

Séance du 16 novembre 2022 / Zitting van 16 november 2022  
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

---

Uniquement pour avis de la CC :

- 1) - Demande de permis d'urbanisme n°16-46.642-2022  
Situation : Rue des Cottages 49  
Demandeur : Monsieur Michel Muyldermans  
(mettre en conformité des modifications par rapport à la situation de droit, mettre en conformité la suppression de l'atelier en 2 emplacements de parking en enfilade, mettre en conformité la suppression du petit commerce et proposer quelques améliorations dont notamment de remettre des châssis aux divisions et matériaux conformes au permis d'origine)  
(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur à 1932 à l'inventaire transitoire - art.207§3 du CoBAT)
  
- 2) - Demande de permis d'urbanisme n°16-46.611-2022  
Situation : Vieille rue du Moulin 92 - 94  
Demandeur : Monsieur et Madame Lech Igor Baworowski et Marie-France Seynave  
(modifier le permis d'urbanisme 16-44960-2019 visant la construction d'un immeuble de 4 logements : modification de la façade avant, adaptation de la façade arrière, ajout d'un balcon au 2ème étage, modification du niveau de l'acrotère, modification des aménagements intérieurs)  
(Bien repris dans une zone de protection d'un bien classé - art.237§1<sup>er</sup> du CoBAT)
  
- 3) 186/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.575-2022  
Situation : Montagne de Saint-Job 97  
Demandeur : Madame Harmony Dussart  
(Rénover et agrandir une maison uni-familiale par la rehausse de la toiture et la réalisation de chien-assis)
  
- 4) 192/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.607-2022  
Situation : Chemin de la Truite 3  
Demandeur : Monsieur Jérôme Techy  
(Mettre en conformité le matériau de toiture et l'abattage d'un épicéa et créer une extension latérale d'une maison uni-familiale)
  
- 5) 187/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.580-2022  
Situation : Moensberg 58  
Demandeur : Monsieur David Vannerom  
(Construire une extension au rez-de-chaussée entre la maison principale et les extensions arrières, construire au 1<sup>er</sup> étage, transformer le garage en atelier et transformer la zone de recul)
  
- 6) 191/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.599-2022  
Situation : Rue de Nieuwenhove 12  
Demandeur : Monsieur et Madame Martine et Olivier Donnet  
(Mettre en conformité la modification d'empreinte d'un atelier en intérieur d'îlot, son extension sur la parcelle et le changement d'affectation d'une partie de sa superficie en bureaux)

- 7) 189/22 – Demande de permis d’urbanisme n°16-46.640-2022  
Situation : Rue Vanderkindere 468  
Demandeur : S.R.L. MIRIAM & CAPUCINE - Madame Miriam Zylberman  
(Agrandir un commerce en couvrant la cour, prolonger les tuyaux de la hotte existante vers la toiture supérieure de l’immeuble, transformer les aménagements intérieurs, remplacer l’ensemble vitrine en aluminium noir par une vitrine en bois naturel avec une porte et mettre en conformité l’enseigne perpendiculaire à la façade et la toile de protection solaire existante)
- 8) 190/22 – Demande de permis d’urbanisme n°16-46.535-2022  
Situation : Rue Jean-Baptiste Labarre 6  
Demandeur : Monsieur David Zenou  
(Transformer et étendre une maison uni-familiale : réaliser une annexe au niveau du rez bas, créer une mezzanine entre le rez bas et le rez haut, rehausser le plancher au niveau du dernier étage et créer un nouvel escalier, modifier les châssis en façade avant au niveau du 2<sup>ème</sup> étage et modifier les baies en façade arrière)
- 

Uniquement pour avis de la CC :

- 9) - Demande de permis d’urbanisme n°16-46.646-2022  
Situation : Chaussée d’Alseberg 615  
Demandeur : Monsieur Youenn Beaudouin  
(la mise en conformité de modifications mineures apportées au fil du temps, la demande de modification des aménagements intérieurs (ouverture de baies dans des murs porteurs), le remplacement des châssis en façade avant et de la porte d’entrée et la reconstruction du mur mitoyen arrière donnant sur le carre Tillens  
(Bien repris dans une zone de protection d’un bien classé - art.237§1<sup>er</sup> du CoBAT)
- 
- 10) 185/22 – Demande de permis d’urbanisme n°16-46.467-2022  
Situation : Avenue Adolphe Wansart 5  
Demandeur : S.A. BLANPAIN MASSONET - Madame Axelle Blanpain  
(Construire une piscine de 3m sur 7m sur la droite du jardin à l’arrière de la maison, remplacer la cabane de jardin par un abri de 6m sur 3m avec toit incliné dont la moitié est ouverte pour une terrasse couverte (hauteur de 3,75m maximum) ; diminuer la largeur sur le flanc droit de la maison et élargir à l’arrière afin de conserver un maximum d’espace vert)
- 11) 193/22 – Demande de permis d’urbanisme n°16-46.559-2022  
Situation : Rue de l’Etoile 181  
Demandeur : Madame Virginie Gruyelle  
(Mettre en conformité une extension et la rehausser, isoler la toiture par l’extérieur et remplacer la porte d’entrée)
- 12) 188/22 – Demande de permis d’urbanisme n°16-46.111-2022  
Situation : Place Léon Vanderkindere 7  
Demandeur : Madame Montero Fina  
(Régulariser les 3 logements présents en situation existante de fait, rénover l’appartement du premier étage et y aménager une terrasse)
- 13) 195/22 – Demande de permis d’urbanisme n°16-46.647-2022 (art.177)  
Situation : Rue Vanderkindere 313  
Demandeur : Administration communale d’Uccle - Régie Foncière -  
Monsieur Frédéric Axel Klostermann  
(Rénover et changer d’affectation un immeuble dans le but de créer 4 logements dont la gestion sera attribuée à des projets sociaux)

Avis reporté de la CC du 09/11/2022 - Uniquement pour avis de la CC :

- 14) 175/22 – Demande mixte de permis d'urbanisme n°16-45.827-2021 (art.177/1)  
et permis d'environnement classe 1B dossier n°10.553-2021  
Situation : Rue du Bourdon 98-100/Rue du Château d'Or 13  
Demandeur : Les Jardins du Kinsendael SPRL -  
Messieurs Bruno Farber et Guillaume Ribet  
(Démolir un bâtiment de bureaux et de commerces ; construire un ensemble  
de 3 immeubles de logements et un espace d'activité productive sur une partie  
du PPAS n°66, ainsi que l'aménagement de voiries et d'un parc public (projet  
modifié suivant l'article 177/1 du CoBAT)

- Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 16/11/2022**  
**objet n° 01**

**Dossier 16-46642-2022 - Avis de la Commission de concertation**

**Demandeur : Monsieur Michel Muyldermans**

**Situation : Rue des Cottages 49**

**Objet : mettre en conformité des modifications par rapport à la situation de droit, mettre en conformité la suppression de l'atelier en 2 emplacements de parking en enfilade, mettre en conformité la suppression du petit commerce et proposer quelques améliorations dont notamment de remettre des châssis aux divisions et matériaux conformes au permis d'origine**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46642-2022 introduite en date du 31/08/2022 par Monsieur Michel Muyldermans;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité des modifications par rapport à la situation de droit, mettre en conformité la suppression de l'atelier en 2 emplacements de parking en enfilade, mettre en conformité la suppression du petit commerce et proposer quelques améliorations dont notamment de remettre des châssis aux divisions et matériaux conformes au permis d'origine sur le bien sis rue des Cottages 49;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- application de l'article. 207 §3, du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

31/08/2022 : dépôt de la demande;

21/10/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

16/11/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 21/10/2021 et émis le 04/11/2022 et joint à la demande;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est bâti en ordre continu, implanté à l'alignement et est principalement destiné au logement par des maisons unifamiliales;
- L'immeuble n°49 sur lequel porte la demande s'implante à l'angle de la rue des Cottages et de la rue des Glaïeuls et comportait à l'origine un atelier, un petit magasin et 4 emplacements de stationnement au rez-de-chaussée et deux appartements aux étages;
- Le bien n'est pas inscrit en liseré de noyau commercial;
- Elle a fait l'objet d'une augmentation de volume et de transformations en 1992 (PU n°\_16-31649-1992);
- Des modifications ont été apportées qui n'ont pas fait l'objet d'une autorisation, à savoir :
  - Au rez-de-chaussée : l'atelier a été transformé en deux emplacements de stationnement, le commerce a été supprimé et constitue le hall commun des appartements;
  - Au 1<sup>er</sup> étage : des modifications des baies en façade arrière ont été réalisées (grande baie coulissante) et ajout d'un volume vitré (agrandissement d'une chambre) + la modification de l'accès privatif vers le 2<sup>ème</sup> étage;
  - Les châssis ont été remplacés par des châssis ne correspondant pas aux divisions et au matériau d'origine;

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

- La mise en conformité des modifications apportées au rez-de-chaussée :
  - La transformation de l'atelier en 2 emplacements de stationnement;
  - La transformation du commerce en hall d'entrée des deux logements;
- La mise en conformité des modifications apportées au 1<sup>er</sup> étage :
  - L'ajout d'un volume vitré au niveau de la chambre arrière;
  - La mise en place d'une grande baie donnant accès à la cour extérieure;
  - La création d'un accès privatif au niveau du palier pour l'accès à l'appartement du 2<sup>ème</sup> étage;
- Le remplacement des châssis par des châssis en bois aux divisions identiques à celles d'origine;
- Créer un ensemble boîte aux lettres dans une des deux portes situées côté rue des Cottages;

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

- en matière de programme :
  - le bien n'étant pas inscrit le long d'un liseré de noyau commercial, la suppression du commerce au profit d'un hall d'entrée confortable pour les logements pouvant servir de local pour les deux-roues améliore la situation et peut donc être mis en conformité;
  - la suppression de l'atelier (probablement lié au commerce initialement) au profit de l'aménagement de deux emplacements de stationnement en enfilades peut également s'envisager dans un quartier résidentiel;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le volume vitré annexé au logement n'est pas visible depuis l'espace public et agrandit la chambre et peut donc s'envisager;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la parcelle est totalement construite et ce, depuis l'origine de la construction;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la parcelle accueille 4 emplacements en situation existante de droit et les deux emplacements en enfilade en lieu et place de l'ancien atelier peuvent s'envisager;

**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 le motif d'avis de la Commission de concertation pour l'application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (bien à l'inventaire) :

- Le projet revient à la situation d'origine en matière de menuiserie, ce qui va permettre de redonner son élégance à cet immeuble qui a été banalisé sans autorisation;
- La création d'une boîte aux lettres dans une des portes s'intègre à l'ensemble et peut s'envisager;

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

**Avis FAVORABLE unanime** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 16/11/2022**  
**objet n° 02**

**Dossier 16-46611-2022 - Avis de la Commission de concertation**

**Demandeur : Monsieur et Madame Lech Igor Baworowski et Marie-France Seynave**

**Situation : Vieille rue du Moulin 92 - 94**

**Objet : modifier le permis d'urbanisme 16-44960-2019 visant la construction d'un immeuble de 4 logements : modification de la façade avant, adaptation de la façade arrière, ajout d'un balcon au 2ème étage, modification des aménagements intérieurs**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46611-2022 introduite, en date du 27/07/2022, par Monsieur Igor Baworowski;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à modifier le permis d'urbanisme 16-44960-2019 visant la construction d'un immeuble de 4 logements : modification de la façade avant, adaptation de la façade arrière, ajout d'un balcon au 2ème étage, modification du niveau de l'acrotère, modification des aménagements intérieurs sur le bien sis Vieille rue du Moulin 92 - 94;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 28ter - PLATEAU AVIJL - approuvé par AGRBC en date du 14/01/2010, et s'y conforme;

Vu que la demande se situe dans le périmètre de protection du Plateau Avijl - Arrêté de classement du 16/05/2014;

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

Vu que la demande se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone « Natura 2000 ») et que l'article 126, §2, 2°, a s'applique (avis de l'IBGE);

Considérant que la demande n'est pas susceptible d'affecter ce site pour les motifs suivants :

- Le projet vise la modification d'une construction existante, portant davantage ses éventuels impacts sur la façade arrière et dès lors, s'éloignant de la Zone Natura 2000;
- La zone de bâtisse, située dans la continuité d'un front de constructions implantées en ordre fermé, a fait l'objet d'une évaluation appropriée sur les incidences lors de l'élaboration du PPAS n° 28 ter. A ce titre, la continuité du couloir écologique a été renforcée vers le Plateau Avijl, par le biais du site de l'ancienne décharge (zone non aedificandi);
- Le projet s'inscrit conformément au prescrit du PPAS, ayant tenu compte de la présence de la zone Natura 2000;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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 (motifs inhérents à la protection du patrimoine) :

- 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);

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 90 jours;

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

27/07/2022 : dépôt de la demande;

14/09/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

05/10/2022: réception des compléments;

25/10/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure : la CRMS;

16/11/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- l'avis de la CRMS sollicité en date du 25/10/2022, et émis le 09/11/2022 – « *Les modifications proposées par rapport au projet autorisé par permis du 14/07/2020 seront sans incidences sur les perspectives vers et depuis le site classé qui s'étend à l'arrière de l'immeuble. Elles n'appellent pas de remarques d'ordre patrimonial.* »

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

**Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante avant l'introduction du permis d'urbanisme n° 16-44960-2019 faisaient apparaître ce qui suit :**

- Le terrain non bâti est situé en contrebas du Plateau Avijl, le long de la Vieille rue du Moulin, non loin de l'embranchement avec l'avenue d'Andrimont et pratiquement face à la zone Natura 2000 du Parc Fond'Roy;
- Dans cette zone, les maisons d'habitation présentent des gabarits plus importants que sur le reste du pourtour du Plateau Avijl. De plus, ces constructions ont été érigées récemment et ne constituent pas un Patrimoine architectural représentatif de ce quartier;
- L'immeuble sur lequel porte la demande s'implante sur une large parcelle, pour laquelle la volonté du PPAS a été d'établir une liaison entre 2 alignements. La parcelle voisine de gauche est également un terrain en attente d'une construction;
- L'immeuble voisin de droite présente un gabarit R+2+Toiture en légère pente. Cette forme de toiture est issue de la préservation de l'immeuble suite à un sinistre. La maison suivante sur la droite présente un gabarit plus important;
- En aval sur la gauche, les constructions présentent des gabarits variant de R+2+Toitures à versants (dont 2 importantes lucarnes renforçant la présence de ces gabarits) à R+3+Toitures à versants;
- Le Plateau Avijl est situé en hauteur par rapport au niveau d'accès du terrain. Il est peu perceptible depuis la voirie et présente un aspect moins intéressant (paysage structurant) de ce côté;
- Faisant face au terrain, visé par la demande, sont implantées des maisons en ordre fermé, et de gabarit sensiblement comparable à l'autre rive de la rue, mis à part que ces dernières sont implantées à l'alignement alors que le terrain visé comprend une belle zone de recul;

**Considérant que la demande de permis d'urbanisme n° 16-44960-2019 proposait les actes et travaux suivants :**

- Construire un immeuble abritant 4 logements et 4 emplacements de stationnement couverts;

**Considérant que la demande de permis d'urbanisme n° 16-44960-2019 a suscité les considérations particulières suivantes :**

○ en matière de programme :

- le projet prévoit la construction d'un immeuble de logements multiples sur cette large parcelle située en contrebas du Plateau Avijl, ce qui rencontre les besoins du quartier et répond à la typologie présente composée de maisons et d'immeubles de rapport;
- les logements proposés présentent peu de qualités d'habitabilité. En effet, ceux-ci dérogent aux normes d'habitabilité (RRU - titre II). Les plans renseignent des superficies pour les chambres qui sont erronées : il y a dès lors lieu de fournir des plans présentant des superficies réelles conformes pour les chambres tout en n'entraînant pas de perte de qualité pour le reste de l'habitation;
- le projet prévoit un ascenseur. Par conséquent, le projet doit répondre au titre IV du RRU en matière d'accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite (*chapitre I - §3 - 14° les parties communes des immeubles de logements multiples équipés d'ascenseur jusque et y compris la porte d'entrée des logements*). Il y a dès lors lieu de revoir l'ensemble des aménagements en conséquence tant en ce qui concerne les parties communes de l'immeuble, les portes d'entrée que l'emplacement de stationnement PMR qui n'est pas réaliste dans le projet tel que dessiné. En effet, le double parking présente une largeur de 5.16m et n'offre donc pas une largeur suffisante pour accueillir un emplacement PMR (3.30m) et un emplacement normal (2.50m);

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- le projet s'implante le long d'un mur pignon en attente afin d'en réduire l'impact visuel dans les prescriptives de la rue;

- le projet, de par son implantation et son orientation, ne porte pas atteinte à l'habitabilité et à l'ensoleillement de la maison voisine de droite. De par sa conception, la nouvelle construction n'entrave pas le développement urbanistique de la parcelle non bâtie de gauche;
- bien que le projet s'implante dans le respect des prescriptions du PPAS et du RRU en matière de profondeur, le gabarit de l'immeuble présente une hauteur trop importante au regard des vues depuis le site classé, au regard de l'avis émis par la CRMS et au regard du cadre bâti environnant et ce, en vue d'y intégrer les installations techniques et un escalier aux dimensions fort confortables. Il y a lieu de :
  - fournir les détails techniques des équipements prévus en toiture, de dessiner l'emprise de ceux-ci en plans et en coupe, de vérifier que les gaines techniques prévues sont bien dimensionnées;
  - étudier la possibilité de diminuer les dimensions de ce volume en toiture (escalier droit etc...);
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le projet propose un aménagement paysager qualitatif pour le jardin arrière et un développement de terrasses peu important pour les logements supérieurs;
  - la zone de recul est principalement aménagée pour les besoins des accès piétons et carrossables, ce qui ne s'inscrit pas dans les objectifs règlementaires et altère les perspectives visuelles du projet le long de la rue;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le projet tente de répondre au RRU en matière de stationnement sans réellement y arriver. En effet:
    - la localisation du double emplacement sur la gauche est fort étroit et l'accès au local pour vélos se fait via cet espace peu praticable;
    - l'emplacement de stationnement PMR n'est pas réaliste dans le projet tel que dessiné.
    - la localisation des emplacements de stationnement, sous forme de socle pour l'ensemble de l'immeuble, n'est pas convainquant en matière d'intégration urbanistique et paysagère;
  - il y a dès lors lieu d'améliorer l'animation de la façade au rez-de-chaussée quitte à revoir l'implantation de l'entrée et du noyau de circulation;
  - considérant la possibilité de solliciter une dérogation par rapport au nombre d'emplacements au sein de l'immeuble qui ne correspondrait pas au nombre de logements;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - le projet répond aux objectifs du Règlement Communal en matière de gestion des eaux de pluie sur la parcelle, en prévoyant des citernes de rétention, des toitures stockantes et des possibilités d'infiltration intégrées aux aménagements paysagers du jardin arrière;
- en matière de servitude de vue :
  - le projet prévoit des fenêtres en façade avant qui déroge au code civil en matière de servitude de vue. Le dossier contient l'accord du propriétaire voisin. Cependant, il y a lieu de fournir un accord officiel et un acte notarié;

**Considérant qu'au regard du motif de mesures particulières de publicité, la demande de permis d'urbanisme n° 16-44960-2019 a suscité les observations suivantes :**

- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
  - Le projet propose la construction d'un immeuble de 4 logements, répartis sur 4 niveaux. Toutefois, l'étage supérieur, bien qu'inscrit en recul franc par rapport à la voirie, génère un gabarit excessif au regard du contexte bâti et paysager;

**Considérant qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation requis par la procédure, la demande de permis d'urbanisme n° 16-44960-2019 a suscité les observations suivantes :**

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, 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)) :
  - Le projet prévoit la construction d'un immeuble à appartements contre le mur latéral aveugle de la maison située au n° 96. Ce nouvel édifice compterait 5 niveaux;
  - Les maçonneries seraient en briques grises sauf l'étage technique qui, lui, serait de teinte plus claire. Les châssis seraient en aluminium laqué de ton gris anthracite munis de vitrage au ton neutre;
  - La CRMS, dans son avis du 05/02/2020, souscrit à la construction mais juge que le gabarit du bâtiment projeté est trop imposant, aussi bien par rapport au site classé, à partir duquel il risque d'être perceptible, que vis-à-vis de son contexte bâti constitué de maisons présentant un gabarit plus modeste;
  - Etudier la possibilité de diminuer les dimensions de ce volume en toiture (escalier droit etc...);

**Considérant que la demande de permis d'urbanisme n° 16-44960-2019 devait se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :**

- Adapter les surfaces de tous les locaux des appartements afin que ceux-ci soient conformes aux normes d'habitabilité (RRU titre II);
- Améliorer les aménagements intérieurs;
- Adapter l'ensemble du projet afin d'être conforme aux normes d'accessibilité des bâtiments pour les personnes à mobilité réduite (RRU Titre IV) (largeur des parties communes, largeur de porte d'accès, largeur de l'emplacement de stationnement etc);
- Améliorer l'animation de la façade au rez-de-chaussée (davantage de perméabilité), quitte à revoir l'implantation de l'entrée et du noyau de circulation;
- Réorganiser la zone de recul et prévoir une zone davantage verdurisée;
- étudier la possibilité de diminuer les dimensions du volume en toiture (escalier droit etc...) et fournir les détails techniques des équipements prévus en toiture, dessiner l'emprise de ceux-ci en plans et en coupe, vérifier que les gaines techniques prévues sont bien dimensionnées;
- fournir un acte notarié prouvant l'accord entre propriétaires sur la servitude de vue générée par les baies en façade avant;

