

Séance du 27 mai 2021 / Zitting van 27 mei 2021

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 043/21 - Demande de permis d'urbanisme n°16-45455-2020
Situation : Dieweg entre les n°s 73 et 85
Demandeur : Monsieur Henri-François Lenaerts
(Construire un immeuble à appartements avec parking en sous-sol, abattre plusieurs arbres et démolir un mur mitoyen)

Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 27/05/2021
objet n° 01

Dossier 16-45455-2020 - Enquête n° 043/21

Demandeur : Monsieur Henri-François Lenaerts

Situation : Dieweg entre les n°s 73 et 85

Objet : construire un immeuble à appartements avec parking en sous-sol, abattre plusieurs arbres et démolir un mur mitoyen

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45455-2020 introduite en date du 14/08/2020, par Monsieur Henri-François Lenaerts;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire un immeuble à appartements avec parking en sous-sol, abattre plusieurs arbres et démolir un mur mitoyen sur le bien sis Dieweg, entre le n°73 et le n°85;

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

Vu que le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS);

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'« actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot » en ce que le projet s'implante profondément sur le terrain, nettement en retrait des façades arrière des voisins de gauche implantés à l'alignement ou légèrement en retrait de la voirie;
- 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°7 qui prescrit " Implantation d'une construction isolée ", en ce que la construction s'implante fortement en retrait par rapport à ces voisins les plus directs situés à sa gauche et le long de la limite mitoyenne avec le chemin d'accès avec le n°83 situé à l'arrière;
 - non-respect de l'article n°8 qui prescrit " Hauteur d'une construction isolée ", en ce que la construction est plus haute que les maisons voisines;

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

- application de l'article 237§1er du CoBAT demande portant sur un bien situé zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci);
 - Zone de protection du Cimetière du Dieweg;
 - Zone de protection du monument dit « Maison Sèthe »;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/03/2021 au 29/03/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Projet qui déroge au RRU titre I article 4 profondeur, article 5 hauteur de façade, article 7 Implantation et article 8 hauteur + déroge au RRU titre VIII stationnement (le projet prévoit le minimum) + ne répond pas au bon aménagement des lieux en matière d'environnement et à proximité de deux sites classés;*
- *Trop d'abattages d'arbres et un projet réduit permettrait d'en sauver qq uns + dérogation au RRU et la surface perméable à vérifier + profondeur excessive créera nuisances quant à l'éclairage et à l'ensoleillement + retraits latéraux insuffisants + gabarit excessif et manque d'harmonie avec le cadre bâti;*
- *Implantation de ce bâtiment dans la zone la plus élevée au niveau de sa position de la rue du Dieweg (sur la ligne de crête) + profondeur et hauteur poseront problèmes d'ensoleillement, perte de zone verdurisée etc;*
- *Le demandeur indique dans sa note explicative que le projet ne comporte pas de dérogations - interrogation quant à la possibilité d'octroyer des dérogations à un demandeur qui ne les identifie pas + impact important sur les panneaux photovoltaïques placés au n°78 + vue plongeante des terrasses du dernier étage La CRMS n'est pas interrogée alors que l'on se trouve en zone de protection + problème de mobilité avec 6 ménages supplémentaires;*
- *Profondeur double par rapport au habitations avoisinantes + perte d'intimité pour l'arrière des maisons de la rue du Repos + le projet prévoit la démolition du mur mitoyen de 30cm côté n°83 afin d'implanter l'immeuble à seulement 3m du mitoyen réduit à une simple clôture;*

- *Atteinte inacceptable en intérieur d'îlot + implantation en recul non acceptable et générant une atteinte en intérieur d'îlot + gabarit de la construction en totale inadéquation avec les habitations voisines + rapport P/S inacceptable + gabarit disproportionné par rapport au caractère unifamilial des habitations présentes aux alentours du projet;*
- *Terrasses mirador + violation des articles 675 et suivants du code civil + critique de l'aspect architectural de l'immeuble + impact sur l'ensoleillement et la luminosité avec la maison de gauche + effet tunnel et dent creuse le long du garage qui va être construit le long de la mitoyenneté de gauche + nuisances sonores + protection du sol + protection du patrimoine + atteinte aux arbres + impact sur la mobilité;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

