique, comme le vélo ou les transports en commun;

Considérant que le projet s'inscrit dans un quartier bien desservi par les transports en commun, notamment en terme de tram et de bus;

Considérant que le projet prévoit bien une place de parking pour chacun de ses logements autres que des studios (33 places pour 33 logements) et qu'il propose seulement 8 places pour les 15 studios;

Considérant également que le projet prévoit 77 emplacements vélos sécurisés, ce qui peut inciter les habitants à délaissé la voiture;

Considérant cependant qu'il y a lieu d'améliorer la surface et la localisation des emplacements dédiés aux vélos dans le projet afin qu'ils soient parfaitement accessibles et confortables à l'usage (2 m²/vélo + espaces pour poussettes proches de la rampe notamment);

Considérant que le rapport d'incidences établit que cette dérogation n'entraînera pas de report notable de stationnement en voirie;

Considérant cependant, en contradiction avec les affirmations du rapport d'incidences, qu'il y a lieu de tenir compte de la forte pression automobile dans le quartier et de la future suppression de nombreuses places de parking dans le quartier suite au réaménagement de certaines voiries notamment;

Considérant également que le projet démolit de nombreux boxes de garage et un parking en plein air, réduisant d'autant les possibilités de parking dans le quartier;

Considérant que le projet est appelé à être modifié et que le nombre de logements doit être revu suite aux modifications demandées, l'impact de cette dérogation sera diminuée d'autant;

Considérant donc que la dérogation à l'article 6 du Titre VIII du RRU pourra être acceptable suite à la diminution de la densité induite par les conditions émises dans le présent avis;

Considérant qu'en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, le projet est non conforme aux exigences du RRU;

Considérant qu'il s'agit ici d'un nouveau projet et non d'une rénovation, qu'il y a lieu de se conformer en tous points aux exigences du RRU en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite; aucune dérogation ne peut être acceptée en la matière;

Considérant que le projet démolit un bien repris à l'inventaire (art.207 du Titre V) à savoir les anciennes brasseries Dits;

Considérant l'avis de la CRMS qui regrette que le projet n'ait pas intégré la reconversion du bâtiment des anciennes brasseries, pourtant en bon état de conservation et qui constitue un témoin du passé industriel du quartier;

Considérant que la CRMS regrette également le peu de documentation disponible permettant d'évaluer la valeur patrimoniale de l'intérieur du bâtiment;

Considérant que le bâtiment des anciennes brasseries a subi de nombreuses transformations au cours du temps et qu'à ce jour, l'immeuble témoigne d'un intérêt historique;

Considérant que les hauteurs sous plafond et les caractéristiques existantes ne permettent pas une réaffectation en logements répondant aux exigences du RRU;

Considérant que le maintien de la façade seule ne s'inscrit pas dans la valorisation du patrimoine;

Considérant cependant que les éléments encore existants dans les bâtiments (briques, colonnes en fonte,...) doivent être réutilisés dans le nouveau projet dans un esprit d'économie circulaire;

Considérant que les démolitions devront faire l'objet d'une note historique et patrimoniale et d'un reportage photographique complet afin d'en conserver la mémoire;

Considérant que le point 2.5.2 du PRAS - Modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant en zone d'habitation est d'application;

Considérant que ces modifications ont été soumises aux mesures particulières de publicité et que les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant de manière globale;

Considérant cependant que l'accord entre le projet et le cadre urbain environnant sera amélioré après modification de la profondeur de l'aile droite (amélioration du dialogue avec l'école, les maisons du Square Coghen et les espaces verts arrières), modification de la typologie des logements et la suppression du 2^{ème} étage en retrait côté rue "intérieure" du Square Coghen (amélioration du dialogue avec les maisons situées en face) et modification de la largeur de l'aile gauche (amélioration du dialogue avec le voisin de gauche et les voisins du Square Coghen);

Considérant que l'aménagement global des abords ne consiste qu'en des espaces de passage induisant la création d'espaces verts résiduels;

Considérant que, vu le nombre d'habitants sur le site, un véritable jardin collectif est nécessaire;

Considérant que ce dernier pourrait être en lien avec le jardin de l'école du Centre et créer ainsi un relais supplémentaire aux maillages bleu et vert du quartier;