**Considérant que la demande de permis d'urbanisme n° 16-44960-2019 a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 27/05/2020 :**

- Considérant que les modifications apportées visent à répondre aux conditions émises en cours de procédure d'instruction;
- Considérant en outre, que :
  - les plans modifiés sont accompagnés d'une note explicative justifiant le maintien du volume supérieur et illustrant les dispositifs d'accessibilité aux logements;
  - les plans modifiés visent à répondre aux conditions émises par le Service Technique de la Voirie;
  - l'organisation du parking prévoit 4 emplacements de stationnement (3 voitures et 1 moto);
- Considérant néanmoins que la condition relative à la perméabilité de la façade avant et notamment de son soubassement n'est que partiellement rencontrée;

**Considérant que la mise en œuvre de la demande de permis d'urbanisme n° 16-44960-2019 devait être soumise à la condition suivante :**

- Veiller à prévoir plus d'ouvertures au niveau des portes du soubassement afin de limiter l'aspect aveugle de la façade principale;

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

- L'immeuble de logements a été mis en œuvre;

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

- Mettre en conformité les modifications apportées à l'immeuble en cours d'exécution du chantier :
  - Adaptation de la façade arrière et placement au 2<sup>ème</sup> étage d'un balcon identique à celui du 1<sup>er</sup> étage :
    - Le séjour du 2<sup>ème</sup> étage placé à l'arrière manquait de surface éclairante naturelle pour raison de la taille trop restreinte des fenêtres projetées dans le projet initial (inférieure à 25% de la surface nette). Ainsi la surface de la baie du séjour a été agrandie à l'identique à celle du 1<sup>er</sup> étage. De même, vu que constructivement les 2 étages sont identiques, il a été décidé d'ajouter un balcon accessible du séjour de ce logement supérieur. Cette modification a 2 avantages certains :
      - D'une part, la superficie nette éclairante a été augmentée pour se conformer aux normes d'habitabilité (RRU titre II). D'autre part, vu la carence d'un espace récréatif qui fut mis en exergue lors du confinement dû au Covid, le séjour de l'appartement est doté d'un balcon permettant de profiter d'un espace extérieur et donnant vers l'espace paysager du Plateau Avijl, tout en respectant les dispositions du Code civil en matière de vues du côté de la parcelle voisine de gauche;
      - Par ailleurs, selon la nouvelle mouture de la RRU en cours de gestation, il apparaît qu'un espace extérieur récréatif devient obligatoire pour les nouveaux logements. Ce balcon est identique à celui du 1<sup>er</sup> étage qui fut l'objet du permis délivré initialement;
      - Il s'avère cependant que la profondeur des balcons semble différente en situation de fait et sur les plans en ce qu'ils paraissent plus profonds, sans que cela n'impacte de manière significative l'environnement ;
  - Les aménagements intérieurs des appartements :

- Les cloisons des salles de bain ont été modifiées, mais les surfaces intérieures et les gabarits extérieurs de l'immeuble n'ont pas été modifiés;
- Adaptation des caves, local vélos et les locaux de service en sous-sol :
  - Suite aux contacts avec les potentiels locataires et utilisateurs d'immeuble, une question de l'emplacement des vélos se posait. En effet, par rapport à la configuration initiale où un espace commun, plus large a été prévu pour les vélos, il a été également décidé de rendre possible d'entreposer les vélos de manière individuelle dans les caves privatives. La raison en est que les vélos électriques sont de plus en plus chers et que les propriétaires souhaitent pouvoir les garder dans un espace plus sécurisé et privatif. Ainsi les caves disponibles pour chacun des logements ont été largement agrandies (4 à 6 m<sup>2</sup>) pour permettre à chacun des occupants de conserver, s'il le souhaitait, son vélo dans sa cave privée. Ces caves sont directement accessibles depuis l'espace commun et un large couloir (120 cm) permet un déplacement facile. En même temps, conformément à l'article 17 (RRU Titre II) un espace commun est toujours conservé permettant de stationner également 5 à 6 vélos;
  - Le local de nettoyage et des poubelles, déjà existant (conformément à l'article 18, ibidem) est également agrandi afin de permettre le tri sélectif;
  - Le local des compteurs, suite à l'imposition des sociétés de distribution de gaz, d'eau et d'électricité a été déplacé dans l'espace commun du parking pour être accessible directement de la rue;
- Améliorer la façade à rue :
  - Les fenêtres de coin (salle à manger du 3e étage et la chambre du 2e étage) à rue ont été modifiées. En effet, dans le projet initial, ces baies exposées au sud ont été largement surdimensionnées. Cependant, lors de calcul de PEB, il est apparu que les déperditions calorifiques hivernales et la surchauffe en été sont trop importantes. Ainsi, ces fenêtres ont été réduites de 30% en hauteur et à la place des panneaux vitrés, les allèges sont constituées de maçonnerie, idem les parois voisines. Malgré cette modification, la surface éclairante nette dépasse encore largement les normes (32% de la surface des planchers dans la chambre et 25% dans la salle à manger);

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

- Le projet modificatif s'inscrit dans l'emprise du gabarit obtenu suite à la délivrance du permis d'urbanisme en cours de validité;
- Les modifications tendent à améliorer les qualités d'habitabilité des logements, rationaliser les espaces servants et à intégrer davantage l'immeuble dans son contexte tant bâti que paysager;
- Les modifications apportées s'inscrivent dans le respect du prescrit du RRU et du PPAS;

**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 le motif d'avis de la Commission de concertation, relatif à 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)) :
  - Le projet, situé en contrebas du Plateau Avijl, site classé, et les modifications apportées s'inscrivent dans les gabarits et la typologie de l'immeuble tel qu'autorisé par le permis d'urbanisme 16-44960-2019;

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

- Présenter les dimensions et implantation correctes, le cas échéant, des 2 terrasses en façade arrière ;
- Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :
- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les modifications apportées à la construction existante peuvent s'envisager dans une certaine mesure ;
  - d'être accessoires en ce que le contexte sera effectivement représenté ;
  - de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

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

CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise au stade de décider stade de la procédure;

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

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

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 16/11/2022**  
**objet n° 03**

**Dossier 16-46575-2022 - Enquête n° 186/2022**

**Demandeur : Madame Harmony Dussart**

**Situation : Montagne de Saint-Job 97**

**Objet : rénover et agrandir une maison unifamiliale par la rehausse de la toiture et la réalisation de chien-assis**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46575-2022 introduite en date du 15/07/2022 par Madame Harmony Dussart;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et agrandir une maison unifamiliale par la rehausse de la toiture et la réalisation de chien-assis sur le bien sis Montagne de Saint-Job 97;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS)n° 28ter - PLATEAU AVIJL approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14/01/2010 et y déroge;

Vu que la demande se situe dans le périmètre de protection du Plateau Avijl - Arrêté de classement du 06/05/2014;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°2.1.2 implantation et esthétique des constructions qui prescrit "Hauteur des bâtiments : hauteur de la façade limitée à 7m (R+1étage) - la hauteur maximum autorisée de la toiture (faîte) est strictement limitée à 5,5m", en ce que le projet prévoit la construction d'une extension en toiture qui modifie le gabarit de l'immeuble et prévoit une hauteur de bâtiment de 10,43m et une hauteur de toiture de 5.92m depuis la corniche existante conservée;

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;
- 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);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/10/2022 au 24/10/2022 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

15/07/2022 : dépôt de la demande;

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

15/09/2022 : réception des compléments;

28/09/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- la CRMS;

10/10/2022 au 24/10/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

16/11/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- l'avis de la CRMS sollicité en date du 28/09/2022 et émis le 21/10/2022 :  
« En réponse à votre courrier du 28/09/2022, reçu le 29/09/2022, nous vous communiquons **l'avis défavorable** émis par la CRMS en sa séance du 19/10/2022, concernant le dossier sous rubrique.  
*Implantation du bien (© Brugis), façade donnant vers la Montagne de St-Job (© Streetview) et façade arrière (photo jointe à la demande).*

*La demande concerne le bien situé 97, Montagne de Saint-Job appartenant à un ensemble de deux maisons rurales jumelles composées d'un rez-de-chaussée et d'un demi-étage sous combles. Implantées à l'angle du chemin Avijl, les maisons sont comprises dans la zone de protection du plateau Avijl, classé comme site par arrêté du 16/05/2014. Elles possèdent des façades en briques avec encadrements cimentés peints en blanc, sous une toiture à versant en tuiles rouges.*

*La demande vise l'agrandissement de la maison n° 97, moyennant une augmentation du volume de la toiture qui serait alignée au faîte du voisin de gauche. En façade avant, le nouveau volume serait traité en zinc à joints debout tandis que la façade arrière serait rehaussée en briques de teinte blanche. Des chiens-assis de grandes dimensions sont prévus à l'avant et à l'arrière.*

### **AVIS**

*La CRMS rend sur la demande un avis défavorable. En introduisant une rupture significative avec la typologie rurale du bien et de sa construction jumelle, le projet serait préjudiciable à la cohérence architecturale des deux maisons ainsi qu'à leur contexte urbanistique (volumétrie et expression architecturale inadaptées). »;*

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat construit soit en ordre semi-ouvert, soit en ordre fermé; il se compose essentiellement de maisons résidentielles;
- Dans ce quartier, la Montagne de Saint-Job est une ancienne rue étroite qui fait l'objet d'une ZICHEE en raison du caractère villageois et vernaculaire de ses maisons et ruelles; le bâti est assez hétéroclite tant par l'époque de ses constructions, ses extensions et le tissu de parcelles très étroites qui va de pair avec de grandes profondeurs de bâtisse;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se situe dans la zone de protection d'un bien classé, c'est à dire le Plateau Avijl, site classé;
- La maison mitoyenne n°97 sur laquelle porte la demande présente :
  - une typologie de maison ouvrière datant probablement de la fin du 19<sup>ème</sup> siècle, tout comme la maison de droite n°95 qui lui est mitoyenne;
  - un gabarit de R + toiture à deux versants;
- Elle a fait l'objet de transformations, en 1926 (PU n° 16-2139-1926) et en 1981 (PU n°16-28844-1981).
- Les châssis en façade avant de la maison faisant l'objet de la demande et de la maison voisine de droite n°95 sont de teinte noire depuis de nombreuses années. Les photos du permis n°16-32837-1995 concernant la maison n°95 retrouvées dans les archives en témoignent.
- La maison de gauche n°99A présente un gabarit supérieur de R+1+toiture à versants;

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

- L'agrandissement de la maison par la construction d'un étage supplémentaire traité de manière contemporaine : bardage en zinc à joints debout en façade et en toiture, menuiserie de teinte naturelle;
- La construction d'un chien-assis dans la nouvelle toiture dans le plan de la façade en façade avant et en façade arrière;
- Le réaménagement des espaces intérieurs (suppression des toilettes au rez-de-chaussée, agrandissement du palier au 1<sup>er</sup> étage);
- La mise en conformité des menuiseries peintes en gris anthracite en façade avant;

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

#### **en matière de programme :**

- Le projet vise à augmenter le nombre de chambres de la maison ainsi qu'à apporter une amélioration en termes de qualité spatiale et de confort;
- Les modifications prévues par le projet peuvent s'envisager mais pas dans leur globalité;
- La rehausse apporte une plus-value à la maison, en ce que le réaménagement intérieur offre des espaces de qualité et augmente le confort des habitants par l'ajout d'une grande chambre, d'une salle de bain et d'un petit bureau sous toit;

- La lucarne en façade avant telle que présentée est quant à elle excessive et le programme souhaité par le demandeur pourrait être conservé sans celle-ci (moyennant la suppression des espaces dressing);
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - La lucarne en façade arrière proposée ne déroge pas au Règlement Régional d'Urbanisme ni au PPAS en la matière et présente donc une largeur inférieure au 2/3 de la largeur de la parcelle et s'inscrit dans le volume autorisé;
  - La rehausse en toiture en bardage zinc au-dessus de la corniche ne déroge pas au Règlement Régional d'urbanisme en matière de gabarit en ce qu'elle s'aligne sur le voisin le plus haut de gauche n°99 et ne dépasse de plus de 3m le voisin de droite le plus petit; Cependant, il y a lieu de descendre la hauteur du faîte afin de proposer une transition plus douce entre les maisons mitoyennes et afin d'offrir un pignon visible depuis l'espace public qui soit plus petit que l'existant ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - Aucune modification n'est demandée en matière d'abords;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - Les menuiseries en façade avant respectent la typologie d'origine de la maison;
  - Leur teinte rend la façade élégante et s'intègre dans le cadre bâti environnant et plus particulièrement, s'harmonise à la maison de droite, construite à la même époque que la maison faisant l'objet de la demande;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à un PPAS et le non-respect de l'article n°2.1.2 implantation et esthétique des constructions qui prescrit "Hauteur des bâtiments : hauteur de la façade limitée à 7m (R+1étage) - la hauteur maximum autorisée de la toiture (faîte) est strictement limitée à 5,5m":

- Le projet prévoit la construction d'une extension en toiture qui modifie le gabarit de l'immeuble et prévoit une hauteur de 5,92m entre la corniche existante conservée et le faîte;
- Le projet ne déroge pas réellement au PPAS sur ce point en ce que la hauteur sous la nouvelle corniche est de 6,30m et la hauteur entre la nouvelle corniche et le faîte est de 4,13m;
- Le projet d'extension de la façade et de la toiture à versants s'inscrit donc dans les gabarits autorisés tout en conservant la corniche d'origine dans un souci de respect du patrimoine;
- Par contre, la lucarne en façade avant s'inscrit dans l'alignement de la façade et est trop imposante : elle ne permet plus la lecture de la toiture à versants et s'impose comme le prolongement de la façade. La hauteur totale de la façade (lucarne comprise) est de 8,96m et déroge donc au prescrit sur ce point : la lucarne en façade avant ne peut dès lors pas être acceptée;

**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 le motif d'avis de la Commission de concertation pour 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) :

- Au vue de l'orientation du front bâti, les travaux envisagés ne portent pas atteinte aux vues vers ou depuis sur le site classé;

En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation pour l'application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (bien à l'inventaire) :

- L'intervention proposée peut s'envisager en partie. En effet, le traitement contemporain proposé pour la rehausse permet de marquer la différence d'époque et de conserver la lecture d'origine de la maison tout en apportant une superficie supplémentaire bien utile à cette petite habitation de 114m<sup>2</sup> en offrant 49m<sup>2</sup> supplémentaire;
- Le projet conserve la corniche existante et en intègre une nouvelle plus discrète à mi-hauteur entre la corniche du voisin de gauche et du voisin de droite;
- Le gabarit proposé pour la nouvelle façade rehaussée reste donc en harmonie avec le cadre bâti environnant tout en respectant la maison d'origine;
- Par contre, la hauteur du faîte doit être réduite de manière à proposer une hauteur intermédiaire entre la maison de gauche et de droite et de manière à créer une transition plus douce entre ces maisons mitoyennes. Le nouveau pignon doit présenter une superficie réduite par rapport au pignon en attente de gauche existant afin d'également créer cette transition entre les différents gabarits ;
- La lucarne en façade avant est trop massive et ne peut s'envisager telle que présentée;

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

- Supprimer la lucarne en façade avant telle que présentée;
- Réduire la hauteur du faîte de manière à obtenir une transition plus douce entre les gabarits ;
- Adapter le programme intérieur du dernier étage en fonction des modifications volumétriques demandées ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que la diminution du gabarit de la toiture;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'elles respecteront davantage le prescrit;

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

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

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

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

**Avis FAVORABLE unanime et conditionnel** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, article n°2.1.2 - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 16/11/2022**  
**objet n° 04**

**Dossier 16-46607-2022 - Enquête n° 000/19**

**Demandeur : Monsieur Jérôme Techy**

**Situation : Chemin de la Truite 3**

**Objet : mettre en conformité le matériau de toiture et l'abattage d'un épicéa et créer une extension latérale d'une maison unifamiliale**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46607-2022 introduite, en date du 19/07/2022, par Monsieur Jérôme Techy;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité le matériau de toiture et l'abattage d'un épicéa et créer une extension latérale d'une maison unifamiliale sur le bien sis Chemin de la Truite 3;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n°2 du permis de lotir (PL) n° 355 - délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 10/05/1988, et y déroge;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :
  - art. 1.1.2 (implantation);
  - art. 1.1.3 (gabarit);
  - art. 1.1.4 (toitures);
  - art. 1.1.5 (matériaux);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/10/2022 au 24/10/2022 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

Suppléments de délais en fonction des procédures et des plans modifiés;

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

19/07/2022 : dépôt de la demande;

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

19/09/2022: réception des compléments;

03/10/2022 : accusé de réception d'un dossier complet;

10/10/2022 au 24/10/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

16/11/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- La maison d'habitation unifamiliale jumelée est issue du permis d'urbanisme n° 16-30469-1988. Elle forme l'angle du chemin de la Truite et de la rue du Melkriek;
- Elle dispose d'un jardin paysager latéral;
- L'ensemble des constructions de ce quartier a conservé une relative cohérence;

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

- L'objet de la demande concerne la mise en conformité et l'extension d'une maison unifamiliale;
- La mise en conformité porte exclusivement sur deux points : la tonalité du matériau de la toiture existante et l'abattage (remplacement) d'un arbre en zone de recul;
- Dans le même temps, la présente demande de permis d'urbanisme porte sur le projet d'extension de la maison existante par la transformation de l'annexe du garage en une annexe plus grande, pouvant

accueillir un garage au rez-de-chaussée, un espace bureau ainsi qu'une salle de bain et un petit balcon à l'étage, et un espace dédié à l'habitation sous les combles;

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

- Le projet propose d'améliorer les qualités d'habitabilité de la maison unifamiliale tout en s'inscrivant dans la cohérence des gabarits environnants;
- La maison est mitoyenne à une maison dont les plans, les façades et le gabarit sont identiques. Les deux maisons sont jumelles et positionnées en miroir l'une de l'autre le long de leur axe de mitoyenneté;
- La maison présente ainsi trois façades. Le corps de bâti principal se développe sur deux niveaux (rez+1+toit). La maison propose aussi une annexe de garage sur un niveau (rez+toit) le long de sa façade latérale;
- La parcelle présente une zone de recul en façade avant ainsi qu'une zone de jardin le long de la façade arrière et latérale de la maison;
- La présente demande de permis d'urbanisme porte tout d'abord sur la mise en conformité de la maison existante;
- Le premier point concerne le matériau en toiture. La tuile de la toiture existante diffère en effet, par sa tonalité gris foncé, des prescriptions urbanistiques décrites au permis de lotir numéro 355 du 1er juin 1988 point 1.1.5 Matériaux « [...] *Les toitures seront exécutées en tuiles de même aspect (coloration rouge) et format que celle des maisons voisines au lotissement. [...]* »
- Ce choix s'est cependant bien effectué dans le respect des tonalités des toitures des constructions voisines actuelles (notamment des constructions de l'autre côté du chemin de la truite, en face de la maison, des n°40 à n°54);
- Le deuxième point de mise en conformité concerne l'abattage de l'épicéa qui était placé en zone de recul devant la maison, puis son remplacement par un nouvel arbre fruitier. Cette coupe a été effectuée à la suite des tempêtes fin 2019 - début 2020 (tempête Dennis particulièrement) car l'arbre menaçait de tomber;
- L'actuelle demande de permis d'urbanisme prévoit donc le remplacement de cet épicéa par un nouvel arbre fruitier en zone de recul. Ce choix est motivé par la volonté :
  - de remplacer l'épicéa qui est un conifère peu intéressant en termes de biodiversité, qui acidifie le sol et empêche le développement de végétation à son pied;
  - de remplacer cet arbre dont les dimensions étaient parfaitement incompatibles avec l'endroit où il était (ses branches dépassaient les limites de propriété ce qui constitue un nid à litiges de voisinage). Avoir un arbre d'une telle dimension à proximité d'une habitation peut être dangereux en cas de chute de branches voire de tout l'arbre. De plus les branches surplombants les toitures amènent des épines et de la mousse qui bouchent les gouttières (en ce compris celles des voisins) et amènent de la mousse sur le toit;
- Dans un second temps le projet prévoit l'extension de la maison existante afin d'en améliorer l'habitabilité et le confort de vie, par la transformation et le remodelage de l'annexe du garage;
- La nouvelle annexe accueillera donc certaines fonctions déjà existantes dans la maison, telle que la salle de bain, de manière à libérer de l'espace pour d'autres pièces de vie. Elle accueillera de plus de nouvelles fonctions imaginées pour améliorer le confort de la maison tel qu'un espace de buanderie, mais aussi afin de répondre à la nécessité de disposer d'un espace de travail à domicile depuis la période de confinement;
- Le nouveau programme de l'annexe ainsi revisité comprendra les fonctions suivantes :
  - Au rez-de-chaussée, un garage agrandi de manière à pouvoir y parquer des vélos, ainsi qu'un nouvel espace de buanderie;
  - Au 1<sup>er</sup> étage, une salle de bain, permettant de gagner de l'espace sur la chambre 3 ainsi qu'un nouvel espace de bureau avec un petit balcon disposer au-dessus de la buanderie;
  - A l'étage sous combles, l'annexe prévoit d'agrandir l'espace du grenier afin de proposer un espace pour l'habitation plus grand permettant d'accueillir de nouveaux usages en plus que le stockage tel qu'une salle de jeux pour les enfants ou un espace dédié à la musique;
- Le gabarit de la nouvelle annexe s'inscrira dans la hauteur du restant de l'immeuble et s'alignera en façade arrière sur la façade de l'immeuble. Elle sera un peu plus grande en façade avant. La philosophie de l'annexe est ainsi différente de la situation existante vu qu'elle s'inscrit dans le prolongement du bâtiment existant et non perpendiculairement à celui-ci comme l'annexe actuelle;
- Le bâtiment principal actuel ne connaîtra quant à lui pas de transformations majeures hormis la création de chiens assis dans le pan arrière de la toiture en lieu et place des actuels velux. Toutefois,

cette intervention est peu intégrée dans le contexte bâti car placée assez en hauteur et superposée à des velux inférieurs. Une ouverture au niveau du pignon latéral serait plus judicieuse et permettrait de rencontrer les objectifs d'aménagement de ces espaces intérieurs ;