14/08/2020 : dépôt de la demande;

25/11/2021 : dépôt de compléments;

26/02/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU

15/03/2021 au 29/03/2021 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

27/05/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 26/02/2021 et émis le 16/04/2021 :

Arbres à haute-tige:

Modalités:

- *Le projet d'aménagement comprend l'abattage de 5 arbres de haute-tige de 65 à 130 cm de circonférence.*
- *Il s'agit d'un cèdre, d'un bouleau, d'un cerisier, d'un érable et d'un if, la plupart en mauvais état et peu entretenus.*
- *Le projet prévoit la conservation de 2 arbres de haute-tige.*
- *Le projet ne renseigne ni les dimensions ni les essences des arbres à conserver.*
- *Tous les arbres n'étant pas inscrit comme à abattre dans la demande sont à maintenir à tout prix, et ce compris les arbres d'alignements de voirie éventuels.*
- *Le projet d'aménagement ne prévoit pas de replantation d'arbres de haute-tige. Compte tenu de l'espace disponible il semble en effet difficile de replanter des sujets haute-tige.*

Haies:

Modalités:

- *Le projet d'aménagement prévoit la plantation de haies mitoyennes sur la majeure partie des limites de la parcelle.*
- *Celles-ci doivent être constituées de haies vives de 2 m de hauteur maximum, et étayées de fils lisses ou treillis métallique.*
- *Le Service Vert impose que la force de ces plantations arbustives soit d'au moins 120 cm de hauteur à la plantation, ceci afin de permettre une délimitation optimale du site dès la fin des travaux.*
- *Le projet ne prévoyant pas de remplacement aux 5 arbres abattus, le Service Vert insiste fortement sur le fait 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.) afin de compenser tant bien que mal ces abattages.*
- *Le choix des essences de plants de haie 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:*
- *Haies: Aubépine, Bourdaine, Buis, Charme, Cornouiller, Erable champêtre, Fusain, Hêtre, Houx, Néflier, Orme champêtre, Viorne, Troène, etc.*

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 80/100 cm de hauteur minimum à la plantation.*
- *Le Service Vert recommande fortement de favoriser des essences participant activement à la biodiversité locale comme des plantes nectarifères, pollinifères, fructifères et/ou offrant des abris à la faune locale (petits rongeurs, oiseaux, insectes etc.).*
- *Le choix des arbustes se fera principalement sur base des espèces reprises à « l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise » ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après:*
- *Arbustes: Amélanchier, Aubépine, Argousier, Baguenaudier, Buddleia, Chèvrefeuille, Clématite, Cornouiller, Daphné, Epine-vinette, Erable, Genêt, Hibiscus, Hortensia, Lierre, Lilas, Noisetier, Prunus, Saule, Spirée, Sureau, Viorne, etc.*

Toitures vertes:

Modalités:

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

Zone de protection des arbres :

Modalités:

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

Zones de recul:

Modalités:

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

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;

○ l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du et émis le 15/03/2021 :

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

Implantation altimétrique

Principes généraux :

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

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

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

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

Quant à la présente demande :

La seule indication altimétrique est un point quelconque d'altitude +0.20 en trottoir au droit du futur accès carrossable. Outre que ce point n'est pas clairement identifiable, il se trouve dans une zone qui sera rapidement dégradée par le charroi de chantier et se révélera donc inutilisable. Il est demandé de repérer la nouvelle construction par rapport à un seuil voisin ou une taque en voirie.

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

Les principes généraux suivants s'appliquent aux projets de nouvelle construction ou de reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m². 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.*

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

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

Ajutage vers l'exutoire si pas d'infiltration :

Total des surfaces imperméabilisées en projection horizontale compris entre 100 et 10 000 m² : le diamètre de l'orifice d'ajutage de l'ouvrage de temporisation ne peut excéder 40 mm.