Considérant les préoccupations des riverains quant à la situation hydrogéologique de la parcelle et aux éventuels mouvements de terrains préjudiciables aux bâtiments voisins qui pourraient résulter du chantier;

Considérant les caractéristiques du sol, la présence de diverses sources dans le quartier, la hauteur de la nappe phréatique qu'il y aura manifestement lieu de rabattre lors des travaux de terrassement;

Considérant les particularités hydrogéologiques du terrain, le quartier ayant déjà connu plusieurs épisodes d'inondation ou d'affaissement de maisons suite aux pompages de la nappe phréatique lors de travaux précédents;

Considérant les possibles problèmes de stabilité liés aux terrassements pour les maisons alentour;

Considérant que ces aspects sont évoqués dans le rapport d'incidences mais pas complètement étayés par des études géotechniques et hydrologiques complètes;

Considérant que ce point a été soulevé par les riverains et qu'il ne peut donc être considéré que ce point aurait donc été oublié ou négligé;

Considérant que cet aspect du projet relève de la mise en œuvre du permis, il y a lieu de baser la mise en œuvre des terrassements lors de la phase « chantier » sur des études géotechniques, hydrogéologiques et de stabilité solides avec essais de sol permettant d'évaluer la faisabilité du rabattement de la nappe phréatique, de garantir la stabilité des terres et éviter tous dégâts sur les bâtiments adjacents liés aux tassements du sol,

Considérant la présence de multiples sources dans le quartier dont le flux s'écoule vers l'Ukkelbeek, ainsi que la nécessité d'intégrer efficacement la gestion des eaux sur le site, il y a lieu de libérer une grande surface de pleine terre en fond de parcelle et donc de limiter l'emprise du sous-sol en le localisant uniquement côté rue du Doyenné;

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

Ensemble du projet :

- Fournir une note historique et patrimoniale ainsi qu'un reportage photo complet relatifs aux démolitions envisagées;
- Fournir des études hydrogéologiques avec essais de sol;
- Fournir un plan paysager reprenant un aménagement de l'ensemble du jardin collectif, notamment l'intégration de la reprise des eaux (étangs, noues,...), l'aménagement d'espace récréatif et familial ainsi qu'un plan de replantation détaillé;
- Fournir les éléments techniques de la gestion des eaux pluviales quant à leur réutilisation (arrosage du jardin, nettoyage des communs,...);
- Adapter le projet afin qu'il soit conforme en tous points aux exigences du RRU en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, suivant rapport AccessAndGo du 20/03/2020;
- Améliorer les espaces de parking pour les vélos en leur offrant de plus grandes surfaces par vélo (2 m²/vélo minimum + de réels espaces pour les poussettes) et en améliorant leur accessibilité (proche de la rampe + possibilité d'allouer les 3 boxes de la rue intérieure au parking vélo également);
- Définir la gestion des déchets ménagers afin de ne pas encombrer le trottoir les jours de collecte par la présence des containers;
- Se conformer à l'avis du SIAMU; ainsi qu'à ceux des services techniques communaux;

Aile droite de l'immeuble 1 :

- Limiter la profondeur de l'aile droite de l'immeuble à celle du volume latéral gauche de l'école voisine (pavillon d'origine et son extension) (tant au sous-sol qu'aux étages) afin de créer une plus grande connexion avec les espaces verts arrières et de plus grandes zones de pleine terre;

Aile gauche de l'immeuble 1 :

- Retravailler le volume arrière de l'aile gauche en réduisant sa largeur depuis le jardin central afin d'agrandir la distance par rapport à la parcelle voisine;
- Résoudre les problèmes de vis-à-vis, de vues et de manque d'intimité entre les différents logements;
- Améliorer les qualités d'habitabilité des logements de l'aile gauche en proscrivant les logements mono-orientés
- Supprimer la terrasse à front de rue au 3^{ème} étage, côté voisin 54;

Volume à front de la rue « intérieure » du Square Coghén :

- Supprimer le bâtiment C au profit de 4 maisons unifamiliales de gabarit R+1, sans sous-sol afin de ne pas perturber le flux des eaux souterraines;

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

Les dérogations au RRU, articles n°3 et 5 (uniquement côté rue du Doyenné), sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.