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

○ **IMPLANTATION ET GABARIT :**

- Cette annexe ainsi transformée aura une emprise au sol légèrement plus importante que l'annexe actuelle. Elle conserve l'alignement par rapport à la façade arrière mais est en revanche élargie de 0,95 m en façade avant. Ceci afin de permettre plus de praticabilité et d'espace de stockage au garage, dont les proportions actuelles sont relativement étroites (2,75 m x 5,90 m);
- Elle est de plus étendue en façade latérale par l'ajout de l'appendice de la nouvelle buanderie. Cet espace de dimensions réduites (1,3 m x 2,95 m = 3,94 m<sup>2</sup> brut), qui manquait dans le programme actuel de la maison, est placé de tel manière à garder une certaine distance vis-à-vis des espaces de vie du séjour et des chambres à l'étage (et éviter ainsi les perturbations sonores) tout en proposant une certaine proximité avec le jardin et l'espace de cuisine pour une meilleure praticabilité;
- La nouvelle annexe présente donc des proportions élargies par rapport à l'annexe existante mais (reste dans les limites de recul imposées par les prescriptions urbanistiques graphiques du permis de lotir PL n°355. La nouvelle emprise au sol respecte donc la zone de recul, en façade avant et latérale, de 3,00 m vis-à-vis de la voirie et, en façade arrière, de 5,00 m vis-à-vis de la limite mitoyenne avec le voisin du n°5 du chemin de la Truite;
- Concernant le gabarit, la nouvelle annexe sera également agrandie en hauteur par rapport à l'annexe existante, de manière à pouvoir y intégrer le nouveau programme désiré;
- Elle se développera sur deux niveaux (rez+1+toit) comme le reste de la maison existante et prolongera ses façades, à la verticale de la nouvelle emprise au sol, jusqu'à l'alignement par rapport à la toiture principale;
- Le gabarit de la nouvelle annexe prolonge donc le gabarit du bâti principal du reste de la maison jusqu'à la toiture, sur une surface de 3,05 m de large par 7,45 m de long depuis l'alignement à la façade arrière. Le petit appendice sur un niveau de la nouvelle buanderie vient quant à lui se greffer à ce nouveau volume, depuis l'alignement avec la façade arrière, le long de la façade latérale;
- Enfin, en façade arrière, de nouveaux chiens-assis sont créés (à la place des anciens velux dans le grenier existant et dans l'alignement avec les châssis inférieurs dans la nouvelle annexe), pour une meilleure praticabilité de l'espace. Toutefois, cette intervention est peu intégrée;

○ **FAÇADES ET MATÉRIAUX :**

- Les teintes et matériaux ont été pensés afin d'être cohérents et en harmonie avec l'esprit de la nouvelle annexe qui se démarque volontairement de celui de l'annexe précédente et du reste de la maison;
- Là où l'annexe existante était conçue comme un simple espace de garage, greffé sur le corps de bâtiment principal et perpendiculairement à celui-ci, la nouvelle annexe devient quant à elle un véritable espace de vie à part entière, prolongeant à la fois le gabarit et le programme de la maison existante, et venant « épouser » le gabarit de la maison existante en venant se positionner parallèlement à celui-ci;
- Pour marquer ce mariage entre la maison et sa nouvelle annexe, il est cependant nécessaire de distinguer clairement les deux parties et de leur donner à chacune une identité propre;
- La nouvelle annexe cherche ainsi à se démarquer du reste de la maison par sa matérialité en proposant un bardage en bois vertical, et dont les lattes du bardage auront des épaisseurs différentes afin d'apporter une nouvelle vibration à la façade et lui donner un caractère plus authentique;
- Façade avant :
  - La façade avant sera animée au rez-de-chaussée par la porte sectionnelle du garage, remplacée par une porte sectionnelle de teinte gris foncé comme pour le reste des châssis de l'annexe, et à l'étage par le nouveau de la salle de bain qui viendra marquer la verticalité de l'annexe et donner un aspect moderne à celle-ci;
- Façade arrière :
  - En façade arrière, pour accentuer l'idée d'une prolongation du corps de bâtiment principal vers la nouvelle annexe, cette dernière reprend le même langage que sur le reste de la façade, d'un point de vue du gabarit (hauteur de façade) et des formes de châssis utilisés;

- Ainsi la porte du garage vers le jardin sera remplacée par une porte de teinte gris foncé et les châssis du premier étage (châssis vertical + velux) de même que le chien-assis du grenier garderont le même langage et matérialité que sur le reste de la façade du corps de bâti principal;
- Façade latérale :
  - La façade latérale se développe dans le prolongement du pignon existant avec un retrait de 3,05 m vis à vis de l'alignement à la façade avant. La saillie du volume de la buanderie, le nouveau châssis de la buanderie de teinte gris foncé, ainsi que la nouvelle porte du bureau à l'étage donnant accès au balcon (de teinte gris foncé elle aussi) sont autant d'éléments participant à la nouvelle composition de la façade latérale afin de lui donner un caractère plus vivant et ouvert sur son environnement;
- AFFECTATION :
  - L'affectation de l'annexe reste exclusivement à un usage de maison unifamiliale. Le garage reste présent, mais agrémenté d'un espace pratique de buanderie;
  - L'étage offre désormais, en plus d'une salle de bain confortable et lumineuse, un nouvel espace de bureau avec un accès extérieur vers le balcon. Le déplacement de la salle de bain, depuis le corps principal de la maison vers l'annexe, permet de libérer de l'espace dans la chambre 3 afin de lui offrir des proportions plus confortables et conformes à l'article 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (Situation de droit : Surf. Chambre 3 = 8,96 m<sup>2</sup>; Situation projetée : Surf. Chambre 3 = 12,48 m<sup>2</sup>);
  - La chambre 2 quant à elle est légèrement réduite (Situation de droit : Surf. Chambre 2 = 10,53 m<sup>2</sup>; Situation projetée : Surf. Chambre 2 = 9,55 m<sup>2</sup>) afin de placer un nouvel escalier en colimaçon, pour accéder plus facilement au grenier, en remplacement de l'actuelle trappe;
  - Le grenier devient ainsi un véritable espace dédié à l'habitation et pourra accueillir, en plus d'un espace de rangement plus conséquent, de nouvelles fonctions comme un espace de jeux pour les enfants ou un espace dédié à la pratique d'un instrument de musique;
- ACCÈS :
  - Trois entrées seront aménagées depuis le rez-de-chaussée vers la nouvelle annexe:
    - L'entrée principale du garage via la nouvelle porte sectionnelle en façade avant;
    - L'entrée secondaire depuis la cuisine de la maison;
    - Une nouvelle entrée en façade arrière depuis le jardin;
- HABITABILITÉ :
  - Le logement bénéficie d'espaces de vie de qualité répondant aux normes d'habitabilité parmi lesquelles les normes minimales de superficie prescrites par le titre II du RRU. Comme indiqué précédemment, la situation projetée tend à améliorer la situation au regard de l'article 3 du Titre II du RRU;
  - Concernant les normes minimales d'éclairage des espaces en revanche, le projet doit s'accommoder de la situation existante de la maison et de la manière dont les espaces ont été conçus à l'époque de sa construction;
  - Ainsi l'espace de salon, qui ne fait l'objet d'aucune modification, ne bénéficie pas de la superficie nette éclairante de minimum 1/5<sup>ème</sup> de la surface plancher telle que prescrite par le titre II du RRU (surface éclairante Salon = 5,58 m<sup>2</sup>; Surface plancher Salon = 31,20 m<sup>2</sup>);
  - Les chambres de l'étage en revanche, toutes situées dans le versant de la toiture, respectent la superficie nette éclairante de minimum 1/12<sup>ème</sup> de leur surface de plancher;
  - De plus tout le projet d'extension de l'habitation est aménagé de façon à offrir un logement à la fois attractif et confortable. Le logement dispose désormais d'un nouvel espace de buanderie au rez-de-chaussée, d'un espace de bureau au 1<sup>er</sup> étage qui bénéficie d'un petit balcon extérieur orienté au sud et d'un vaste espace dédié à l'habitation au grenier;
- STATIONNEMENT :
  - Le projet ne prévoit pas de modification du nombre d'emplacements de parcage et favorise par contre les modes actifs de déplacement au sein du garage transformé;
- AMÉNAGEMENT DES ABORDS :
  - Le projet prévoit de verdurer et de rendre l'espace non bâti de la parcelle davantage perméable;
  - La zone de recul devant la maison (en façade a rue) sera ainsi aménagée exclusivement en pleine-terre à l'exception des chemins d'accès au garage et à la maison;
  - De plus un nouvel arbre fruitier sera planté dans la zone de recul afin de remplacer le sapin originellement présent qui a dû être abattu;

- Enfin la plantation d'une nouvelle haie dense sur la limite de propriété avec le voisin n°1, en remplacement de l'ancienne dont l'état de santé a nécessité sa coupe, sera effectuée afin de respecté les prescriptions de l'article 678 du Code civil concernant les vues directes;
- **GESTION DES EAUX :**
  - Dans le contexte actuel, il serait judicieux de prévoir une citerne de récupération d'eaux de pluie du fait des réaménagements extérieurs prévus ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT : Dérogation à un permis de lotir :
  - article 1.1.2 (Implantation) :
    - L'implantation de la nouvelle annexe dépasse la zone d'annexe et garage prescrite sur les documents graphiques des prescriptions urbanistiques du PL n°355, en façade avant sur la zone de recul (+0,95 m) et en façade latérale avec l'appendice de la buanderie.
    - Motivation :
      - La nouvelle annexe perd son caractère d'annexe pour devenir un véritable prolongement de la maison. Tant par son gabarit, ses formes, que par son programme, elle compléte et améliore en quelque sorte le programme de cette maison unifamiliale dont l'usage et le confort répondent à des besoins qui sont aujourd'hui devenus quelque peu obsolète;
      - Ainsi l'absence d'un espace de buanderie, d'un bureau, mais aussi la petite taille du garage, des chambres à coucher des enfants et de l'espace du grenier de répondre aux exigences de fonctions, d'espaces et de confort d'une maison unifamiliale moderne;
      - La nouvelle partie conserve néanmoins un aspect « secondaire » conforme aux annexes et visible depuis la rue dès lors qu'elle demeure en retrait depuis la voirie. En outre, le fait qu'elle accueille une porte de garage et une seule fenêtre lui donne assurément cet aspect secondaire qui n'entre pas en concurrence avec le volume principal;
  - article 1.1.3 (Gabarit) :
    - Le gabarit de la nouvelle annexe dépasse celui de la zone d'annexe et garage prescrite sur les documents graphiques des prescriptions urbanistiques du PL n°355 (1 niveau > 2 niveaux);
      - Motivation : voir point ci-dessus;
  - article 1.1.4 (Toiture) :
    - La toiture de la nouvelle annexe à une inclinaison supérieure à celle prescrite les prescriptions urbanistiques du PL n°355 (entre 25° et 30° > 45°);
      - Motivation : voir point ci-dessus;
        - En outre, une toiture qui aurait été envisagée en conformité avec le permis de lotir aurait été particulièrement disharmonieuse par rapport à l'ensemble du bâtiment;
        - La toiture telle qu'envisagée constitue un parfait compromis entre le maintien de l'aspect secondaire de l'annexe et le prolongement discret du volume principal;
  - article 1.1.5 (Matériaux) :
    - Les matériaux de revêtements de la nouvelle annexe diffèrent de ceux prescrits sur les prescriptions urbanistiques du PL n°355 (briques de parement de ton brun-rouge > bardage bois vertical);
      - Motivation :
        - Concernant le bardage qui est proposé en bois, ce choix se justifie par le fait qu'il est impossible d'avoir une brique qui a parfaitement la même couleur que les briques existantes qu'il s'agirait d'éviter dès lors de donner l'aspect d'une pâle copie du bâtiment principal à la nouvelle annexe;
        - Il est en effet plus intéressant d'avoir une rupture d'aspect architectural qui permet de donner une touche de modernité à l'immeuble tout en conservant la sobriété de l'intervention;
        - Concernant la tonalité de la tuile utilisée, celle-ci s'aligne sur la situation de la toiture existante, à mettre en conformité, et qui fait l'objet de la présente demande de permis d'urbanisme (voir point5.a). Les tonalités envisagées (ton gris foncé) respectent de plus celles de nombreuses constructions voisines, notamment de l'autre côté du chemin de la truite, des maisons n°40 à n°54;

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

○ Renoncer à la construction des 3 chiens-assis en façade arrière, au profit, par exemple, d'une ouverture au niveau du pignon latéral ;

○ Prévoir une citerne de récupération des eaux de pluie ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

○ de ne pas modifier l'objet de la demande ;

○ d'être accessoires ;

○ de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

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

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

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

○ de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;

○ d'indiquer et de dater les modifications en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel les modifications sont apportées à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui les imposent;

○ de modifier les formulaires en conséquence;

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 16/11/2022**  
**objet n° 05**

**Dossier 16-46580-2022 - Enquête n° 187/2022**

**Demandeur : Monsieur David Vannerom**

**Situation : Moensberg 58**

**Objet : construire une extension au rez-de-chaussée entre la maison principale et les extensions arrières, construire une extension au 1<sup>er</sup> étage, transformer le garage en atelier et transformer la zone de recul**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46580-2022 introduite en date du 07/07/2022 par Monsieur David Vannerom;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une extension au rez-de-chaussée entre la maison principale et les extensions arrières, construire une extension au 1<sup>er</sup> étage, transformer le garage en atelier et transformer la zone de recul sur le bien sis Moensberg 58 ;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 46bis FOND DE CALEVOET approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17/10/1996 et y déroge;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°0.B. La bâtisse qui prescrit "m - Les toitures à la Mansart sont interdites.", en ce que l'annexe (sdb) est prévue avec une toiture à la Mansart afin de se raccorder au reste de la construction;
  - non-respect de l'article n°0.B. La bâtisse qui prescrit "n - Les annexes ne peuvent avoir une hauteur de plus de 3,50m, à partir du niveau du seuil, et elles peuvent être surmontées de combles à versants ou de plateformes. Lorsqu'il s'agit de comble à versants, le faîtage ne peut se trouver à plus de 4 mètres. » en ce que le faîtage de l'extension se trouve à 5,46m;
  - non-respect de l'article n°0.B. La bâtisse qui prescrit " « o - Il sera prévu au moins un garage par logement. » en ce que le projet supprime le garage implanté à l'arrière de la maison et propose deux emplacements extérieurs en zone de recul;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°11 - aménagement des zones de reculs qui prescrit "§ 1. La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage à moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou un règlement d'urbanisme édicté sur une partie du territoire communal ne l'autorise et n'en détermine les conditions.", en ce que le projet prévoit deux emplacements en zone de recul alors que le PPAS ne l'autorise pas;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/10/2022 au 24/10/2022 inclus et l'absence de réclamation ou observation.

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

07/07/2022 : dépôt de la demande;

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

15/09/2022 : réception des compléments;

04/10/2022 : accusé de réception d'un dossier complet

10/10/2022 au 24/10/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

16/11/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, bâti en ordre semi-continu pour ce tronçon, essentiellement de maisons unifamiliales avec jardin;
- Dans ce quartier, la rue est pavée, sans trottoir séparé;
- La maison 3 façades n°58 sur laquelle porte la demande présente un volume principal R +Toiture mansardée et accueille en façade arrière un volume secondaire servant de garage et débarras de gabarit R+T implanté le long de la mitoyenneté de gauche;
- L'espace entre l'annexe arrière et la maison est recouvert d'une toiture;
- Le terrain présente une belle largeur;
- Le bien a fait l'objet d'un permis récent (PU n°16-46210-2021) portant sur la mise en conformité le remplacement des châssis en façade avant et la construction d'une annexe en façade arrière (garage et débarras);

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

- La construction d'une extension au 1<sup>er</sup> étage (salle de bain);
- La fermeture de la zone comprise entre la maison principale et les annexes arrières;
- L'aménagement d'un atelier à la place du garage situé en façade arrière;
- L'aménagement de deux emplacements de parking en zone de recul ;

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

○ en matière de programme :

- le programme de maison unifamiliale est conservé ;

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- l'extension proposée à l'étage permet de mieux intégrer l'extension existante du rez-de-chaussée à l'ensemble d'origine ;

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

- la parcelle accueille un grand jardin peu planté, ce qui pourrait être amélioré (plantations d'arbres etc) ;

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

- la parcelle possède un garage fermé conformément au PPAS;

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

**En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de l'article 126§11,1° du CoBAT et la demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol et le non-respect de l'article n°0.B. La bâtisse qui prescrit "m - Les toitures à la Mansart sont interdites."**

- l'annexe (salle-de-bain) est prévue avec une toiture à la Mansart afin de se raccorder au reste de la construction;
- celle-ci permet d'améliorer les qualités d'habitabilité de cette petite maison en aménageant une salle de bain à l'étage des chambres et en supprimant la salle de bain d'origine située au rez-de-chaussée;
- la maison est recouverte d'une toiture à la Mansart et l'intervention s'intègre donc au cadre bâti et peut s'envisager;

**En ce qui concerne le non-respect de l'article n°0.B. La bâtisse qui prescrit "n - Les annexes ne peuvent avoir une hauteur de plus de 3,50m, à partir du niveau du seuil, et elles peuvent être surmontées de combles à versants ou de plate-formes. Lorsqu'il s'agit de comble à versants, le faîtage ne peut se trouver à plus de 4 mètres. » :**

- le faîtage de l'extension se trouve à 5,46m;
- l'utilisation de l'espace sous toiture (salle de bain) nécessite une hauteur supérieure à la hauteur réglementaire et le volume proposé propose des proportions adaptées à la construction à laquelle il s'accolle;
- la dérogation peut donc être accordée d'autant plus que la construction est implantée en ordre ouvert et impactera peu son environnement bâti immédiat;

En ce qui concerne le non-respect de l'article n°0.B. La bâtisse qui prescrit " « o - Il sera prévu au moins un garage par logement. » :

- le projet supprime le garage implanté à l'arrière de la maison et propose deux emplacements extérieurs en zone de recul, ce qui n'est pas autorisé par le PPAS;
- la voirie offre peu d'emplacements de stationnement (uniquement d'un côté de la voirie) ;
- même si le projet propose de supprimer l'intrusion de la voiture en intérieur d'îlot, ce qui est compréhensible et appréciable, il y a lieu de prévoir un garage dans la zone autorisée dans le PPAS : soit prévoir le séjour et la cuisine dans les annexes situées à l'arrière de la maison et transformer une partie du rez-de-chaussée de la maison avant en garage, soit conserver le garage à son emplacement actuel et éloigner l'accès carrossable du séjour ;
- la dérogation est donc refusée ;

En ce qui concerne l'application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique et le non-respect de l'article n°11 – aménagement des zones de reculs qui prescrit "§ 1. La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage à moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou un règlement d'urbanisme édicté sur une partie du territoire communal ne l'autorise et n'en détermine les conditions.", :

- le projet prévoit deux emplacements en zone de recul alors que le PPAS et le RRU ne l'autorisent pas;
- l'aménagement d'un emplacement de stationnement à l'air libre en zone de recul va à l'encontre des objectifs communaux et régionaux en la matière;
- l'emplacement choisi n'est pas non plus qualitatif, en ce qu'il s'inscrit devant les fenêtres du séjour;
- la proposition telle que prévue ne peut s'envisager et la dérogation est refusée ;

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

- renoncer aux emplacements de stationnement en zone de recul ;
- conserver un garage sur la parcelle conformément au prescrit du PPAS : soit prévoir le séjour et la cuisine dans les annexes situées à l'arrière de la maison et transformer une partie du rez-de-chaussée de la maison avant en garage, soit conserver le garage à son emplacement actuel et éloigner l'accès carrossable du séjour (prévoir un accès carrossable perméable) ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que les emplacements extérieurs;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet doit davantage s'inscrire dans le prescrit;

Considérant que cette modification est telle que l'article 126/1 §5 - 191 §4 du CoBAT est d'application;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 16/11/2022**  
**objet n° 06**

**Dossier 16-46599-2022 - Enquête n° 191/2022**

**Demandeur : Monsieur et Madame Martine et Olivier Donnet**

**Situation : Rue de Nieuwenhove 12**

**Objet : mettre en conformité la modification d'empreinte d'un atelier en intérieur d'îlot, son extension sur la parcelle arrière et le changement d'affectation d'une partie de sa superficie en bureaux**

**AVIS**

**La Commission de Concertation décide de reporter son avis dans l'attente du dépôt de plans de la situation existante de fait de l'ensemble de la parcelle (immeuble avant), ainsi que des éléments juridiques relatifs à la division et à la répartition des lots.**

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 16/11/2022**  
**objet n° 07**

**Dossier 16-46640-2022 - Enquête n° 189/2022**

**Demandeur : S.R.L. MIRIAM & CAPUCINE c/o Madame Miriam Zylberman**

**Situation : Rue Vanderkindere 468**

**Objet : agrandir un commerce existant en couvrant la cour, prolonger le tuyau de la hotte existante vers la toiture supérieure de l'immeuble, transformer les aménagements intérieurs, remplacer l'ensemble vitrine en aluminium noir par une vitrine en bois naturel avec une porte et mettre en conformité l'enseigne perpendiculaire à la façade et la toile de protection solaire existantes**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46640-2022 introduite en date du 31/08/2022 par la S.R.L. MIRIAM & CAPUCINE c/o Madame Miriam Zylberman;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à agrandir un commerce existant en couvrant la cour, prolonger le tuyau de la hotte existante vers la toiture supérieure de l'immeuble, transformer les aménagements intérieurs, remplacer l'ensemble vitrine en aluminium noir par une vitrine en bois naturel avec une porte et mettre en conformité l'enseigne perpendiculaire à la façade et la toile de protection solaire existantes sur le bien sis rue Vanderkindere 468 ;

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

**Considérant qu'en ce qui concerne le repérage Règlement Régional d'Urbanisme - publicité :**

Considérant que le Titre VI du RRU situe la demande en zone générale de publicité;

Considérant que la demande est régie par l'article 36 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et se conforme au RRU;

**Considérant, en ce qui concerne le règlement communal d'urbanisme (RCU) relatif à l'embellissement des noyaux commerciaux et aux enseignes publicitaires, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011 :**

que la demande est régie par l'article 13 du RCU et déroge au RCU en matière de tente solaire;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "§ 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes : 1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain; ", en ce que le projet couvre la cour arrière et construit au-delà des ¾ de la profondeur de la parcelle;
  - non-respect de l'article n°10 - éléments en saillie sur la façade à rue qui prescrit « Les auvents et marquises fixes peuvent, par rapport au front de bâtisse, présenter un dépassement supérieur à la limite visée à l'alinéa 2, pour autant que ceux-ci se situent, en hauteur, à au moins 2,50 mètres du niveau du trottoir. » en ce que le projet propose de mettre en conformité une tente solaire qui s'inscrit à une hauteur de 2,25m du niveau du trottoir;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Règlement communal d'urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011, en vigueur depuis le 11/10/2012, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :

- non-respect de l'article n°13 - tente solaire qui prescrit "§3. Dimensions et nombre de dispositifs. 1° Les tentes solaires, auvents et marquises couvrant une partie de l'espace public ne peuvent descendre au delà d'une hauteur minimum de 2,50 mètres du trottoir, en ce compris la bordure flottante.", en ce que le projet propose de mettre en conformité une tente solaire qui s'inscrit à une hauteur de 2,25m du niveau du trottoir;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/10/2022 au 24/10/2022 inclus et l'absence de réclamation ou observation.