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 :

- a) Une citerne de récupération des eaux de pluie de toiture permettant la réutilisation de l'eau pour un usage domestique, dimensionnée pour contenir au minimum 33 l/m² de surfaces de toiture en projection horizontale au sol. Son trop-plein est dirigé vers un dispositif de stockage temporaire.
- b) Un dispositif de stockage temporaire pouvant être constitué d'une ou plusieurs unités qui dans leur globalité répondent à l'ensemble des conditions du présent paragraphe, c'est-à-dire conçu de manière à permettre l'infiltration et l'évapotranspiration, dimensionné pour contenir au minimum 33 l/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 peut alors être un simple ouvrage de temporisation équipé d'un dispositif de vidange à débit régulé vers le même exutoire, par l'intermédiaire d'un ajutage à débit limité. Le demandeur sera tenu de prendre les précautions nécessaires (filtre, grille, crépine, ...) et d'entretenir régulièrement ce dispositif d'évacuation de manière à ce qu'il reste fonctionnel et afin d'éviter que l'orifice d'ajutage se bouche.

Un ouvrage de rétention temporaire d'eau pluviale d'un volume égal ou supérieur à 10 m³ est une installation classée devant faire l'objet d'une déclaration de classe 3 ou devant être intégrée à un permis de classe supérieure s'il est nécessaire. Dans le cas d'un ouvrage de temporisation combiné avec une citerne de récupération, seule la contenance effective de rétention temporaire sera prise en compte.

Un puits perdant qui ne serait plus utilisé suite au raccordement du réseau d'eaux usées à l'égout public pourra être reconverti en puits d'infiltration des eaux pluviales après nettoyage et curage, et en respect avec la législation en vigueur.

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

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

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

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

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

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 la présente demande :

La proposition n'est pas conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux : le système de gestion des eaux pluviales ne gère que les eaux de la seule toiture de 181 m², alors que les eaux pluviales des quelques 120 m² de balcons et terrasses sont envoyées sans temporisation directement dans l'égout public.

Le schéma doit être corrigé comme suit : les eaux en provenance des terrasses doivent transiter par un deuxième bassin de temporisation dimensionné à raison de 33 L/m² pourvu d'un ajutage de maximum 40 mm de diamètre vers l'égout public (infiltration des eaux de terrasses interdite).

Contacts utiles :

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

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

www.uccle.be/administration/environnement/eau/docs/guide-rcu-gestion-eaux-claires-17-02-2016.pdf.

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

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

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, à savoir :

Vu l'avis de la CRMS sollicité en date du 25/05/2021 et qui sera rendu avant la délivrance du permis;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 26/02/2021 et émis le 18/03/2021 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat semi-ouvert, puis continu aux abords de l'ancien cimetière du Dieweg;
- Les 2 parcelles encore non construites sur lesquelles s'implante le projet sont situées dans les zones de protection de l'ancien cimetière du Dieweg et de la Maison Sèthe;
- La villa voisine de droite, située au n°73, reprise à l'inventaire Irismonument, est implantée sur une très grande parcelle, nettement en recul par rapport aux limites mitoyennes et à l'alignement;
- La maison voisine 3 façades, de gauche, située au n°85, est implantée à l'alignement avec la voirie, celle-ci est séparée du projet par une voie privée d'environ 5m menant à la maison voisine arrière portant le n°83, située en intérieur d'îlot;
- La demande de permis d'urbanisme (PU 16-45286-2020), introduite en date du 24/07/2018, concernant le n°85, visant notamment la construction d'un garage en zone de recul, le long la voie d'accès latérale, est en cours de traitement;
- La villa arrière située au n°83 a été construite récemment, le permis d'urbanisme n° PU16-41998-2014 pour sa construction, a été accordé en 2016;
- On notera que :
 - La demande de permis d'urbanisme (PU 16-44138-2018), introduite en date du 18/09/2018, concernant le n°83 visant à « changer la position de la porte au rez-de-chaussée et agrandir la cave », est toujours incomplète;
 - La demande de permis d'urbanisme (PU 16-44228-2018), introduite en date du 18/09/2018, concernant le n°83 visant à « aménager une allée d'accès, une zone de stationnement, une zone de manœuvre et un car-port », est toujours incomplète;
- Les 2 parcelles concernées par la présente demande, ainsi que la parcelle arrière où s'implante la villa n°83 appartiennent toutes les trois au même propriétaire;
- Les 2 parcelles sur lesquelles est implanté le projet totalisent à deux 9 ares, dont il faut déduire l'aire de manœuvre à régulariser de la villa n°83;
- La zone de stationnement et l'aire de manœuvre du n°83, mentionnées ci-dessous, sont implantées sur le fond des parcelles concernées par la demande et amputent les superficies de celles-ci;