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

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

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

31/08/2022 : dépôt de la demande;

28/09/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

10/10/2022 au 24/10/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

16/11/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 28/09/2022.

Considérant que cet avis devra être fourni avant la délivrance du permis d'urbanisme;

#### **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 parcellaire étroit et dense, formé à la fois d'immeubles mixtes de commerces ou d'activités artisanales et de logements et de petits immeubles de logements et d'infrastructures plus importantes à caractère mixte;
- La parcelle sur laquelle se situe la demande se situe entre la rue Dodonnée et la rue de la Primevère et plus particulièrement est proche de l'angle avec la rue de la Primevère;
- Le rez-de-chaussée de l'immeuble concerné par la demande accueille un commerce en situation existante de droit qui s'inscrit sur presque toute la profondeur de la parcelle;
- Une petite cour de 15m<sup>2</sup> est existante en fond de parcelle. Un des murs mitoyen (avec l'immeuble d'angle n°464) est construit en brique de verre;

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

- L'agrandissement du commerce par la couverture partielle de la cour;
- La prolongation du tuyau de la hotte existante jusqu'en toiture supérieure de l'immeuble;
- La transformation des aménagements intérieurs du commerce (ouverture dans murs porteurs etc);
- Le remplacement de l'ensemble vitrine en aluminium noir par une vitrine en bois naturel avec une porte;
- La mise en conformité de la mise en place de l'enseigne perpendiculaire à la façade et la toile de protection solaire;
- La teinte de la façade et les châssis des étages ne sont pas concernés par la demande;

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

- en matière de programme :
  - L'agrandissement d'un commerce/traiteur dans ce grand noyau commercial s'inscrit dans la dynamique de développement et de l'offre commerciale de celui-ci;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - L'extension proposée ne nécessite pas de rehausses en mitoyenneté, ce qui est qualitatif pour ne pas entraîner de désagréments pour les propriétés voisines;
  - L'extension proposée ne couvre pas l'entièreté de la cour de manière à préserver la pénétration de la lumière au niveau du mur mitoyen en briques de verre;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - Le projet se conforme à l'article 15 - installations techniques et cheminées du Règlement Communal en matière de revalorisation des noyaux commerciaux en proposant une modification de l'implantation de la hotte;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - Le remplacement de la vitrine par des châssis en bois naturel personnalise le commerce et s'inscrit dans les objectifs de développement durable, par leur isolation, supérieure à celle des châssis actuels;
  - La teinte de la façade et les châssis des étages ne sont pas concernés par la demande;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :

- Considérant que le bien s'inscrit dans une parcelle d'angle;
- Considérant les besoins de l'exploitant du commerce de refermer la cour intérieure de petite dimension pour les besoins de fonctionnement de son commerce;
- Considérant que cette cour est totalement enclavée dans le bâti des lieux et, de ce fait, peu éclairée et peu ensoleillée et donc peu propice à recevoir des plantations;
- Etant donné la configuration des lieux, la fermeture de la cour de petite dimension entre deux hauts murs pignons peut s'envisager;
- Le projet prévoit de verduriser cette toiture, ce qui est qualitatif ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au Règlement communal d'urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux :

- Etant donné l'implantation du bow-window, la mise en place d'un pare-soleil conforme aux règlements est impossible à mettre en place;
- Etant donné que celui-ci est important en été pour le fonctionnement du commerce, cette dérogation limitée peut s'envisager ;

Les permis sont délivrés sous réserve des droits des tiers.

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 16/11/2022**  
**objet n° 08**

**Dossier 16-46535-2022 - Enquête n° 190/2022**

**Demandeur : Monsieur David Zenou**

**Situation : Rue Jean-Baptiste Labarre 6**

**Objet : transformer et étendre une maison unifamiliale : Réaliser une annexe au niveau du rez bas, créer une mezzanine entre le rez bas et le rez haut, rehausser le plancher au niveau du dernier étage et créer un nouvel escalier, modifier les châssis en façade avant au niveau du 2<sup>ème</sup> étage et modifier les baies en façade arrière**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46535-2022 introduite, en date du 24/06/2022, par Monsieur David Zenou;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et étendre une maison unifamiliale : Réaliser une annexe au niveau du rez bas, créer une mezzanine entre le rez bas et le rez haut, rehausser le plancher au niveau du dernier étage et créer un nouvel escalier, modifier les châssis en façade avant au niveau du 2<sup>ème</sup> étage et modifier les baies en façade arrière sur le bien sis rue Jean-Baptiste Labarre 6;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°6 - hauteur de toiture d'une construction mitoyenne;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/10/2022 au 24/10/2022 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

24/06/2022 : dépôt de la demande;

17/08/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

09/09/2022 : réception des compléments;

04/10/2022 : accusé de réception d'un dossier complet;

10/10/2022 au 24/10/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

16/11/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- la maison d'habitation unifamiliale est implantée en ordre fermé et à l'alignement le long de la rue Jean-Baptiste Labarre, à proximité du carrefour formé avec la chaussée d'Alsemberg située à l'Est;
- le bien a été depuis de nombreuses années aménagé en 3 logements;
- l'immeuble présente un gabarit principal couvert par une toiture à versants, et une annexe basse, au même titre que les constructions voisines;
- le jardin paysager est orienté au Sud;

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

- La restitution de la maison unifamiliale conformément à la situation existante de droit;

- La réalisation d'une annexe au niveau du REZ bas;
- La création d'une mezzanine entre le REZ bas et le REZ haut;
- La rehausse du plancher au niveau du dernier étage et la création d'un nouvel escalier;
- La modification des châssis en façade avant au niveau du 2<sup>ème</sup> étage;
- La modification des baies en façade arrière;
- Le changement de la porte d'entrée avec une porte en bois avec un dessin à l'identique mais sans vitrage;

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

- Le projet propose d'améliorer les qualités d'habitabilité de la maison unifamiliale et de l'inscrire davantage dans les objectifs de développement durable;
- Le bien consiste en une maison bruxelloise mitoyenne avec 2 pièces en enfilade, elle comprend un rez bas, un rez haut, 2 étages et des combles. L'accès dans le bâtiment se fait à un niveau intermédiaire entre le rez bas et le rez haut. Le jardin arrière se trouve au niveau du rez bas;
- Étant donné la configuration de ce bâtiment, le projet est conçu dans un style contemporain tout en préservant le caractère d'une maison bruxelloise;
- Ainsi, la cuisine est située au rez bas, le bel étage accueille le salon, et aux étages supérieurs se trouvent les chambres;
- Le projet propose de rajouter une annexe au niveau du rez bas, afin d'ouvrir un maximum d'espace et de pouvoir aménager la cuisine et une salle à manger assez grandes pour une famille;
- Vu que la hauteur de cet étage n'est pas très généreuse (environ 2,20 m), le projet propose de créer une ouverture vers l'étage supérieur, en créant ainsi une mezzanine entre le salon et la cuisine. L'annexe nouvellement construite bénéficiera d'une hauteur conforme de 2,50 m, et d'un châssis avec une ouverture maximale vers le jardin. Un autre grand châssis est prévu à l'étage supérieur, au droit de la mezzanine, afin d'apporter plus de lumière au milieu du bâtiment. Toutes ces interventions visent essentiellement à créer un espace de vie, et principalement une cuisine plus spacieuse, plus confortable et lumineuse;
- Aujourd'hui, la cuisine est devenue un espace de vie, et dans la plupart des cas, elle est liée au salon et à la salle à manger. En créant cette ouverture, le projet propose de créer un lien vertical entre les deux espaces, et ainsi le salon, la cuisine et la salle à manger seront perçus comme un seul espace qui se développe verticalement;
- La construction de cette annexe se révèle indispensable pour disposer de l'espace nécessaire au mode de vie d'une famille. La plupart des maisons environnantes disposent d'annexes ou de vérandas au rez-de-chaussée. Le projet opte pour une annexe qui s'aligne avec celle du voisin en termes de profondeur (2,50 m profondeur). En termes de hauteur, elle dépasse l'annexe voisine en raison de la configuration de la toiture, et très probablement de la différence de niveau entre les bâtiments. Pour avoir une hauteur intérieure conforme, il a été opté de prévoir un toit plat, dépassant ainsi une partie du profil du voisin. Cette dérogation semble acceptable, car le nouveau volume proposé reste dans le gabarit du mur mitoyen existant, et ne cause aucun inconfort au voisin concerné;
- La zone de nuit se développe aux étages supérieurs. Le premier étage est entièrement dédié aux enfants, avec deux chambres et une salle de bain à partager. Ensuite, au deuxième étage, se trouve la chambre master avec une salle de douche privative et un dressing. A cet étage, il est proposé de rehausser le plancher pour qu'il ait une hauteur sous-plafond conforme;
- En façade avant, il est prévu d'agrandir les châssis pour augmenter l'apport de lumière, mais aussi pour bénéficier de châssis cohérents pour une chambre master. Malgré ces interventions, le projet nécessite de demander une dérogation en termes de surface éclairante pour cette pièce, car d'un point de vue structurel et en raison des proportions de la façade, il n'était pas possible de prévoir de plus grands baies;
- En tant que famille, et étant donné le besoin croissant de pouvoir télétravailler, un espace de travail calme est prévu. Pour cela, le projet propose d'aménager le grenier en bureau. Ce sera un espace à l'écart de la zone d'activité familiale, avec son petit sanitaire, où l'un des parents pourra se retirer tranquillement pour travailler;
- La façade arrière et le toit seront entièrement isolés. Le projet prévoit une typologie, plus contemporaine, avec de nouveaux châssis pour la façade arrière et une restauration complète de la façade à rue. Pour la porte d'entrée il est prévu de remplacer la partie vitrée avec une partie opaque, dont une porte d'entrée complètement en bois (le dessin de la porte sera identique avec la situation de droit);

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

- en matière de programme :
  - le projet conserve la nomenclature de la maison unifamiliale et améliore considérablement ses qualités d'habitabilité en ouvrant et éclairant généreusement ses espaces;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet s'inscrit dans les gabarits existants, nécessitant le réaménagement de l'annexe existante dans le respect de l'encombrement des constructions voisines;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le jardin paysager privatif est conservé;
  - la toiture plate de la nouvelle extension sera aménagée de manière paysagère pérenne;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la maison ne dispose pas de garage privatif;
  - le projet prévoit l'aménagement d'un espace destiné à entreposer 4 vélos au niveau de la pièce avant du rez bas afin de favoriser les modes actifs de déplacement;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - les infrastructures existantes sont conservées et l'ampleur du projet n'engendre pas l'application du règlement communal d'urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;
- en matière d'aspects patrimoniaux :
  - le projet prévoit des interventions en façade avant de sorte à pouvoir renforcer ses aspects esthétique et dans le respect de sa typologie d'origine;
  - la modification de la hauteur des baies supérieures en façade principale conservent néanmoins la hiérarchie des proportions des ouvertures, dans le respect des perspectives visuelles de l'ensemble bâti;
  - le remplacement des menuiseries extérieures par des châssis en bois de ton naturel vient renforcer cette cohérence;
  - la modification des parties de la porte d'entrée peut s'envisager car son dessin d'origine sera conservé et les transformations apportées aux espaces intérieurs permettent un apport d'éclairage naturel suffisant. De plus, l'imposte vitrée est, quant à elle, conservée;
  - il y a cependant lieu de regretter que la corniche moulurée a été altérée sans autorisation préalable et il y a lieu de la restituer afin de conserver la cohérence des 3 maisons semblables ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126 § 11 du CoBAT : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
  - La nouvelle annexe dépasse une partie du profil du voisin, afin de pouvoir respecter une hauteur sous-plafond de 2.50m. Cette dérogation semble acceptable, car le nouveau volume proposé reste dans le gabarit du mur mitoyen existant, et ne cause aucun inconfort au voisin. De plus, cette configuration se retrouve au niveau des constructions environnantes;

**Considérant qu'au regard de la dérogation au Titre II du RRU :**

- RRU, Titre II, ART. 10 - éclairage naturel : cette dérogation est sollicitée pour les espaces qui se trouvent au niveau supérieur de la façade à rue, vu l'impossibilité de changer la forme de ces châssis. Cette dérogation est compensée par les qualités d'habitabilité des espaces;

**Considérant que la demande est soumise aux conditions d'exécution suivantes :**

- Restituer la corniche moulurée d'origine

**Avis FAVORABLE** unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, articles n°6 et n°10.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 16/11/2022**  
**objet n° 09**

**Dossier 16-46646-2022 - Avis de la Commission de concertation**

**Demandeur : Monsieur Youenn Beaudouin**

**Situation : Chaussée d'Alseberg 615**

**Objet : la mise en conformité de modifications mineures apportées au fil du temps, la demande de modification des aménagements intérieurs (ouverture de baies dans des murs porteurs), le remplacement des châssis en façade avant et de la porte d'entrée et la reconstruction du mur mitoyen arrière donnant sur le carre Tillens**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46646-2022 introduite en date du 02/09/2022 par Monsieur Youenn Beaudouin;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à la mise en conformité de modifications mineures apportées au fil du temps, la demande de modification des aménagements intérieurs (ouverture de baies dans des murs porteurs), le remplacement des châssis en façade avant et de la porte d'entrée et la reconstruction du mur mitoyen arrière donnant sur le carre Tillens sur le bien sis chaussée d'Alseberg 615;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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) - bien classé « Estaminet Au Vieux Spijtigen Duivel » sis au n° 621 chaussée d'Alseberg;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

02/09/2022 : dépôt de la demande;

21/10/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- la CRMS;

16/11/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

- l'avis favorable de la CRMS sollicité en date du 21/10/2022 et rendu en date du 16/11/2022;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte et comporte du logement ainsi que des commerces;
- Dans ce quartier et le long de ce tronçon, la chaussée d'Alseberg est bâtie notamment de maisons unifamiliales de petits gabarits et qui datent du début du siècle dernier à l'instar de la maison n°615 faisant l'objet de la demande;
- Elle a fait l'objet d'agrandissement et de transformations en 1979 (PU n°\_16-28462-1979) et de transformation en façade arrière en 1987 (PU n°16-30038-1987);
- La parcelle sur laquelle s'inscrit cette maison est très profonde et rejoint le carré Tillens : le carré Tillens est une petite venelle piétonne parallèle à la chaussée d'Alseberg et accessible via l'avenue Joseph Bens. Elle est reprise dans le réseau viaire de la carte des affectations du plan régional

d'affectation du sol et longe le fond de la parcelle du bien sis au n°615, chaussée d'Alseberg, sur lequel porte la demande;

- Une partie du mur mitoyen longeant cette venelle s'est écroulée il y a plusieurs années. Des bâches et un grillage temporaire ont été installés pour marquer la limite de propriété. Dans le prolongement de la portion du mur mitoyen écroulé, il existe un portail en bois au droit de la limite avec le fond du jardin du n°617;

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

- La mise en conformité des aménagements intérieurs qui sont différents des plans de 1987 :
  - La réduction de la largeur de la baie du châssis situé au rez-de-chaussée en façade arrière;
  - La modification de l'usage du bureau en chambre et salle de douche à l'entresol entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage en façade arrière;
  - La transformation de la mezzanine en deux volumes séparés (un bureau et une annexe à une des chambres) au niveau de l'entresol entre le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>ème</sup> étages;
  - L'aménagement d'une salle de douche au niveau de la chambre située au 2<sup>ème</sup> étage;
  - La transformation de l'ancien grenier en bureau avec mezzanine;
- La demande de modifications des aménagements intérieurs impliquant des travaux structurels (ouverture d'une grande baie entre la cuisine et la salle à manger, agrandissement de la baie entre la salle à manger et le séjour etc);
- Le remplacement des châssis bois simple vitrage par des châssis bois double vitrage de teinte identique et respectant la division d'origine en ce qui concerne le châssis au rez-de-chaussée en façade avant;
- La modification et le remplacement de la porte d'entrée et la création d'une imposte vitrée de grande hauteur;
- La reconstruction du mur séparant la parcelle et le carré Tillens en briques pleines avec un couvre mur en tuiles à deux pans et le placement d'un nouveau portillon en bois;

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

- en matière de programme :
  - le programme de maison unifamiliale est conservé et le projet ne consiste qu'en l'amélioration des qualités d'habitabilité de cette habitation;
  - en effet, le projet améliore l'éclairage naturel des espaces, la fluidité entre les pièces de vie, le nombre de chambre et la création d'espace de bureau bien utiles en cette sortie de crise « Covid »;
  - le projet améliore également l'isolation de la maison par le remplacement des châssis, ce qui est une démarche à encourager;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - aucune modification en matière de volumétrie n'est demandée;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la remise en état du mur bordant le carré Tillens est une démarche à encourager. En effet, cette intervention améliore l'aspect esthétique depuis l'espace public;
  - la proposition constructive de ce mur se conforme à la situation d'origine et peut donc s'envisager;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - la transformation du bureau en chambre au niveau de l'entresol situé au 1<sup>ier</sup> étage arrière avec une hauteur sous plafond de 2,30m peut s'envisager;
  - en effet, cette chambre présente une superficie importante de 27m<sup>2</sup> et de nombreuses fenêtres de toit la rendant très lumineuse;
  - le bureau étant déjà considéré comme un local habitable, sa transformation en chambre peut être autorisée et la dérogation à la hauteur sous plafond accordée;

**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 le motif d'avis de la Commission de concertation pour 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) :**

- les châssis proposés seront en bois et respecteront les divisions d'origine, ce qui est qualitatif;
- la teinte choisie (bleue) peut également s'envisager pour une maison du début du siècle dernier;
- la nouvelle porte d'entrée proposée, ne peut par contre pas s'envisager : celle-ci ne se conforme pas à la situation d'origine et présente une hauteur anachronique avec la hauteur de la fenêtre du rez-de-chaussée : la hauteur de l'imposte est également trop importante et ne correspond pas à la hauteur des portes du début du siècle passé;

- la porte de la maison de droite n°613 mentionnée dans la note explicative ne peut être prise comme référence. En effet, celle-ci n'a pas fait l'objet d'une autorisation et dévalorise la façade;

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

- Conserver la porte existante et remplacer éventuellement la vitre de l'imposte par un double vitrage ou prévoir une nouvelle porte identique à l'ancienne avec imposte vitrée;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que la porte d'entrée;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet respectera davantage la qualité patrimoniale de la façade;

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

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

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

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 16/11/2022**  
**objet n° 10**

**Dossier 16-46467-2022 - Enquête n° 185/2022**

**Demandeur : S.A. Blanpain Massonet c/o Madame Axelle Blanpain**

**Situation : Avenue Adolphe Wansart 5**

**Objet : construire une piscine de 3m sur 7m sur la droite du jardin à l'arrière de la maison, remplacer la cabane de jardin par un abri de 6m sur 3m avec toit incliné dont la moitié est ouverte pour une terrasse couverte (hauteur de 3,75m max); diminuer la largeur de la terrasse sur le flanc droit de la maison et élargir à l'arrière afin de conserver un maximum d'espace vert**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46467-2022 introduite, en date du 17/05/2022, par la S.A. Blanpain Massonet c/o Madame Axelle Blanpain;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une piscine de 3m sur 7m sur la droite du jardin à l'arrière de la maison, remplacer la cabane de jardin par un abri de 6m sur 3m avec toit incliné dont la moitié est ouverte pour une terrasse couverte (hauteur de 3,75m max); diminuer la largeur de la terrasse sur le flanc droit de la maison et élargir à l'arrière afin de conserver un maximum d'espace vert sur le bien sis avenue Adolphe Wansart 5;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°24 - Quartier de la Montagne - approuvé par Arrêté Royal en date du 23/04/1958, et y déroge;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°V 1) - destination;
  - non-respect de l'article n°V 2° - implantation;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/10/2022 au 24/10/2022 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

17/05/2022 : dépôt de la demande;

22/06/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

29/08/2022: réception des compléments;

29/08/2022 +1j (13/10/2022) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

22/09/2022 : accusé de réception d'un dossier complet;

10/10/2022 au 24/10/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

16/11/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- La maison d'habitation est implantée en ordre ouvert et en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue Adolphe Wansart, non loin du passage piéton menant à la rue de Stalle, entre les immeubles n°s 10a et 12;

- La maison est une construction issue du permis d'urbanisme n° 16-27230-1974 et n'a pas subi de transformations depuis;
- Le jardin paysager est situé 1 niveau plus haut que la rue, et est orienté au Nord. Il est densément planté sur ses limites séparatives;

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

- construire une piscine de 3m sur 7m sur la droite du jardin à l'arrière de la maison;
- remplacer la cabane de jardin par un abri de 6m sur 3m avec toit incliné dont la moitié est ouverte pour une terrasse couverte (hauteur de 3,75m max);
- diminuer la largeur de la terrasse sur le flanc droit de la maison et élargir à l'arrière afin de conserver un maximum d'espace vert;

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

- le projet s'inscrit dans le réaménagement paysager des espaces non bâtis de la parcelle;

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

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la piscine s'implante à l'arrière de la maison sur une surface plane ne nécessitant pas de modifications de relief du sol ni d'abattages d'arbres;
  - les dimensions de la piscine permettent de conserver une zone de pleine terre et paysagère conséquentes;
  - le projet prévoit l'aménagement d'un abri et permettant d'abriter une partie de la terrasse. Toutefois, le demandeur a précisé en séance que la cabane existante sera conservée et qu'il renonce à la terrasse couverte ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - vu les nouveaux développements imperméables prévus, le règlement communal d'urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie s'applique. Néanmoins, l'augmentation de superficie imperméable de près de 55m<sup>2</sup>, il s'indique d'en rencontrer les objectifs en favorisant la réinfiltration in situ;
- en matière d'installations techniques et de respect de l'environnement :
  - faire une déclaration de classe 3 pour la pompe à chaleur si ses caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : permisenvironnement@uccl.brussels);
  - ne pas rejeter les eaux de piscine à l'égout ni dans la nature sauf les eaux de back wash;
  - prévoir un volet de protection sur la piscine empêchant la chute de la faune;
  - limiter l'éclairage de jardin à un éclairage de couleur ambrée, dirigé vers le sol et placé à faible hauteur (max 40cm);

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - Dérogation à un PPAS :
  - non-respect de l'article n°V 1) - destination:
    - le PPAS ne prévoit pas l'aménagement de piscines en zone de jardin. Néanmoins, le projet s'implante sur une zone plane et non arborée, permettant de conserver une belle superficie de pleine terre et d'un seul tenant. De plus, l'immeuble voisin de droite a fait l'objet d'un permis d'urbanisme permettant la construction d'une piscine (16-34365-1999), certes couverte, mais altérant davantage les aspects paysagers de cette zone;
  - non-respect de l'article n°V 2) - implantation :
    - l'abri de jardin présente une superficie de 18m<sup>2</sup>, en y intégrant une couverture pour la terrasse. Néanmoins, il est implanté à proximité de la limite séparative, ce qui ne peut se concevoir en raison de la nécessité de conservation des limites séparatives paysagères et transitoires entre les parcelles;

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

- modifier les plans en ce qui concerne la réduction de l'abri de jardin ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les aménagements paysagers peuvent s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage adapté à son environnement bâti et paysager;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact des infrastructures sera limité;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §4 du CoBAT est d'application;  
Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

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

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 16/11/2022**  
**objet n° 11**

**Dossier 16-46559-2022 - Enquête n° 193/22**

**Demandeur : Madame Virginie Gruyelle**

**Situation : Rue de l'Etoile 181**

**Objet : mettre en conformité une extension et la rehausser, isoler la toiture par l'extérieur et remplacer la porte d'entrée**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46559-2022 introduite, en date du 08/07/2022, par Madame Virginie Gruyelle;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité une extension et la rehausser, isoler la toiture par l'extérieur et remplacer la porte d'entrée sur le bien sis rue de l'Etoile 181;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zones d'habitation;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°6 - hauteur qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës", en ce que la rehausse de l'annexe induit un dépassement du profil de construction le plus haut;

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

- application de l'article. 207 §3, du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/10/2022 au 24/10/2022 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la demande déroge également à l'article 3 du Titre II du règlement régional d'urbanisme, cette dérogation n'étant pas soumise aux mesures particulières de publicité;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

08/07/2022 : dépôt de la demande;

29/08/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

23/09/2022 : réception des compléments;

04/10/2022 : accusé de réception d'un dossier complet;

10/10/2022 au 24/10/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

16/11/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel et composé de maisons unifamiliales ou de petits immeubles à appartements;
- La maison sur laquelle porte la demande a été construite au début du XX<sup>ème</sup> siècle, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-8602-1913, avec un gabarit R + 2 + Toiture à versants, et à l'alignement en mitoyenneté;

- Un permis d'urbanisme a été introduit, n° 16-20801-1959 pour la construction d'une nouvelle maison mais ce permis d'urbanisme n'a jamais été mis en œuvre et la maison de 1913 a été maintenue;
- Elle a subi plusieurs modifications au cours du temps, dont la construction d'une serre et d'une dépendance via les permis d'urbanisme n° 16-2023-1925 et n° 16-24957-1967;
- La dépendance a été construite au niveau de la cour et cette annexe a été agrandie en profondeur au cours du temps;
- La façade est en brique foncées et des briques plus claires pour marquer les bandeaux et les encadrements de baies;
- Les châssis ont été remplacés au cours du temps avec non-respect des cintrages mais ont été maintenus en bois;
- La maison mitoyenne de gauche, n° 183 est plus haute et plus profonde;
- La maison mitoyenne de droite, n° 179A comporte un niveau de moins et est à toiture plate. Elle est plus basse que l'ensemble des habitations situées dans ce tronçon. Elle est de même profondeur et comporte également une annexe en façade arrière;
- Le jardin est végétalisé et comporte des cheminements rejoignant le fond de la parcelle;

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

- Le programme prévoit la rénovation d'une annexe existante en situation de fait ainsi que le réaménagement de l'ensemble des étages de l'habitation;
- La demande porte également sur des modifications au niveau de la façade avant;

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

- La modification de l'annexe est antérieure à 2000 et aurait pu en soi faire l'objet d'une régularisation simplifiée en application de l'article 330§3 du CoBAT;
- Considérant que la demande porte sur sa rénovation et sa légère rehausse, dépassant la hauteur des annexes mitoyennes, la dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme est considérée;

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

○ **en matière de programme :**

- l'habitation conserve un programme de maison unifamiliale;
- le rez-de-chaussée est réaménagé afin de positionner l'espace de séjour au niveau de l'annexe et en communication avec le jardin, améliorant de ce fait, l'habitabilité du logement;
- au niveau de l'étage, la grande chambre de 19m<sup>2</sup> est diminuée au profit de l'aménagement d'une salle-de-bain, supprimant de ce fait, une chambre à au moins 14m<sup>2</sup>, à savoir 11m<sup>2</sup>;
- l'autre chambre maintenue comporte une surface de 12,30m<sup>2</sup>;
- considérant que les combles peuvent à terme être aménagée et qu'il est possible d'implanter un espace parental, proposant une surface au sol qualitative, une hauteur d'au moins 2,55m et accessible via la circulation verticale existante, la dérogation peut être acceptée;
- d'autant plus, que la situation existante ne comporte une salle-de-bain qu'au niveau du rez-de-chaussée accessible via la cuisine, que cette disposition ne répond plus actuellement aux normes d'habitabilité et que l'emplacement proposé, au niveau des chambres, est idéal;

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

- l'emprise de la situation existante de fait, reste inchangée, tout comme la superficie imperméable. Seuls la hauteur et la volumétrie sont sensiblement modifiés et dont la hauteur induit une dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
- l'isolation par l'extérieur de la toiture, induit une rehausse de 15cm, considérant que cette rehausse n'induit pas de dérogation en terme de hauteur et que la toiture est restituée à l'identique (hormis l'implantation d'une nouvelle fenêtre de toit), cette partie des travaux, n'est pas soumise à permis d'urbanisme suivant l'arrêté de minime importance modifié en 2022;

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

- le jardin reste inchangé;

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

- l'habitation ne comporte pas de garage en situation existante;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
  - L'annexe est rehaussée de 4 cm sur la partie latérale droite et de 24 cm sur la partie latérale gauche, dépassant de ce fait de 61 cm la hauteur de l'annexe du bien mitoyen de droite et de 24cm la hauteur de l'annexe du bien mitoyen de gauche;

- Considérant que cette rehausse n'a été augmentée que de 4 cm à droite et 24 cm à gauche, et qu'elle reste limitée au rez-de-chaussée, la demande n'apporte pas davantage de nuisance et peut être envisagé;
- Il est également à noter que la profondeur de la situation existante de fait de cette annexe, reste inchangée et que cette dernière est conforme aux normes actuelles prévue par l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;

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

- Les façades ont conservé, malgré certaines modifications, des caractéristiques patrimoniales qu'il est souhaitable de conserver afin de préserver cette typologie de maisons ouvrières du début du XXe siècle ;
- Bien que le bois ait été maintenu, l'ensemble des châssis sont peu esthétiques par rapport à la situation d'origine;
- En effet, les châssis n'ont plus ni les divisions, ni le cintrage des baies;
- La demande prévoit de restituer des châssis en bois de teinte cohérente avec la typologie du bâtiment, dans les divisions originelles et dans le respect des cintrages, lors d'un prochain remplacement ;
- Par ailleurs, il est également prévu de resituer une porte d'entrée en bois identique à la situation originelle ;

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

**Avis FAVORABLE** unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué,

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 16/11/2022**  
**objet n° 12**

**Dossier 16-46111-2021 - Enquête n° 188/2022**

**Demandeur : Madame Montero Fina**

**Situation : Place Léon Vanderkindere 7**

**Objet : régulariser les 3 logements présents en situation existante de fait, rénover l'appartement du premier étage et y aménager une terrasse**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46111-2021 introduite, en date du 15/09/2021, par Madame Montero Fina;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à régulariser les 3 logements présents en situation existante de fait, rénover l'appartement du premier étage et y aménager une terrasse sur le bien sis Place Léon Vanderkindere 7;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone mixte, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant;

**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°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement;

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 qui prescrit "Profondeur", en ce que l'ajout d'une terrasse engendre une occupation totale de la parcelle;
  - non-respect de l'article n°6 qui prescrit "hauteur" en ce que le brise-vue dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës ,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/10/2022 au 24/10/2022 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

15/09/2021 : dépôt de la demande;

07/06/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

24/08/2022: réception des compléments;

28/09/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

10/10/2022 au 24/10/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

16/11/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 07/06/2022 et émis le 20/07/2022 et joint à la demande;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise comme un quartier mixte de fonctions;

- Dans ce quartier, la Place Léon Vanderkindere se caractérise par la forte présence des transports en commun et des voiries automobiles. Elle est cadrée par des fronts bâtis hauts et accueillant au rez-de-chaussée des commerces;
- L'immeuble n°7 sur lequel porte la demande constitue un immeuble d'angle entre la Place Léon Vanderkindere et la rue Vanderkindere. L'immeuble occupe l'entièreté de la parcelle. Il présente un gabarit R+2+T et s'implante à l'alignement. Il se compose en situation de fait d'un commerce au rez-de-chaussée et de 3 logements aux étages. Sa topologie architecturale se compose d'un parement en crépis de ton beige, de châssis en bois de ton blanc, de seuils de fenêtre en pierre bleu, de châssis en aluminium de ton gris clair au rez-de-chaussée et d'un parement en pierre de ton gris foncé au rez-de-chaussée. Le bien présente de belles caractéristiques patrimoniales en façade avant, hormis la vitrine commerciale qui a été modifiée;
- L'immeuble présente plusieurs infractions par rapport à la situation de droit :
  - L'aménagement de 3 logements à l'étage n'a jamais fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme;
  - La modification de la teinte du parement (depuis 2014 selon streetview) et des châssis du rez-de-chaussée en ce que la situation de droit prévoyait un cimentage peint « Pierre de France » et des châssis en aluminium laqué jaune. Toutefois, le rez-de-chaussée ne fait pas partie de l'objet de la demande;
- L'immeuble de droite (n°147 de la rue Vanderkindere) présente les mêmes caractéristiques d'implantation, de gabarit et de typologie que l'immeuble visé par la demande sauf en ce qui concerne la teinte du rez-de-chaussée qui est identique à celle prévue en situation de droit pour l'immeuble, objet de la demande;
- L'immeuble de gauche (n°6) présente les mêmes caractéristiques typologiques, d'implantation et de gabarit que l'immeuble visé par la demande;

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

- La mise en conformité de 3 logements;
- Le réaménagement intérieur de l'appartement du 1<sup>er</sup> étage;
- La construction d'une terrasse à l'arrière de l'immeuble;

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

- Le programme de l'immeuble est modifié en ce que 2 logements supplémentaires sont aménagés;
- Le gabarit de l'immeuble est inchangé;
- La typologie de l'immeuble est modifiée par rapport à la situation de droit en ce que le rez-de-chaussée contraste avec le reste de la façade. Toutefois, ce dernier ne fait pas partie de la présente demande de permis d'urbanisme;

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

- La subdivision de l'immeuble en 3 logements avec le maintien du rez-de-chaussée commercial est cohérent par rapport à la localisation de l'immeuble proche de nœuds de transport en commun et dans un quartier proposant une diversité de commerces;
- Chacun des logements bénéficie de proportions correctes;
- Toutefois, la hauteur sous plafond (2,04m) de la cuisine et de la salle de bain du 1<sup>er</sup> étage est insuffisante et entraîne une dérogation au Titre II du RRU suite à la présence d'une mezzanine au 1<sup>er</sup> étage. Cette hauteur ne peut s'envisager;
- De plus, la création de cette mezzanine a engendré l'installation d'un escalier qui réduit davantage les proportions du séjour de l'appartement du 1<sup>er</sup> étage et réduit l'apport de lumière naturelle dans la cuisine;
- La construction d'une terrasse au niveau du 1<sup>er</sup> étage et en intérieur d'îlot s'envisage. Celle-ci permet d'offrir un espace extérieur dissocié de l'animation de la place Vanderkindere. De plus, la terrasse bénéficie d'un accord du voisin précisé selon le demandeur en séance de commission de concertation;
- A noter que certaines baies en façade avant ont été comblées ce qui réduit l'apport de lumière dans les séjours;

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

- En matière de dérogation au Titre II du RRU :
  - Dérogation à l'article 4 en ce que la hauteur sous-plafond de la cuisine et de la salle de bain du 1<sup>er</sup> étage est de 2,04m. Cette hauteur n'est pas acceptable;
  - Dérogation à l'article 10 en ce que la nouvelle cuisine du 1<sup>er</sup> étage ne bénéficie d'aucun éclairage naturel et la chambre du 3<sup>ème</sup> étage bénéficie d'un éclairage légèrement inférieur au minimum requis par le RRU

- en matière de programme :
  - Le programme de l'immeuble est modifié par l'ajout de 2 logements. La localisation de l'immeuble rend la densification en logement cohérente;
  - L'aménagement d'une terrasse peut être accepté .
  - Toutefois, le nouvel aménagement intérieur empêche l'apport de lumière dans la cuisine du 1<sup>er</sup> étage;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - Le projet ne modifie pas le gabarit de l'immeuble;
  - Toutefois, il prévoit la mise en place d'un brise-vue au 1<sup>er</sup> étage ce qui augmente le gabarit du mur mitoyen;
  - L'emprise de l'immeuble est inchangée;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - La typologie de l'immeuble est inchangé;
  - Toutefois, le comblement de deux baies en façade avant est peu qualitatif pour la typologie de l'immeuble et pour l'apport de lumière naturel dans les espaces de vie;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
  - La construction d'une terrasse au niveau du 1<sup>er</sup> étage et en intérieur d'ilot s'envisage. Celle-ci permet d'offrir un espace extérieur dissocié de l'animation de la place Vanderkindere ;
  - Cette nouvelle terrasse permet de créer un espace calme extérieur et qui bénéficie d'une lumière suffisante ;
  - La mise en place d'un brise-vue augmente un peu plus la présence de murs hauts au sein de cet ilot;
- En ce qui concerne le motif d'enquête : application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
  - La subdivision de l'immeuble en 3 logements avec le maintien du rez-de-chaussée commercial est cohérent par rapport à la localisation de l'immeuble proche de nœuds de transport en commun et dans un quartier proposant une diversité de commerces;
  - Cette densification répond aux objectifs du développement de la ville en ce qu'il renforce la concentration de logements dans les quartiers qui bénéficient d'une large offre en transports en communs et en équipements (commerces, équipement d'intérêt collectif, ...)

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

- Respecter l'avis du SIAMU;
- Supprimer la mezzanine du 1<sup>er</sup> étage afin d'offrir une hauteur sous-plafond minimum de 2,20 m requis par le RRU dans la cuisine et la salle de bain;
- Améliorer l'apport de lumière naturelle dans la cuisine du 1<sup>er</sup> étage en supprimant l'escalier menant à la mezzanine et en ajoutant la cloison séparant la cuisine du séjour ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la mise en conformité des 3 logements est possible;
- d'être accessoires en ce qu'elles améliorent les conditions d'habitabilité du logement du 1<sup>er</sup> étage ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la hauteur de 2,04m pour la cuisine et la salle de bain du 1<sup>er</sup> étage n'est pas acceptable ;

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

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

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

**Avis FAVORABLE unanime et conditionnel** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de

dérogations au règlement régional d'urbanisme, articles n°4 et n°6 du Titre I et article n°10 du Titre II et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 16/11/2022**  
**objet n° 13**

**Dossier 16-46559-2022 - Enquête n° 195/22 - Article 177**

**Demandeur : Administration communale d'Uccle c/o Régie Foncière - Monsieur Frédéric Axel Klostermann**

**Situation : Rue Vanderkindere 313**

**Objet : Rénover et changer d'affectation un immeuble dans le but de créer 4 logements dont la gestion sera attribuée à des projets sociaux**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46647-2022 introduite auprès de la Région, en date du 20/07/2022, par la Commune d'Uccle c/o Monsieur Frédéric Axel Klostermann;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et changer l'affectation d'un immeuble dans le but de créer 4 logements dont la gestion sera attribuée à des projets sociaux sur le bien sis rue Vanderkindere 313;

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

**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°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle d'un logement;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/10/2022 au 24/10/2022 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

Suppléments de délais en fonction des procédures et des plans modifiés;

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

20/07/2022 : dépôt de la demande auprès de URBAN-DU;

29/08/2022: accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et notification de la demande du Collège des Bourgmestres et Echevins de la Commune d'Uccle ainsi que de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité;

14/10/2022 au 28/10/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

16/11/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 29/08/2022 et émis le 12/09/2022 et joint à la demande;

Vu l'avis Technique du service de l'Urbanisme de la Commune d'Uccle, favorable sur la demande telle qu'introduite;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- L'immeuble sur lequel porte la demande est implanté en ordre fermé et à l'alignement, à proximité de l'angle de la rue Vanderkindere et de la rue Edith Cavell;
- Il présente un gabarit R + 3 + Toitures à versants;
- Il n'a pas été retrouvé aux archives de traces de permis d'urbanisme antérieurs et la situation actuelle indique une situation non licite de bureaux au rez-de-chaussée et de 8 logements aux étages;
- La façade avant a conservé quelques détails de sa typologie originelle et elle est en brique de teinte rouge/brun avec des bandeaux et encadrements en pierre blanche;

- Les menuiseries ont été conservées en bois, et le garde-corps a été remplacé;
- La parcelle a également été entièrement couverte;

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

- Le réaménagement de l'ensemble des niveaux et ce avec des modifications structurelles;
- L'isolation du mur mitoyen aveugle;
- La pose de toitures végétalisées sur les toitures plates;
- La demande porte également sur la mise en conformité des éléments suivants :
  - L'isolation de la toiture par l'extérieur avec la pose d'un revêtement d'aspect identique;
  - La pose de nouveaux solins en zinc, planches de rives, nouvelles corniches, nouvelles descentes d'eaux pluviales en zinc naturel et le remplacement des velux;
  - Le traitement contre la mèche;
  - La rénovation des façades;

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

- Le programme vise la rénovation d'un immeuble existant;