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

- La construction d'un immeuble comprenant 6 appartements, dont 5 appartements à 2 chambres et 1 appartement à 3 chambres, avec 6 emplacements de parking en sous-sol, dont 1 pour personne à mobilité réduite (PMR);
- L'abattage de plusieurs arbres;
- La démolition d'un mur mitoyen avec un bien repris à l'inventaire;

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

- Bien que les appartements proposés soient confortables, spacieux et répondent au règlement régional d'urbanisme (RRU) en matière d'habitabilité, ceux-ci s'inscrivent au sein d'un volume excessif au regard du cadre bâti environnant;
- En effet, le gabarit du projet est volumineux, son emprise sur la parcelle est importante;

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

- en matière de programme :
 - Les appartements sont très spacieux, ils présentent des surfaces de 150 à 170m² pour les logements à 2 chambres et de 200m² pour celui à 3 chambres;
 - On peut toutefois regretter qu'avec de telles surfaces le projet ne propose pas plus d'appartements à 3 chambres ou, au contraire, qu'il ne soit pas moins prégnant en matière de surfaces;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - L'immeuble présente un gabarit R+3, le 3^{ème} étage présentant des retraits latéraux, par rapport aux façades principales, aménagés en terrasses;
 - Le projet est implanté en retrait de 5 m par rapport à l'alignement avec la voirie, mais reste dans la zone de protection du Cimetière du Dieweg **et à proximité immédiate** de la Maison Sèthe;
 - Le projet vient s'implanter profondément sur les parcelles, jusqu'à 30 m de l'alignement;
 - Le projet propose peu de recul par rapport aux limites mitoyennes latérales, sur lesquelles s'ouvrent ses fenêtres;
 - Le projet s'implante presque sur l'alignement mitoyen de gauche avec le chemin carrossable menant à la villa arrière au n°83;
 - Le propriétaire de la maison arrière (n°83) et son chemin d'accès, étant le demandeur de la présente demande, le fait que le projet et ses fenêtres ne respectant pas le Code civil en matière de vues directes sur sa propriété, ne lui porte pas préjudice, d'autant plus que sa villa arrière offre une façade aveugle avec le projet et que son jardin est principalement opposé au projet;
 - Toutefois le projet, est plus préjudiciable pour le voisin de gauche (n°85), bien que conforme au Code civil, le projet propose plusieurs fenêtres offrant des vues sur sa propriété distante de 5m;
 - Le projet et ses fenêtres sont également implantés à 3m de la limite parcellaire avec le voisin de droite au n°73 : en effet, les terrasses et balcons le long de cette mitoyenneté sont implantées à 1,9 m afin de respecter le Code civil;
 - Les vues occasionnées sur le n°73 semblent moins préjudiciables, en raison de la taille importante de la parcelle, la présence d'un parking privé le long du mitoyen avec le projet et de la présence de grands reculs latéraux arborés sur la parcelle du n°73;
 - Bien que respectant le Code civil en matière de vues droites et obliques, le projet de par sa profondeur, ses faibles reculs latéraux et sa hauteur, occasionne des vues assez directes sur les propriétés voisines situées aux n°73, 85;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Afin d'implanter le projet proposé, la demande d'aménagement comprend l'abattage de 5 arbres de haute-tige de 65 à 130 cm de circonférence;
 - Il s'agit d'un cèdre, d'un bouleau, d'un cerisier, d'un érable et d'un if, la plupart en mauvais état et peu entretenus;
 - Le projet prévoit la conservation de 2 arbres de haute-tige.
 - Le projet ne renseigne ni les dimensions ni les essences des arbres à conserver;
 - Le projet d'aménagement ne prévoit pas de replantation d'arbres de haute-tige. Compte tenu de l'espace disponible il semble en effet difficile de replanter des sujets haute-tige, ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux;
 - Un projet alternatif, moins dense, permettrait le maintien d'une partie de la végétation et la replantation;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le projet propose des emplacements parking et vélos en suffisance conformément au RRU;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - La proposition n'est pas conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux : le système de gestion des eaux pluviales ne gère que les eaux de la seule toiture de 181 m², alors que les eaux pluviales des quelques 120 m² de balcons et terrasses sont envoyées sans temporisation directement dans l'égout public;