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

- en matière de programme :
  - il est prévu 4 logements dont la gestion sera attribuée à des projets sociaux, dans le but d'aider des personnes sans-abris à se réinsérer;
  - le rez-de-chaussée est attribué à une affectation d'équipement d'intérêt collectif avec des espaces d'accueils et de bureaux, et est l'accessoire des 4 logements situés aux étages;
  - le niveau du sous-sol comporte des espaces de caves privatives et les locaux techniques et une buanderie est à disposition des logements à l'entre étage entre le 1<sup>er</sup> étage et le 2<sup>ème</sup> étage;
  - il y a un logement par niveau, au-dessus du rez-de-chaussée et chacun comporte une chambre, et le studio dans les combles comporte une mezzanine;
  - au niveau des façades, la typologie originelle est maintenue et le garde-corps est restitué dans ses caractéristiques originelles;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le gabarit et le volume restent inchangés;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - l'immeuble existant ne comporte aucun garage;
  - il est prévu à l'entre étage entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage, un espace de stockage des vélos et poussettes;
- en matière d'environnement :
  - l'entièreté de la parcelle a été couverte au fil du temps;
  - la présence d'une ancienne citerne sous le bureau ne permet pas de retrouver de la pleine terre au sein du projet;
  - le programme n'appelle pas à la création d'un jardin, vu l'affectation d'équipement collectif au rez-de-chaussée et le profil des futurs occupants des logements (difficulté d'entretien);
  - la proposition de prévoir des toitures végétalisées sur les toitures plates permet d'améliorer les piètres qualités environnementales de cette parcelle, d'amener une petite biodiversité sur ces toitures et de tamponner les eaux pluviales, même à petite échelle, ce qui est à saluer;
- en matière de dérogations au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme :
  - Considérant que la demande entre dans le champ d'application du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que les actes et travaux faisant l'objet de la demande impliquent la modification du nombre de logements au sein d'un immeuble, la modification des destinations ou de leur répartition ainsi que la modification de l'habitabilité de logements existants;
  - Considérant que les transformations relatives à l'habitabilité des logements doivent améliorer leur conformité et qu'il y a lieu de tendre au respect de la norme;
  - Considérant ici que le projet déroge à l'article 3 du Titre II du RRU en ce que les nouveaux séjours-cuisine côté rue n'atteignent pas la superficie demandée par le RRU mais que les travaux proposés améliorent la situation existante de fait;
  - Considérant que la superficie généreuse des chambres permet de compenser le déficit de surface observé dans le séjour;
  - Considérant également la bonne qualité des locaux communs au sein de l'immeuble (rangements vélos, poussettes, buanderie commune), ainsi que la présence d'une cave privative pour chacun des logements;

- La dérogation à l'article 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme est acceptable;
- Considérant que la demande déroge à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que les surfaces éclairantes ne sont pas atteintes partout au sein des logements mais que cette situation découle de la conservation des baies existantes qu'il n'y a pas lieu de modifier;
- Considérant, en outre, les qualités de ces petits logements, simples et fonctionnels ainsi que l'offre en locaux communs dans l'immeuble;
- Considérant que cette dérogation est minime et découle de la situation existante inchangée;
- La dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme est acceptable;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
  - Considérant qu'en situation de droit, cet immeuble comportait vraisemblablement au moins 3 logements, que le demandeur affirme dans sa demande que la situation de droit présentait 5 logements; qu'en l'absence de plans plus anciens, il n'y a pas lieu de remettre en cause les affirmations du demandeur à cet égard; que le projet demande la transformation d'un immeuble comportant donc 5 logements en un immeuble comportant 4 logements et un équipement collectif ce qui justifie la mise à l'enquête suivant l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS;
  - Considérant que la situation projetée améliore une situation de fait de 8 logements composés uniquement de chambres dont l'aménagement et les dimensions sont peu qualitatives;
  - Considérant également que l'implantation d'un équipement collectif de ce type au rez-de-chaussée est bienvenu, améliore considérablement la situation existante de l'immeuble et entre ainsi parfaitement dans la prescription 0.12 4° du PRAS qui autorise la modification ou la suppression d'un logement, après MPP, à la condition de permettre l'installation ou l'extension d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public;
- En guise de conclusion :
  - Le projet améliore significativement une situation de fait infractionnelle et insalubre;
  - Le projet proposé répond à une volonté sociale qui s'intègre dans le contexte environnant, de commerces, d'activités diverses et de nombreux transports en communs;
  - La rénovation, telle que proposée, est qualitative, permet l'aménagement de logements de petite taille mais de qualité et qui répondent à un projet social. Il permet également de revaloriser la façade existante dans ses caractéristiques originelles et d'améliorer les qualités environnementales de cette parcelle totalement imperméabilisée;

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

**Avis FAVORABLE non unanime** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 16/11/2022**  
**objet n° 14**

**Dossier MIXTE PU 16-45827-2021 et PE-10553-2021 - Enquête n° 175/2022**  
**Demandeur : Les Jardins du Kinsendael c/o Monsieur Thierry Kislanski**  
**Situation : Rue du Bourdon 98 - 100 - Rue du Château d'Or 13**  
**Objet : Démolir un bâtiment de bureaux et de commerces; construire un ensemble de 3 immeubles de logements et un espace d'activité productive sur une partie du PPAS n°66, ainsi que l'aménagement de voiries et d'un parc public (projet modifié suivant l'article 177/1 du CoBAT)**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande mixte de permis d'urbanisme n°16-45827-2021 et de permis d'environnement n° PE-10553-2021 introduite auprès de URBAN-DU et Bruxelles-Environnement, en date du 03/03/2021, par Les Jardins du Kinsendael c/o Monsieur Thierry Kislanski;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir un bâtiment de bureaux et de commerces; construire un ensemble de 3 immeubles de logements et un espace d'activité productive sur une partie du PPAS n°66, ainsi que l'aménagement de voiries et d'un parc public (projet modifié suivant l'article 177/1 du CoBAT) sur le bien sis Rue du Bourdon 98 - 100 - Rue du Château d'Or 13;

Considérant qu'il s'agit de la version 2 du projet, modifié suite à la tenue d'une première commission de concertation en date du 20/07/2021;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone de forte mixité, zone d'habitation, le long d'un espace structurant, et partiellement en zone de chemin de fer;

Considérant que le bien se situe partiellement dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°66 « Château d'Or - Bourdon - Bigarreux » en vigueur depuis le 05/02/2015, et y déroge;

Considérant que le bien est repris en catégorie 3 dans l'inventaire de l'état du sol, à savoir : parcelle polluée sans risques;

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

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

- d'un rapport d'incidences, les actes et travaux projetés ressortant des rubriques 20, 25 et 32 de l'annexe B du CoBAT;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - Art. 71 Modification du relief du sol en zone de cour et jardin;
  - Volume de tamponnement des eaux pluviales;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au Règlement Régional d'Urbanisme:
  - Titre I, Art. 8 Hauteur d'une construction isolée;

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

- Application de l'article 176/1 du CoBAT : demande de permis mixte (art. 12,5° de l'ordonnance du 05/06/1997 modifiée par l'ordonnance du 30/11/2017);
- demande soumise à rapport d'incidences (article 175/15 du CoBAT - Annexe B – rubriques n°s 20, 25 et 32);

Considérant que la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 19/09/2022 au 18/10/2022 inclus, enquête pendant laquelle 56 réclamations ont été émises, comprenant 11 lettres personnelles, 5 lettres d'associations, une lettre-type envoyée par 39 personnes dont 6 avec remarques personnelles, une pétition papier signée par 407 personnes et une pétition en ligne signée par 138 personnes accompagnée de 44 commentaires supplémentaires;

Considérant que les réclamations portent sur les points suivants :

- *Contradiction entre le caractère unitaire du PPAS 66, de la zone de forte mixité du PRAS et la séparation en deux projets distincts et différés par le promoteur unique : la zone Nord et la zone Sud sont interdépendantes et devraient faire l'objet d'un permis global avec phasages + nombre de parking sous la barre des 200 sans doute pour éviter l'étude d'incidences;*
- *Dérogations importantes subsistantes après la deuxième mouture, au PPAS et au RRU : Hauteur, modification du relief du sol et volume de tamponnement;*
- *Non-respect des prescriptions de la zone de forte mixité du PRAS pour la partie centrale hors PPAS : déséquilibre du programme d'activités pour une zone de forte mixité;*
- *Densité et intérieur d'îlot et ombres portées sur propriétés voisines : pas assez de réduction des gabarits arrières, barrière visuelle créée par le 3.1;*
- *Mobilité : augmentation du trafic côté Château d'Or, via la voirie privée le long du chemin de fer qui était sensée desservir uniquement les activités productives dans le PPAS + problématique du stationnement;*
- *Paysage. Arbres existants. Maillage écologique : abattage de 23 arbres sur 32 et nivellement du talus → conserver le liquidambar en reculant le bâtiment côté Bourdon; Talus boisé = couloir écologique à conserver;*
- *Gestion des eaux : bassins d'orage supprimés au profit d'une gestion d'infiltration de l'eau de pluie et du rejet vers le Gelelytsbeek. Noues dimensionnées pour des pluies décennales seulement; risques de pollution de la nappe ? Ajout de la 4<sup>ème</sup> aile du 2.1 n'est pas favorable au maintien du talus;*
- *Energie renouvelable plutôt que fossile : les propositions pourraient être plus novatrices (seulement chaudières gaz ? pas de panneaux, de pompes à chaleur, de cogénération ?);*
- *Qualité de vie sociale du projet : activer l'accroche du quartier. Placette sur voirie élargie et lieu de rencontres : voir remarque du BMA à propos du rez du 3.1 côté Bourdon; Risque de création d'une cité dortoir sans interaction avec le quartier;*
- *Demande de présenter un projet global avec étude d'incidences, de respecter les prescriptions du PRAS en termes de mixité et les objectifs du PPAS 66, de renforcer le maillage écologique, de proposer une gestion adéquate de l'eau pluviale, d'incorporer des logements sociaux, de rencontrer les habitants pour arriver à dialoguer;*
- *Densité trop importante;*
- *Infrastructures nécessaires insuffisantes dans le quartier pour absorber cette nouvelle population;*
- *Manque de cohérence architecturale avec le bâti environnant;*
- *Etude d'ensoleillement lacunaire;*
- *Craintes pour la bonne exécution du chantier car pas de trace des comptes annuels de la SPRL au Moniteur;*
- *Nécessité d'une densification maîtrisée;*
- *Nécessité d'un processus participatif dans l'élaboration du projet;*
- *Affectation des charges d'urbanisme ?*
- *Modifications apportées au projet pas satisfaisantes;*
- *Architecture massive;*
- *Nécessité d'une respiration côté Bourdon en reculant le bâtiment 3.1, permettant ainsi de conserver le chêne et le liquidambar;*
- *Bassin d'orage disparu entre projet 1 et 2 : problèmes d'inondations dans le quartier à gérer;*
- *Nécessité de défendre la qualité de vie du quartier, de veiller au respect des règles, et de se soucier des intérêts des citoyens uclois plutôt que de ceux des promoteurs;*

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

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 19/09/2022 et émis le 07/11/2022 :

### **Données :**

|  |                               |
|--|-------------------------------|
| Nombre d'arbres existants :                  | 51                            |
| Nombre d'arbres demandés à l'abattage :      | 43                            |
| Nombre d'arbres proposés à la replantation : | 170                           |
| Plantation d'arbustes isolés ou en massifs : | Oui                           |
| Plantation de bambous :                      | Non                           |
| Toitures vertes :                            | Oui - Intensives et Extensive |

### **Remarques préliminaires :**

*Le projet a fait l'objet d'une étude phytosanitaire de l'ensemble des arbres présents sur le site et la plupart des abattages semblent justifiés.*

Le projet dans son état actuel est un pas dans la bonne direction mais nécessite encore plusieurs ajustements pour être satisfaisant.

**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 :**

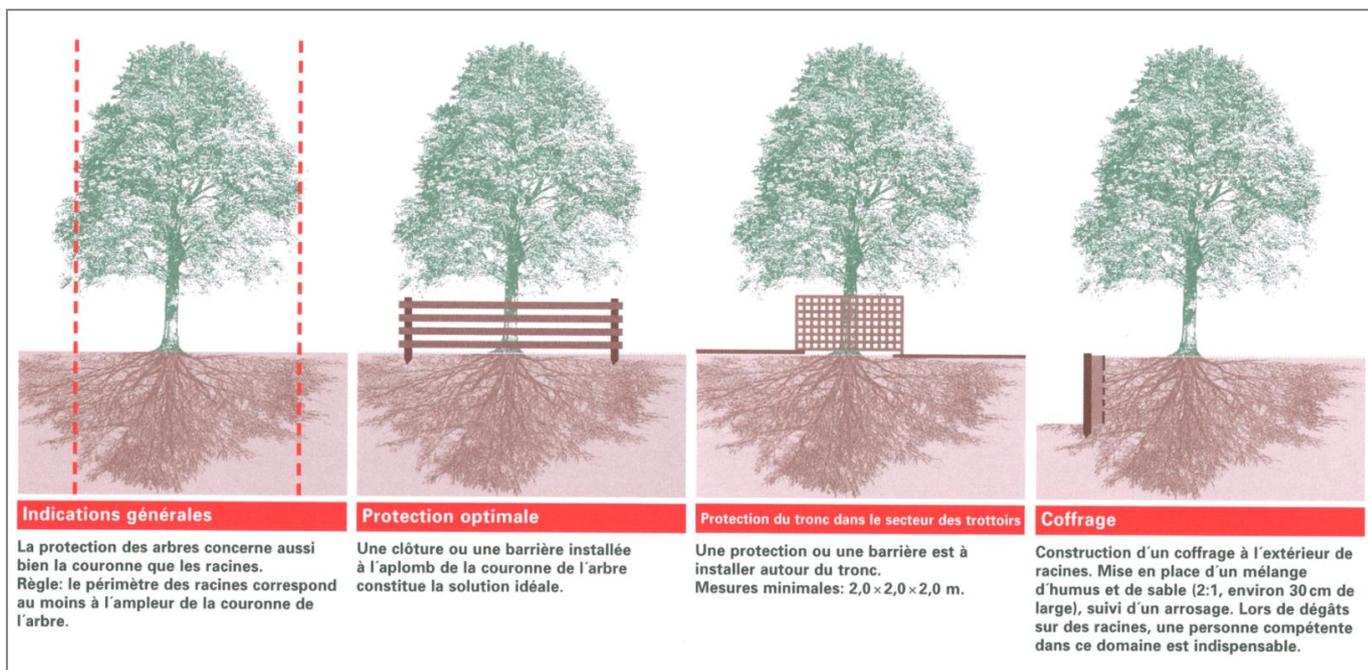
- Le projet est à modifier afin de préserver le chêne rouge d'Amérique implanté à l'entrée de la rue du Bourdon. Ce sujet visible depuis la voirie représente un point d'appel pour l'accès du site ainsi qu'un élément structurant de la scénographie et l'écologie locale, de plus son système racinaire pivotant permet de supporter plus aisément des travaux de terrassement à proximité (via protection adaptées). Les problématiques d'accès SIAMU évoquées en CC peuvent quant à elles être résolues par un simple élagage de la couronne, une taille de formation ayant déjà été appliquée au sujet par le passé.
- Un phasage des abattages a été proposé en CC, il convient dès lors de définir concrètement les sujets à conserver, les mesures à appliquer et les replantations à effectuer durant chaque phase et à faire valider chacune de ces étapes sur place par un agent du Service Vert avant de passer à la suivante.
- Le projet propose un ensemble de 14 essences différentes pour les replantations du site, mais compte tenu du nombre important de sujets prévu il convient de prévoir au moins 3 essences supplémentaires pour compléter la palette arborée. De plus deux essences ressortent comme moins adaptées, à savoir l'orme 'Lobel' (Ulmus Lobel qui est un cultivar) et le peuplier grisard (Populus x canescens qui est un croisement à faible durée de vie), et sont dès lors à remplacer par des sujets plus adaptés. Les essences proposées en page 15 de l'étude phytosanitaire du bureau Dryades sont par exemple tout à fait adaptées.
- Une partie suffisante du bois mort issu des abattages devra être conservé sur place afin de créer de l'habitat et des réserves de nourriture pour la faune locale.

**Choix des végétaux et conditions de plantations :**

- Le Service Vert impose que la force des sujets replantés soit de minimum 10/12 cm de circonférence pour les arbres de haute-tige, de minimum 150/175 cm de hauteur pour les baliveaux et de 60/80 cm de hauteur pour les arbustes.
- Le Service Vert impose 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.) ou des essences dites « d'avenir » face au changement climatique.
- Un plan de plantation détaillant les essences arbustives a été présenté lors de la commission de concertation, il convient de le mettre à jour en suivant les présentes conditions et de le joindre à la demande de permis.

**Zone de protection des arbres :**

- Tout arbre de haute-tige indiqué comme à conserver dans le permis d'urbanisme et le futur plan de phasage devra faire l'objet de mesures de protections particulières comme défini ci-après, et ce dans un rayon de 15 m du chantier.
- 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 ou de la phase en cours.
- 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.
- 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

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

#### **Documents complémentaires :**

#### Modalités :

- Un plan d'aménagement paysager (plan de plantation et listing récapitulatif) mis à jour et détaillant précisément les essences et dimensions des plantations projetées devra être joint à la demande. Celui-ci devra également détailler le phasage des travaux d'abattage et de replantation assurant le maintien d'un couloir écologique sur le site;

- l'avis **DEFAVORABLE** du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 19/09/2022 et émis le 27/10/2022 :

#### **Remarques préliminaires**

**Le dossier relatif à la voirie publique doit être conforme au cahier des charges type de la Région de Bruxelles-Capitale : <https://mobilite-mobiliteit.brussels/fr/professionnels-de-la-mobilite/publications-techniques-analyses-et-etudes>.**

1. Il est regretté que la mise à jour faisant suite à l'application de l'art. 177 du CoBAT ait omis l'actualisation des plans VRD, d'égouttage et de bassins versants, tous encore datés du 15/02/2021 et relatifs à la version initiale du projet. Ces plans présentent donc des contradictions par rapport au nouveau plan PAY01A.
2. Il apparaît que les plans relatifs à la voirie (VRD001 à VRD004) soient restés inchangés au lieu d'être adaptés à la nouvelle configuration de la voirie publique. Entre autres, ils renseignent toujours l'usage de klinkers de 12cm d'épaisseur non conformes aux spécifications communales et indiquent des "débits de fuite" sur les coupes de moines en omettant justement la mention chiffrée de ce débit, à moins que l'auteur de projet ait simplement voulu parler d'ajutage.
3. Le plan PAY01A est trop succinct pour juger correctement la conception de la voirie publique (en domaine public comme en servitude) et a fortiori pour la future mise en œuvre.
4. La création de nouvelles voiries destinées à être versées dans le domaine public communal ressort de la compétence exclusive du Conseil Communal (article 274 de la Nouvelle Loi Communale). Or ce dossier concerne la création de voiries publiques à rétrocéder à la Communes sur lesquelles le Conseil Communal devrait être amené à se prononcer.
5. Le projet comporte également une voirie (voirie 1) qui restera en domaine privé mais sera accessible aux camions de Bruxelles-propreté et au public piéton et cycliste. Le statut de cette voirie sera de préférence consignée dans une convention établissant clairement et définitivement les droits et obligations de chaque partie.

6. *Il est constaté avec satisfaction que l'alignement correspond à présent au PPAS 66, cependant l'alignement longeant le bâtiment 2.2 se contente de traverser la zone de recul sans marquer de différence d'aménagement entre la partie publique et la partie privée. Le plan paysager semble dessiner une simple bordure (enterrée, en saillie, en béton...?) pour matérialiser l'alignement à travers la pelouse : cela semble un aménagement bien étrange qui générera plus de confusion que de clarté pour le personnel d'entretien, tant privé que communal. L'alignement longeant le bâtiment 3.1 devrait être représenté sur le plan paysager.*
7. *Le présent dossier de demande de permis d'urbanisme ne répond pas aux exigences habituelles de bonne pratique en matière de création de nouvelles voiries ex-nihilo. Les documents relatifs aux aménagements de voiries sont de piètre résolution graphique à cause de l'échelle trop grande (1/500 et 1/250 au lieu de 1/200 maximum) et des symbologies difficilement différenciables les unes des autres, notamment à cause de leur teinte verte. Les pièces suivantes eussent été requises pour apprécier de manière correcte la pertinence des aménagements proposés, tant en ce qui concerne la disposition en surface que les matériaux et leur mise en œuvre :*
  - *Plan terrier détaillé indiquant de manière correcte et clairement identifiable tous les matériaux et mobiliers mis en œuvre, comportant une légende complète;*
  - *Plan des réseaux d'égouttage des eaux usées et eaux claires mis à jour et intégré dans le plan PAY01A;*
  - *Plan des réseaux d'énergie, eau et télécommunications;*
  - *Profils en long incluant les réseaux d'égouttage (plan VRD05 absent et de toute façon non indexé selon la liste);*
  - *Métré descriptif;*
8. *Il ne sera pas évident pour le promeneur de se rendre compte qu'il entre sur du domaine privé car l'aménagement semble s'y poursuivre à l'identique de l'aménagement public, et ce tant pour la venelle piétonne que pour la voirie de ceinture. Il est demandé de distinguer de manière nette l'aménagement des voiries privées de celui de la voirie publique.*
9. *La note de calcul de gestion des eaux pluviales (VRD004) mentionne des données en double et contradictoires: le Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux exige un ratio de tamponnement de 33 litres par mètre carré, et non pas 25 litres, ainsi qu'un débit de fuite maximum de 5 litres/seconde/hectare (et non pas 10 litres) pour des surfaces imperméabilisées supérieures à 10.000 m<sup>2</sup>. Il est demandé de corriger en ne gardant que le ration 33l/m<sup>2</sup> et le débit de 5l/s/ha.*

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

**Quant à la qualité des plans PAY01A et P00A**

- *La qualité d'impression PDF des plans est insuffisante.*
- *La légende du plan PAY01A est en partie absente (coupée).*
- *Le plan VRD002 - réseaux d'égouttages, s'il l'indique dans la légende, omet le dessin des avaloirs et de leur raccordement.*
- *La présence de deux plans d'égouttage, le n° 12.4 et le VRD002, dans le dossier rendent l'analyse de la gestion des eaux malaisée.*
- *Il est demandé de dessiner les chambres de visite d'égouttage sur le plan paysager.*
- *Il s'indique de dessiner les traits de coupes sur le plan paysager.*

**Quant au dessin des alignements**

- *Toutes les vues en plan sur lesquelles une (partie de) voirie publique est visible doivent comporter le dessin de cet alignement sous forme de trait gras continu de teinte rouge avec la mention "alignement" et non "limite zone d'espace public résidentiel".*
- *Les alignements doivent être dessinés sur le plan paysager.*

**Quant aux matériaux**

- *Les matériaux utilisés ne peuvent jamais différer des modèles utilisés par la Commune, afin de pouvoir être remplacés par des éléments identiques en cas de besoin.*
- *Il convient de remplacer les pavés rectangulaires de 12 cm d'épaisseur des coupes B-B' et D-D', qui ne font pas partie des modèles standard utilisés à Uccle, par des modèles de 10cm d'épaisseur.*
- *Le béton "lavé" (désactivé, en réalité) de ton ocre jaune est à réserver à des voiries dont le sous-sol ne contient pas d'équipements d'utilité publique susceptibles de nécessiter une réparation. Il est préférable d'utiliser un matériau modulaire tel de des pavés naturels ou artificiels.*
- *Le "revêtement en pavés béton drainants" n'est pas suffisamment décrit : type perméable ou à joints élargis, couleur,*
- *Préciser le type et la classe de résistance des dalles en béton-gravier.*
- *Préciser la nature, le format et l'appareillage des pavés carrés et rectangulaires prévus en trottoir dans la rue du Bourdon.*

- Pelouse renforcée pour passage pompiers : le mélange terre-pierre prévu ne nous semble pas adapté pour résister au passage de véhicules lourds mais il est pris acte de la volonté de maintenir ce matériau en adaptant sa fondation à sa fonction. Les conducteurs risquent par ailleurs de ne pas comprendre qu'ils peuvent/doivent empiéter sur cette bande et seront tentés de rester sur le chemin en béton. Il conviendrait de le remplacer par un revêtement type dalles-gazon.

#### **Quant au mobilier urbain (plan DET08)**

- Conformément aux indications du plan, le mobilier urbain sera strictement conforme aux prescriptions communiquées par les services communaux.
- L'éclairage urbain sera validé par l'intercommunale Sibelga, qui en assurera la pose elle-même aux frais exclusifs du demandeur sauf convention expresse en sens contraire.
- Les bordures chasse-roues proposées ne font pas partie du mobilier standard de la Commune, qui se réserve le droit d'autoriser ce modèle ou d'imposer un autre dispositif. Pourquoi ne pas plutôt créer des accès avec des bornes rétractables plutôt qu'une possibilité de franchissement à tout endroit, sans cheminement clairement défini ?
- Bornes rétractables (accès taxis) : quel fonctionnement (activation, modèle...) ? La largeur du passage au niveau des bornes n'est pas mentionnée.
- La borne rétractable de la venelle piétonne longeant les jardins riverains doit être déplacée en domaine privé (il serait d'ailleurs préférable de faire correspondre l'embouchure de ce chemin avec l'alignement).

#### **Quant aux impétrants**

- Les plans omettent la nécessité de poser les équipements d'utilité publique alors que les obstacles ne manqueront pas (noues et leurs raccordements, coffre drainant, etc.) et que le revêtement en béton désactivé ne permet pas de modifications a posteriori. Il n'est fait nulle mention des zones réservées à cet effet ni d'une éventuelle cabine de renforcement électrique.
- Selon la note d'intentions, l'éclairage a fait l'objet d'une étude photométrique, mais dont il n'est fait nulle mention dans les documents.

#### **Quant à la gestion des déchets**

- La note d'intention expose que les deux ensembles de containers enterrés seront à usage strictement réservé aux résidents du clos avec accès par badge. Outre le risque de dépôts sauvages en cas de panne du système, celui-ci entre en contradiction avec le positionnement du set de containers implanté en domaine public face au bâtiment 3.1.
- L'implantation (et la gestion publique ou privée) des containers à déchets doit être soumise à l'Agence Régionale de la Propreté.
- Seules deux corbeilles à détritiques sont prévues pour l'ensemble du site. Il est demandé d'en augmenter le nombre et d'en placer une à côté de chaque espace de containers enterrés.

#### **Quant à la signalisation routière**

- La signalisation routière est conforme ; elle sera posée par le demandeur après validation par le service de la Voirie.
- Les panneaux seront de grande taille (60cm) montés sur mats en acier galvanisé de ton naturel.
- Article 12.3bis du code du gestionnaire : « L'accès à la zone de rencontre ou résidentielle doit être clairement reconnaissable par l'état des lieux, par un aménagement ou par les deux. »
- La pose des plaques de rue est à la charge du demandeur. Ces plaques seront conformes au modèle communal dont les caractéristiques seront communiquées par le service de la Voirie.
- Indiquer la voie prioritaire dans Château d'Or (signal B15) et prévoir le marquage de lignes de triangles blancs pour indiquer l'obligation de céder le passage aux débouchés sur Château d'Or et Bourdon.
- Indiquer les fins des zones piétonnes et cyclistes (signal F105)
- Indiquer les 2 emplacements réservés aux véhicules utilisés par le logo réglementaire représentant un handicapé en chaise roulante au lieu de la mention PMR (signal E9a avec symbole).
- Prévoir des signaux F45b (voie sans issue, à l'exception des piétons et des cyclistes).

#### **Quant au stationnement pour automobiles et vélos à destination des visiteurs**

- Malgré son augmentation de quelques unités, le nombre d'emplacements de stationnement de courte durée à destination du public – 17 dont deux pour handicapés (et non PMR) dans la voirie accessible depuis la rue du Bourdon et 6 emplacement dont aucun pour handicapé aux abords du rond-point devant le bâtiment 2.1 – reste toujours fort limité comparé à d'autres lotissements uclois, dont deux réalisés par ce même auteur de projet.
- Il est constaté avec satisfaction que l'offre de stationnement pour vélos à destination du public est considérablement augmenté (90 vélos + 8 cargos en domaine public, 87 + 4 cargos sur la voirie 1 en servitude), mais les documents ne comportent aucune indication au sujet du modèle d'arceau.
- Il convient de parler d'emplacements réservés aux véhicules utilisés par des personnes handicapées et non pas d'emplacements "PMR". Il faut y prévoir la signalisation adéquate (signal E9a avec symbole). La largeur des emplacements n'est pas précisée.

- En zone résidentielle et de rencontre, le stationnement est interdit sauf :
  - aux emplacements qui sont délimités par des marques routières ou un revêtement de couleur différente et sur lesquels est reproduite la lettre "P" ;
  - aux endroits où un signal routier l'autorise.

Il faut donc compléter les emplacements avec la lettre "P".

#### **Quant aux cheminements cyclables**

- Il est estimé que ce site présente une alternative cyclable de qualité pour les cyclistes désirant éviter le tronçon aval de la rue du Bourdon et la rue du Château d'Or. Il est demandé de renforcer ce caractère cyclable.
- Le projet renseigne bien une liaison "interquartier" via la place linéaire et la venelle 1, mais il est estimé que les cyclistes préféreront naturellement passer par la venelle 2 car l'itinéraire est plus court et présente une pente moins forte que le celui proposé par le demandeur. Il est vivement regretté que cette possibilité ne soit plus possible par suite de la suppression de la venelle de livraison qui longeait le bâtiment 2.1 dans le projet initial. D'autre part, la venelle 2 présente encore une largeur trop restreinte (2 mètres entravés par les luminaires) pour permettre la cohabitation de piétons et de cyclistes.
- Il est demandé de revoir la configuration de la liaison cyclable Bourdon – Château d'Or en la faisant passer sur la venelle 2, qui doit dès lors être élargie à 3 m minimum et en recréant une venelle joignant la venelle 2 au giratoire d'accès au parking souterrain du bâtiment 2.1.

#### **Voirie 1 (pied de talus SNCB))**

- Zone de rencontre F12a : la section de voirie rectiligne de 170 mètres de long en hydrocarboné et sans obstacle longeant la future 2e phase, est trop semblable à une rue pour automobiles et risque dès lors d'inciter les automobilistes à prendre de la vitesse alors qu'il s'agit justement de l'accès principal depuis le clos à la ligne de tram et à la gare de Calevoet. De plus, cette voirie, si elle ne desservira dans un premier temps que le lot 2.2 (activités productives + logements + parking souterrain), desservira aussi la 2e phase (ex-Illochroma), ce qui accroîtra la circulation. Ne serait-il pas utile de d'ores et déjà prévoir des aménagements destinés à renforcer le caractère résidentiel et limiter la vitesse ?
- Alors que la venelle n° 1 (au pied de la voie ferrée) voyait sa circulation limitée par des bordures en béton (non conformes) dans le projet initial, elle n'est à présent plus équipée que d'un seul bollard à sa jonction avec la place publique linéaire. On doit en conclure que l'accès public est illimité depuis la rue du Château d'Or, les véhicules égarés se trouvant alors bloqués à l'extrémité amont de cette venelle et devant reculer en marche arrière sur plus de 150 mètres.
- Il est demandé de fournir plus de détails sur le(s) bollard(s), sachant qu'une borne rétractable, sujette à des pannes et nécessitant une maintenance régulière, doit être remplacée par un bollard amovible mécaniquement de modèle communal (type Amsterdam de ton vert).
- Des bordures apparemment saillantes sont prévues de chaque côté de la voirie en hydrocarboné, ne permettant pas aux eaux de ruissellement de s'évacuer vers le massif d'infiltration.

#### **Voirie 2 (50 mètres depuis Bourdon)**

- La connexion de cette zone de rencontre doit se faire sous la forme d'un trottoir traversant à la rue du Bourdon.
- La représentation du réaménagement du trottoir de la rue du Bourdon est excessivement succincte et n'est pas acceptable: il est demandé de dessiner correctement les aménagements envisagés sur un détail à l'échelle 1/100.
- La structure réservoir sur laquelle sera établie la voirie 2 (vers Bourdon) n'est pas décrite sur la coupe D-D'; un profil en long et un détail de l'ajutage sont nécessaires.
- Place linéaire (prolongement voirie 2) destinée aux jeux informels et à la rencontre
- Les alignements (= limites privé – public) doivent être plus évidents sur le terrain, car il est craint que la configuration ne sème le doute dans l'esprit du personnel communal affecté à l'entretien des voiries et des espaces verts, surtout sur le flanc nord de la place
- L'implantation des arbres, même si elle a été calculée pour ne pas gêner les camions et le Siamu, doit être validée par ce dernier avant délivrance du permis.
- Il est demandé de fournir une coupe en travers-type de cet espace, incluant la noue et les abords, et indiquant les alignements.

#### **Venelle n° 1 (pied talus Infrabel): liaison cycliste interquartier principale**

- Remarque: cette voirie constitue l'itinéraire de récolte des deux postes de conteneurs enterrés, ce qui générera un trafic régulier de camions.
- Selon la coupe C-C', la largeur carrossable de la section accessible aux véhicules d'entretien et de secours est complétée d'une surlargeur dont la structure est un mélange terre-pierre sur une fondation en concassé de béton recyclé. Malgré la justification avancée en page 5 de la note explicative complémentaire, le service de la Voirie persiste à considérer que ce revêtement ne nous semble pas adaptée au passage de véhicules lourds et présentera rapidement un aspect boueux peu avenant. Les conducteurs risquent par ailleurs de ne pas comprendre qu'ils peuvent/doivent empiéter sur cette bande et seront tentés de rester sur le chemin en béton.

- Cette voirie sera éclairée. Il s'indique de prévoir un éclairage différent de celui qui sera adopté sur le futur domaine public. La gestion et la consommation de cet éclairage devront être établis par la voie de la convention à établir au sujet de cette voirie 1.

### **Gestion des eaux pluviales**

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

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

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

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

Ajutage vers l'exutoire si pas d'infiltration :

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

Total des surfaces imperméabilisées en projection horizontale au sol supérieur à 10 000 m<sup>2</sup> : le débit de fuite à l'exutoire sur le site faisant l'objet de la demande est au maximum de 5l/s/ha.

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

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

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

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

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

Lors d'une proposition de rejet à l'égout, à n'envisager qu'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 :

- Le schéma global de gestion des eaux semble conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux en ce qu'il prévoit la collecte des eaux pluviales pour les temporiser et infiltrer dans le sol avant de les rejeter - dès que cela sera déclaré possible par Bruxelles-Environnement - dans le pertuis du cours d'eau Geleytsbeek.
- Il ne s'agit cependant que d'un avis portant sur la globalité du projet, la conformité de chaque bâtiment au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux étant à apprécier et/ou corriger au cas par cas.
- Le collecteur principal en massif de grave et ses taques ne sont pas visibles sur le plan masse des aménagements paysagers. Il ne semble par ailleurs techniquement pas possible de l'implanter à certains endroits (arrière des containers, le long de la voirie 1, avant le débouché sur Château d'Or...).
- Il est demandé de préciser l'emplacement des avaloirs de rue prévus aux 2 entrées du quartier.

Contacts utiles :

Uccle, service de la Voirie : rue Auguste Danse 25 – 1180 UCCLE ; 02/348.66.68, valbert@uccle.brussels.  
[www.uccle.be/administration/environnement/eau/docs/guide-rcu-gestion-eaux-claires-17-02-2016.pdf](http://www.uccle.be/administration/environnement/eau/docs/guide-rcu-gestion-eaux-claires-17-02-2016.pdf).

- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 19/09/2022 et émis le 04/11/2022 :
  1. Un **maillage écologique de qualité** permettant la connexion des jardins de la rue du Bourdon à la voie de chemin de fer devant être maintenu sur le site tout au long du projet, veuillez fournir **un plan de phasage explicitant de façon la plus exhaustive possible** les techniques mises en place pour ce faire (plantations, maintien de bois mort, période d'abattage et de plantation,...);
  2. **Les poches parking vélo (accessibles en plein pied) doivent être mieux réparties c'est-à-dire en lien direct avec les halls d'entrée** pour encourager davantage l'usage du vélo.
  3. Le projet ne mentionne pas la présence de **bornes de recharges électriques**, il serait judicieux d'en prévoir.
  4. Les dimensions des **noues** doivent être calculées sur base de **pluies quinquennales**, si ce n'est pas le cas, elles doivent être redimensionnées.
  5. Les parkings ne prévoient pas de place de stationnement pour 2 roues motorisés, il faut adapter les plans afin qu'il y en ait;
  6. La conjoncture actuelle étant ce qu'elle est, il est absurde de prévoir 12 chaufferies au gaz. Des solutions plus durables doivent être envisagées (cogénération, pompes à chaleur, panneaux photovoltaïques, ...).
  7. Les 2 points de collecte des déchets sont insuffisants et trop loin de certains immeubles, prévoir un 3<sup>ème</sup> point de collecte pour les déchets afin qu'il ne se crée pas un dépôt « sauvage » sur le site;

Vu l'avis SIAMU défavorable du 23/05/2022 (réf : A.1983.0662/44) ;

Vu l'avis de Bruxelles-Mobilité sollicité en date du 29/04/2022 et non reçu à ce jour ;

Vu l'avis favorable du Bouwmeester-Maître Architecte du 15/01/2020 libellé comme suit :

**HISTORIQUE :**

*La demande de permis a été introduite sans que le BMA ait été impliqué dans une concertation ou discussion préalable. Une réunion de projet, à laquelle le BMA n'a pas pu assister, s'est tenue le 13/11/2019.*

**AVIS :**

*(Les documents reçus, bien que complets au niveau des plans et des coupes, n'ont pas facilité la compréhension du projet. Un document de synthèse explicatif plus fourni ainsi que des visions d'ensemble et contextualisées auraient permis une analyse plus fluide des documents.)*

*Le projet se situe dans un PPAS dont la partie centrale a été abrogée. Il en résulte une zone de projet hétérogène pour laquelle un des trois lots est très contraint par le plan réglementaire, alors que les deux autres en intérieur d'îlot ne sont pas définis. Dans ce contexte peu consistant, il s'agit d'une proposition de densification raisonnable où la proposition sur la partie centrale non définie par le PPAS fait écho au reste de celui-ci. Tant dans ses gabarits que dans son implantation, la proposition le complète de manière cohérente. En ce sens, le projet réussit l'articulation des différentes parties du PPAS, comme la pièce manquante d'un puzzle.*

*De manière générale, les points suivants pourraient être améliorés :*

**Soigner les éléments de mobilité :**

*A la lecture des schémas, il semblerait que toutes les voiries soient d'accès public, mais le statut des nouvelles voiries est à clarifier. Avec le statut de ces voiries, le système de fermeture du site et de privacité des logements est également à définir. Une zone de recul privative est évoquée sur les schémas mais aucun élément concret n'apparaît dans le document. Un soin particulier devra être apporté à l'intégration de ces éléments.*

*Les trémies d'accès des parkings sont intégrées dans les bâtiments mais concernant le lot 2.1, les véhicules doivent entrer profondément dans l'îlot pour y accéder. Les nuisances provoquées par les voitures et les livraisons doivent être prises en compte. Une solution architecturale devrait être étudiée.*

*De plus, aucune aire de livraisons ou de demi-tours n'est prévue pour les activités productives ; ces véhicules devront dès lors faire le tour du bâtiment, occasionnant des nuisances. Ainsi, l'organisation des activités productives ne rend pas très crédible la faisabilité d'une exploitation réaliste.*

*La plupart des parkings vélos sont accessibles de plain-pied et visibles depuis l'espace ouvert. Ceci constitue un point fort du projet. Ils sont cependant regroupés en grandes poches. Afin de pousser l'ambition encore plus loin, ces parkings pourraient être répartis en lien direct avec les différents halls d'accès. Ainsi morcelés et connectés directement aux étages, ces locaux vélos jouent un réel rôle d'incitants.*

**Mesurer l'impact de l'activité productive sur le projet :**

*L'intégration d'activités productives aux projets de logements, particulièrement en zone de forte mixité, est une démarche soutenue par le bouwmeester. Cependant, il faut veiller à ce que cette mixité soit réalisée de manière qualitative et permette à ces programmes de s'enrichir mutuellement. Il faut également limiter les nuisances d'une activité sur l'autre.*

*Ici, plusieurs questions se posent quant à l'intégration de ces infrastructures. Le système logique lié à ces activités n'est nulle part expliqué et l'impact de cette logistique sur l'intérieur d'îlot existant devrait également être considéré. Les petites unités productives, aujourd'hui indépendantes, ne pourraient pas être interconnectées pour offrir plus de modularités et pouvoir s'adapter aux besoins des entreprises ?*

**Activer l'accroche au quartier :**

*La tête du bâtiment 3.1 sur la rue du Bourdon est l'unique interaction directe de l'ensemble du projet avec le quartier existant. Dans la proposition, cette façade accueille la rampe d'accès parking et deux logements. Il nous paraît dommage que le rez-de-chaussée de cet endroit ne joue pas un rôle d'articulation entre le quartier et l'intérieur de l'îlot. D'un point de vue urbain, il serait plus qualitatif que ce rez-de-chaussée accueille un commerce, une profession libérale ou une des activités productives proposées en cœur d'îlot.*

*Si à l'échelle du projet, il est cohérent que les systèmes d'entrée du bâtiment 3.1 s'effectuent le long de la nouvelle voirie intérieure, pour l'activation de la rue du Bourdon il pourrait être envisagé de placer une entrée sur la rue publique.*

**Renforcer l'équilibre « diversité-cohérence » :**

*Si de manière générale l'équilibre « diversité-cohérence » au sein de l'ensemble est assez réussi, le bâtiment du lot 3.1 pourrait être retravaillé afin de renforcer ce dialogue. La diversité devrait être abordée à l'échelle du masterplan et non à l'échelle du bâtiment.*

*Pour le lot 3.1, l'utilisation d'un matériau différent pour les penthouses nous apparaît donc superflu. Cette différence rompt avec le système d'identité mis en place sur les deux autres bâtiments : trame de façade, bandeau de béton profilé soulignant chaque étage ainsi que l'utilisation prédominante d'un seul matériau.*

**CONCLUSION :**

*Le projet, qui propose une bonne interprétation du PPAS, y injecte également certaines ambitions en terme de mixité, de mobilité et d'identité. Ces ambitions gagneraient néanmoins à être plus développées et à s'affirmer davantage.*

*L'avis est positif mais le projet pourrait s'améliorer sur les points précités.*

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

### **Considérant l'historique de la demande :**

Considérant la tenue d'une première enquête du 07/06/2021 au 06/07/2021 et la tenue d'une première Commission de concertation en date du 20/07/2021;

Considérant l'avis défavorable non unanime de la commission de concertation libellé comme suit :

### **AVIS DEFAVORABLE ET NON UNANIME**

#### **de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué**

#### **Avis Minoritaire défavorable Urban DU et DPC :**

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

Vu la demande mixte de permis d'urbanisme n°16-45827-2021 et de permis d'environnement n°10553-2021 introduite auprès de Urban.brussels par la S.P.R.L. Les Jardins du Kinsendael c/o Messieurs Bruno Farber et Guillaume Ribet;