- Le schéma doit être corrigé comme suit : les eaux en provenance des terrasses doivent transiter par un deuxième bassin de temporisation dimensionné à raison de 33 L/m² pourvu d'un ajutage de maximum 40 mm de diamètre vers l'égout public (infiltration des eaux de terrasses interdite);
- quant aux autres aspects du projet :
 - Le projet doit se conformer à l'avis du service technique de la voirie : La seule indication altimétrique est un point quelconque d'altitude +0.20 en trottoir au droit du futur accès carrossable. Outre que ce point n'est pas clairement identifiable, il se trouve dans une zone qui sera rapidement dégradée par le charroi de chantier et se révélera donc inutilisable. Il est demandé de repérer la nouvelle construction par rapport à un seuil voisin ou une taque en voirie;

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

En ce qui concerne l'application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'« Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot » :

- La prescription 0.6 prévoit que « *Dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent en priorité, les qualités végétales, ensuite minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création de surfaces en pleine terre* ». Cette prescription n'impose pas une priorité absolue au maintien de la végétation en intérieur d'îlot et n'a pas pour effet de transformer ceux-ci en zone verte, mais y autorise les actes et travaux sous la condition d'améliorer en priorité les qualités énumérées, ce qui n'est pas le cas en l'espèce;
- Le projet porte atteinte à l'intérieur de l'îlot et aux qualités paysagères et environnementales de la parcelle en ce que le projet propose une profondeur bien supérieure à celle des habitations voisines, ce qui n'est pas harmonieux, source de vues empiétant de manière disproportionnée sur l'intimité d'un nombre important de riverains;
- Une telle implantation fortement en profondeur pour un immeuble d'un tel gabarit à cet endroit induit une masse bâtie excessive qui ne peut se concevoir : rien ne justifie une telle profondeur de bâtisse;
- Le projet proposé ne se soucie pas du maintien et de l'amélioration de la qualité de vie du cadre environnant. La qualité de vie est notamment préservée par des règles de profondeur maximale en intérieur d'îlot tenant compte à la fois des dimensions du terrain et de la profondeur des constructions voisines : le projet proposé s'implante profondément et contrevient en tout état de cause au bon aménagement des lieux en ce qu'il emporte une destruction majeure du patrimoine arboré de la parcelle et d'importantes nuisances pour les voisins;
- Le projet ne présente aucune amélioration des qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères du fond de parcelle et des abords. En effet :
 - Le taux d'imperméabilisation de 49% allié au rapport Plancher/Sol de 1,32, très important pour une construction en ordre ouvert, génèrent une destruction des qualités végétales, esthétiques et paysagères, au profit d'un bâti disproportionné par rapport au cadre urbain environnant;
 - L'abattage est excessif et aurait pu être limité aux sujets implantés au sein d'une zone bâtissable par une implantation différente et une profondeur de bâtisse inférieure;
 - La construction d'importantes terrasses en fond de parcelle, lesquelles réduisent inévitablement les qualités végétales, esthétiques et paysagères;
 - La construction du parking en sous-sol au-delà de l'emprise du bâtiment au rez-de-chaussée réduit les surfaces de pleine terre et réduit d'autant les qualités végétales en fond de parcelle et empêche la plantation d'arbres;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour les dérogations à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées) et à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées) :

- Le 25/11/2020, des compléments ont été déposés et les dérogations sollicitées par le demandeur dans le cadre de la demande de permis (annexe I);
- Le projet s'implante profondément sur la parcelle et s'écarte peu des limites mitoyennes latérales;
- Ce faisant, il ne cadre pas avec les caractéristiques urbanistiques des constructions en ordre ouvert telles qu'on les trouve au Dieweg, où les zones de retrait latérales sont généreusement verdurisées et arborées et participent au caractère particulièrement paysager et typique de cette artère importante;

- A droite, les terrasses du projet s'implantent à 1,9m de la limite mitoyenne et le projet à 3 m de celle-ci;
- A gauche, le projet s'implante le long du chemin carrossable menant à la villa arrière (n°83), située en intérieur d'îlot, et occasionne de nouvelles vues plongeantes sur l'intérieur d'îlot, ainsi que les parcelles voisines;
- L'implantation proposée ne permet plus une végétation fournie de part et d'autre du projet;
- Le projet propose un étage supplémentaire par rapport à ses voisins directs, ce qui accentue l'impact volumétrique du projet sur son environnement bâti et naturel;
- Le nouveau volume et la typologie proposée sont massifs par rapport aux villas et aux maisons mitoyennes jouxtant le projet. La plupart des villas environnantes sont souvent implantées nettement en retrait des limites parcellaires, tandis que les maisons ou petits immeubles de logements proches de l'alignement en voirie, restent de gabarit assez bas et traditionnel;
- Un retrait de l'alignement avant pourrait éventuellement s'envisager afin de permettre au couvert végétal de jouer son rôle prépondérant dans le caractère paysager du Dieweg;
- Les bâtiments directs avoisinants le projet présentent les gabarits suivants :
 - n°78 : R+2+T;
 - n°83 existant : R+1;
 - n°85 : R+1 et R+1+T;
- Le projet propose un gabarit R+3, et même si le dernier étage est proposé avec un recul, l'ensemble présente une massivité évidente, et les espaces du dernier niveau ne bénéficient pas pour autant de véritables terrasses périphériques;
- L'immeuble proposé est dense et monolithique et ne s'accorde pas au contexte bâti environnant immédiat, tant du point de vue des qualités des matériaux proposés, que de son expression architecturale;
- Combinée à son implantation, la hauteur de l'immeuble va générer un sentiment d'écrasement dans le chef de ses voisins directs;
- Le projet semble à la fois trop profond, trop large et trop haut par rapport à l'espace constructible disponible;

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

En ce qui concerne l'application de l'art. 237 du CoBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) :

- Considérant que la parcelle se trouve dans la zone de protection du cimetière du Dieweg et partiellement dans la zone de protection de la maison Sèthe, l'avis de la CRMS a été sollicité mais n'a pas encore été émis;

Conclusions :

- Dans l'ensemble le projet propose de beaux appartements, toutefois même si le projet respecte les normes d'habitabilité du RRU et le Code civil (sauf vis-à-vis du n°83 qui appartient au demandeur), le gabarit du nouveau volume et son emprise au sol ne sont pas en adéquation avec le quartier très aéré et végétalisé;
- Le rapport planchers/sol (1,32) du projet et son taux d'imperméabilisation (49%) sont trop élevés pour un immeuble de ce gabarit implanté en ordre ouvert;
- A titre de comparaison, le permis d'urbanisme (PU16-41998-2014) relatif à la construction de la villa en intérieur d'îlot à l'arrière au n°83, a été accordé notamment considérant que l'implantation respectait 5 mètres de recul par rapport aux limites latérales du terrain et que la densité proposée était inférieure à 0,30;
- Il ne s'agit pas d'imposer les mêmes critères, mais de tendre à minimiser l'impact de la nouvelle construction sur son environnement, surtout considérant son implantation avancée en intérieur de parcelle;
- Les reculs latéraux sont réduits et assez prégnants sur leur environnement direct;
- Le volume du projet apparaît surdimensionné : il est trop long, trop large et trop haut par rapport au cadre bâti environnant. Le terrain semble trop petit pour accueillir le gabarit tel que proposé;

- Le projet pousse les capacités d'implantation de la parcelle au-delà du maximum que permettrait le bon aménagement des lieux, tout comme le programme de six logements qui semble excessif au regard de la parcelle;
- Le projet ne propose aucun aménagement paysager permettant de maintenir et valoriser les qualités paysagères et environnementales du contexte environnant;
- Considérant le contexte patrimonial existant, un projet plus ambitieux et qualitatif est souhaitable;

Avis DÉFAVORABLE unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux motifs émis ci-dessus.