Vu que la demande telle qu'introduite vise principalement à démolir un hall industriel et un bâtiment de bureaux et de commerces en vue de reconstruire 3 complexes d'immeubles de logements repris 2.1, 2.2 et 3.1 aux plans, dont le complexe 2.1 comporte 4 espaces d'activités productives;

Vu que la demande porte également sur la création d'espace public sous forme de « future voirie communale », ainsi que sur l'aménagement d'un parc;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone de forte mixité pour majeure partie, ainsi qu'en zone d'habitation, le long d'un espace structurant (rue du Château d'Or) et en zone de chemin de fer pour une infime partie;

Vu que la demande se situe en zone de forte mixité du PRAS et en partie sur le territoire régi par le PPAS n°66, approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 05/02/2015, soit postérieurement au 29/06/2001;

Vu qu'elle prend ses accès d'une part rue du Bourdon, à hauteur du n°100 (parcelle cadastrée n°156N), et d'autre part par la rue du Château d'Or (parcelle cadastrée n°39H), directement à l'Ouest du talus de la ligne 124 du chemin de fer contiguë au viaduc d'Infrabel qui franchit la chaussée de Saint-Job;

##### **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;

##### **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 requises par l'autorité délivrante sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

- application de l'article 147 et de l'article 175/15 du CoBAT: demande soumise à rapport d'incidences et de son annexe B:
- point 20 : aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m<sup>2</sup>,
- point 26 :parcs de stationnement pour véhicules à moteur en dehors de la voie publique comptant de 25 à 200 emplacements pour véhicules automobiles,
- point 32 : logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur.
- application de l'article 126,§11 du CoBAT : dérogations au P.P.A.S. n° 66 :
- Art.71 Modification du relief du sol en zone de cour et jardin + Volume de tamponnement des eaux pluviales,
- Art 49, 46, 74 Implantation,
- Art 70, 83, 46 Voiries,
- Art 69 Parc public,
- Art 72 Clôture des zones de recul,
- Art 13 Profondeur des constructions en sous-sol (terrasse) + Art 14 Hauteur du bâtiment.
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS en ce qui concerne le nombre d'emplacements de parkings;
- application de l'article 176/1 du CoBAT : MPP dans le cadre d'un projet mixte qui requiert à la fois un permis d'environnement de classe 1B ou 1A et un permis d'urbanisme : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement : rubrique 68B : parking couvert de 187 places;

**Considérant que la demande présente également les caractéristiques suivantes nécessitant l'organisation de mesures particulières de publicité :**

- Application de la prescription 25.1 du PRAS : création de voiries,
- Elle répond au critère de la rubrique 19 de l'annexe B du CoBAT (travaux d'infrastructures de communication induisant une modification substantielle du régime de circulation...) en ce qu'elle propose des développements de voirie publique repris « future voirie communale au plan » qui ne font pas partie des alignements décrétés par le Conseil communal,

- Elle implante des parties d'immeubles dans des zones non aedificandi (zone d'espace public résidentiel du plan particulier d'affectation du sol, zone tampon, zone de recul) du plan particulier d'affectation du sol,
- Elle implante des abords privatifs (zone de recul) de logements en zone d'espace public résidentiel du plan particulier d'affectation du sol,
- Elle propose des implantations en intérieur d'îlot au sens du glossaire du plan régional d'affectation du sol,
- Par le type d'implantation et les gabarits proposés, elle modifie les caractéristiques urbanistiques des intérieurs d'îlot du cadre environnant et ne répond pas aux objectifs de l'article 50 du plan,
- Les gabarits proposés sont plus hauts que les gabarits prescrits en bordure d'îlot par le PPAS, le Titre I du RRU - hauteur des constructions doit être d'application,

**Considérant que dès lors, l'ensemble des motifs d'enquête qui sont d'application pour la demande sont :**

I. Motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale 0.6 du plan régional d'affectation du sol, relatif aux actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots;
- application de la prescription particulière 4.5.1° du plan régional d'affectation du sol, relative à la modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant;
- application de la prescription 25.1 du PRAS : création de voiries,

II. Motifs inhérents au CoBAT :

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol n°66 :
  - non-respect de l'article 13 – Profondeur des constructions en sous-sol (terrasses) en ce que la superficie de la terrasse de l'appartement d'angle dépasse 30 m<sup>2</sup> ;
  - non-respect de l'article 46 – **Espace tampon** - Implantation, en ce que :
    - A. le projet y implante partiellement des zones de recul privatives pour les immeubles ;
    - B. le projet y implante pour partie un tronçon de « future voirie communale » ;
    - C. le projet ne répond pas aux exigences du plan en ce qui concerne les plantations et l'objectif de créer un écran visuel entre les différentes zones de l'îlot ;
  - non respect de l'article 49 - **Zone mixte d'activités productives, d'équipement d'intérêt collectif ou de services publics**, en ce que :
    - A. le complexe 2.1 s'y implante partiellement en proposant un type de logement non accessoire des entreprises et dans une proportion supérieure à 20% des surfaces qui y sont bâties ;
    - B. le projet y implante pour partie un tronçon de « future voirie communale » ;
    - C. la hauteur du bâtiment, que le plan particulier d'affectation du sol limite à 8 mètres, atteint une hauteur de 17,93 mètres;
  - non-respect de l'article 65 – zone de recul - clôture
  - non-respect de l'article 69 – **Zone de cours et jardins** - en ce que le projet y étend le parc public;
  - non-respect de l'article 70 §4 – zone de cours et jardins – en ce que le projet y prévoit une emprise de voirie publique et donc la circulation de véhicules;
  - non-respect de l'article 71 – zone de cours et jardins qui prescrit "les modifications du relief du sol sont limitées au minimum nécessaire...", en ce que le projet propose un nivellement général du site;
  - non-respect de l'article 72 – zone de cours et jardins – Clôture, en ce que la nature de la clôture n'est pas respectée at en ce que la hauteur maximale est dépassée;
  - non-respect de l'article 74 – **Zone de voies publiques** - Implantation - relatif à la zone de voirie publique, alors que cette zone du plan est délimitée par les alignements de la rue du Bourdon et de la rue du Château d'Or, les espaces publics à créer dans le cadre du plan étant régis par la zone d'espace public résidentiel (articles 77 à 81) – l'extrémité du complexe 2.1 s'implante en zone d'espace public résidentiel et la superposition du plan d'implantation joint à la demande et du fond de plan du plan particulier d'affectation du sol laissent un doute quant au fait que le complexe 3.1 s'implante également, pour partie, dans la zone d'espace public résidentiel ;
  - non-respect de l'article 83 – **Zone d'espace vert** / Affectation – en ce que la conception du projet y aménage une voirie d'accès (mobilité douce) en vue de desservir les accès aux logements ;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation à un règlement d'urbanisme Titre 8 pour un projet situé dans un PPAS en ce qui concerne le nombre d'emplacements de parkings;

**Considérant que la demande présente également les dérogations non sollicitées suivantes au plan particulier d'affectation du sol :**

- non-respect de l'article 12 – **Zone d'habitation** qui prescrit : l'implantation des constructions hors-sol répond aux conditions suivantes : la totalité de la construction hors-sol s'inscrit dans la zone constructible, en ce que la zone de recul de la rue du Bourdon n'est pas respectée;

- non-respect de l'article 14 – Zone d'habitation / Hauteur des bâtiments – en ce que la hauteur de 10, 5 mètres (3 X 3,5 mètres) est dépassée pour le complexe 3.1 et atteint 11,13 mètres (couvre-mur) auxquels s'ajoute une hauteur de garde-corps de 79 centimètres;
- non-respect de l'article 15 – Zone d'habitation / toiture – en ce que l'étage en recul du complexe 3.1 ne s'inscrit pas dans le profil équivalent d'une toiture dont la pente est de 45°;
- non-respect de l'article 65 – **Zone de recul** – en ce que le bâtiment 3.1 y est implanté en partie à l'alignement le long de la rue du Bourdon;
- non-respect de l'article 66 – **Zone de recul et de retrait latéral** à front de la rue du Château d'Or, en ce que le projet y prévoit une « future voirie communale »;

**Considérant que le projet présente également les dérogations non sollicitées suivantes au RRU (application de l'article 126§11, 2° du CoBAT) :**

- dérogation à l'article 7 du Titre I du RRU - Implantation de constructions isolées,
- dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU – hauteur de constructions isolées,
- III. Motifs inhérents au caractère mixte de la demande (permis d'urbanisme/permis d'environnement) ou à l'évaluation préalable des incidences qu'elle engendre :
  - demande de permis d'environnement - rubrique 68B – parking couvert ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/06/2021 au 06/07/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- **pression démographique trop forte sur le quartier,**
- **demande d'une vue globale sur l'îlot.** Les zones étant interdépendantes : interdiction de fractionner les projets résulte avant tout de l'obligation de la directive européenne d'évaluer les incidences dans leur globalité et le plus tôt possible dans le processus décisionnel,
- **projet hors norme,** les gabarits diminueront l'ensoleillement des maisons l'abattage des arbres réduit drastiquement la qualité végétale de l'intérieur d'îlot,
- détériore les conditions de vie des riverains des rues du Bourdon et Bigarreux,
- **phasage : ne faut-il pas d'abord s'occuper du site Illochnroma qui pose deux problèmes : pollution visuelle et sécurité,**
- **espace de convivialité :** demande de créer des places publiques avec des petits commerces de proximité déjà cruellement manquants),
- **manque de cohérence avec le bâti existant :** tant gabarit qu'architectural,
- **articulation – lien avec le quartier :** les barres d'immeubles ininterrompues provoquent aussi un effet barrière visuel massif et empêchent la dispersion des espèces de la faune locale. Ces barres provoquent des nuisances pour la vue et l'ensoleillement de certains riverains, et il n'y a pas de mesures d'atténuations proposées, ce qui n'est pas acceptable pour un bon aménagement des lieux.
- **Manque de logements sociaux :** inquiétude de qu'aucuns logements sociaux ne soient intégrés au projet ; un projet de 90 logements sociaux et moyens qui seront ajoutés à la cité sociale du Homborch: le meilleur moyen d'éviter l'exclusion ou la marginalisation d'une partie de la population est la mixité des logements.
- **Le bâtiment 2.1 :** hauteur démesurée des immeubles (Rez + 4 en fin de compte), qui causera des vis-à-vis et de l'ombre.
- **Les batiments 2.1 et .2.**
- Des constructions sont envisagées « hors limites du PPAS 66 », dans une zone exclue par le gouvernement régional et non comme indiqué abrogée. Cette zone n'est pas pour autant une zone de non-droit urbanistique.
- Les lots 2.2. et partiellement 2.1. sont trop proches des jardins du côté pair de la rue et trop élevés
- La Zone mixte d'activités productive est limitée à une hauteur de 8 m comprenant au maximum 2 étages or la partie a du bâtiment 2.1 a un gabari de 18 m à partir du niveau bas de l'ancien talus. Ce qui fait 10 m de plus soit 3 étages en intérieur d'îlot !
- **le bâtiment 3.1 déroge à 10 points du PPAS !**
- Dérogation à la hauteur. Le bloc est de hauteur continue, ce qui ne s'intègre pas à la typologie du terrain, ni du quartier. Il faut morceler le bâtiment pour respecter le gabarit,
- Non respect de la zone de recul de 1 mètre,
- Sa hauteur créera une privation d'ensoleillement plus importante sur la façade sud de ma maison, ainsi qu'il résulte expressément du rapport d'incidence (page 187) mais aussi sur les maisons du côté impair de la rue en face de l'entrée actuelle du site. Par contre la note explicative insiste sur le fait que les séjours du projet jouiront d'un bel ensoleillement (page 7) !
- Cette hauteur impliquera également une vue directe assez désagréable sur les jardins,
- **Riverain direct 96 rue du Bourdon:** nuisances à subir de la circulation sur la voirie n° 2 dans sa partie qui longerait son allée de parking et la haie mitoyenne entre sa propriété et le site, haie dense de ligustrums qui abrite de nombreux oiseaux et petits rongeurs.

- Crainte d'une détérioration de cette haie qui nuirait à l'intimité de son jardin et il souhaite qu'il soit expressément interdit au promoteur de la modifier d'une quelconque manière, ainsi que pour les arbres dont les racines se trouvent au fond de mon jardin et dont le feuillage surplombe le site par endroits. Curieusement le rapport d'incidence ne parle que du respect de la haie entre le site et le n° 124 de la rue du Bourdon et non de la sienne.
- **Implantation**
- Les zones de recul et de tampon sont nettement insuffisantes à front de bâtisse, en fonds de jardin ou pour séparer le haut et le bas du site avec des plantations denses. En effet, les constructions sont beaucoup trop proches de l'arrière des jardins de la rue du Bourdon et de celle des Bigarreaux, en surplomb, beaucoup trop massives et fortement imbriquées les unes dans les autres.
- **Densité**
- La densité de population semble beaucoup trop élevée pour un intérieur d'îlot et pour son insertion harmonieuse dans le quartier. Cette augmentation de population ne fera qu'augmenter les difficultés et problèmes dans notre « vivre ensemble ».
- **Mixité** : Le PPAS N°66 contraint à réaliser des constructions à forte mixité, des commerces et activités productives..., ce qui n'est pas le cas dans ce projet : trop de logements sont prévus.
- Le projet prévoit beaucoup de logements ; 222 pour 23265,3 m<sup>2</sup> de surface plancher et seulement 725,9 m<sup>2</sup> pour 4 espaces de production immatérielle, bien loin en dessous du seuil maximal.
- Or dans une zone de forte mixité, le logement ne constitue pas la fonction principale. A Bruxelles, les zones de production deviennent rares et la demande pour ce genre de locaux explose. Si on veut rendre à la ville, un dynamisme économique et une production locale c'est surtout cette fonction de production et d'équipement qu'il faut privilégier. Comment répondre à la production et au commerce local de proximité si les zones qui peuvent les accueillir sont transformées majoritairement en logements.
- L'augmentation de population n'est pas accompagnée de commerces, crèche, ..
- Le PPAS a pour but d'éviter une cité dortoir.
- Où sont les écoles, les crèches, les infrastructures socio-culturelles, les magasins, les indépendants, les marchés, les espaces de vie, de parking ... et les multiples activités qui scellent la vie d'un quartier plutôt que de le transformer en ghetto dortoir dont les voitures ventouses occuperont le moindre espace,
- **Cycliste** : déplore le manque de places attribuées au cycliste dans la rue du Bourdon,
- **Stationnement** : le nombre de 1 place par appartement doit être respectée car le quartier est saturé. Il y a une carence de 35 places ds les parkings prévus !
- Emplacements pour les visiteurs sous estimés,
- **Abattage d'arbres** : le projet prévoit de supprimer 23 arbres à hautes tiges sur 32 ! cela signifie la destruction de l'habitat et de l'écosystème d'oiseaux, écureuils, renards, batraciens, papillons, abeilles... Les riverains ont déjà interpellé Natagora au sujet de cette menace.
- La stratégie « environnementale » des « Jardins du Kinsendael » consiste à éradiquer d'abord toute trace de nature, avant de ménager quelques espaces possiblement verts, et de privilégier le recours à la voiture sans s'en donner les moyens puisqu'il n'y a pas assez de parkings. Abattre les arbres nous semble insupportable. en particulier, le magnifique chêne, le plus bel arbre de la rue du Bourdon à gauche dans l'entrée du site et celui du splendide liquidambar. La préservation de ces deux arbres est incontournable. les robiniers-pseudoacacias ne constituent pas une espèce invasive.
- pour les riverains, ces arbres forment un écran de verdure agréable quant à leur fond de jardin et un écran efficace pour les nuisances sonores. Supprimer cette végétation leur donnera un vis-à-vis direct sur les nouvelles constructions avec, en conséquence, une forte perte de leur intimité.
- Ne permettre aucun abattage en dehors des zones de bâtisse,
- la prescription du PPAS recommande de modifier au minimum le relief du sol.
- L'écosystème formé par la végétation et les arbres existants est à préserver au maximum dans le contexte du changement climatique et de la perte de biodiversité, quitte à réduire l'ampleur du bâti et à préserver la zone de végétation qui forme écran avec les jardins riverains..
- **Demande de conserver le paravent de verdure** constitué par les arbres du 100 rue du Bourdon. La présence des arbres compensent la présence des constructions en intérieur d'îlot,
- Les bouleaux (*Betula*), érables (*Acer*), cyprès de Lawson (*Chamaecyparis*), frênes (*Fraxinus*), arbres aux Perles (*Symporicarpos albus*), Benoîte commune (*Geum urbanum*), Grand Sureau (*Sambucus nigra*), Campanule (*Campanula persicifolia*), Géranium pourpre (*Erodium cheilanthifolium*), Laiteron maraîcher (*Sonchus oleraceus*), Ronces (*Rubus caesius*), oseille (*Rumex patienta*), Urtica Didoica (Ortie), pâquerettes (*Bellis*),... actuellement présents sont tout à fait à même d'abriter et de nourrir les populations qui y vivent déjà.
- **Parc public** : le parc prévu sur une butte nous fait craindre des inondations sur notre propriété et une perte d'intimité.
- "parc public" tellement enclavé qu'il n'aura rien de public et qui, ce qui est plus grave, surplombe les jardins des riverains du côté pair de la rue, les privant de la lumière et de l'intimité dont ils jouissent actuellement
- Demande l'aménagement d'un réel parc public,

- *Le parc 'public' est accessible en marchant ± 250m depuis l'entrée rue du Château d'or ou ± 150m depuis l'entrée rue du Bourdon.*
- *souhait que l'article 69, qui prévoit que ces zones soient affectées aux cours et jardins à usage privé, soit respecté,*
- **Etude d'incidences :** *le promoteur saucissonne le projet en deux afin d'éviter une étude d'incidences*
- *le demandeur a déjà déposé un permis de démolition en vue de dépollution. laisse présager qu'un ensemble de 6 bâtiments est envisagé sur les Plan d'assainissement doit être adopté très prochainement ainsi qu'un plan de gestion des risques avant de pouvoir décider si des constructions seront possibles. Un nivellement des terres entre les deux zones, comme le prévoit le projet présenté, sera-t-il possible et envisageable pour l'environnement ? Il est par conséquent prématuré de pouvoir évaluer l'ensemble des incidences et d'octroyer un permis dans cette incertitude..*
- *L'interdiction de fractionner les projets résulte avant tout de l'obligation de la directive européenne d'évaluer les incidences dans leur globalité et le plus tôt possible dans le processus décisionnel,*
- *Rapport d'incidences page 252, chapitre Accessibilité aux PMR : « Au niveau du stationnement pour PMR : □ Le projet prévoit 4 places de stationnement PMR dans le parking 2.1 – 2.2 (pour 143 en total), et 3 dans le parking 3.1 (pour 72 en total), ainsi que 2 sur l'espace public (pour un total de 20). Ce nombre de places prévu est conforme aux impositions du RRU en vigueur. Celles du projet de RRU sont identiques à celui-ci. »,*
- *Le quartier subit plusieurs projets d'importance, avec une forte augmentation du nombre de logement. Une étude d'incidences doit en tenir compte,*
- **Circulation insitu :** *refus de circulation à l'arrière des jardins,*
- *possible circulation entre les 2 entrées du projet. Le projet mentionne que les 2 accès seront en cul de sacs, mais prévoit tout un ensemble d'exceptions: véhicules pompiers et de collecte de déchets, et aux véhicules et livraisons des activités productives. Qu'est-ce qui va finalement empêcher toutes les voitures de passer et voir la création d'un itinéraire bis à l'arrière de nos jardins, sachant que la rue du bourdon est systématiquement congestionnée aux heures de pointe?*
- *la dérogation n° 6 sur les voiries. Nous sommes opposés à ce que la circulation soit facilitée et déroge aux règles du PPAS, à l'arrière de nos jardins,*
- **Eaux de pluie :** *on sait qu'il y en a eu de manière récurrente à proximité du site et que les investissements communaux pour créer des bassins d'orage sont absolument nécessaires et doivent être suffisamment bien dimensionnés. Dès lors, toute atteinte à des zones naturelles de percolations et/ou d'absorption des eaux de pluie doit être absolument évitée puisqu'en augmentant le taux d'imperméabilisation (bâtiments, voiries, ... ), cela ne peut qu'entraîner un volume plus important d'eaux de ruissellement vers les jardins et rues ou chaussées adjacentes,*
- **Panneaux photovoltaïques / toitures vertes :** *Dans la demande de permis d'urbanisme, il est indiqué 6862 m<sup>2</sup> de superficie de toiture verte ou verdurisée. Dans l'étude de faisabilité, la surface de l'installation des panneaux photovoltaïques est de 3976,8 m<sup>2</sup>. Le tout pour une surface d'emprise de construction au sol de 6771,8 m<sup>2</sup>. ... Il reste 2885 m<sup>2</sup> de toiture verte !*
- **Charges d'urbanisme.**
- *Le demandeur propose d'affecter les charges d'urbanisme à l'aménagement du parc public. Avec la somme de plus d'1.000.000 d'euros, il y a peut-être d'autres besoins qui seraient plus judicieux. Des locaux scolaires ou une petite crèche, des logements conventionnés pour une meilleure mixité sociale. Pourquoi ne pas demander aux habitants actuels quel seraient leurs besoins prioritaires pour répondre aux exigences de la convention d'Aarhus d'ailleurs ?*
- *Le montant de 1.163.275 € vont servir à créer une butte de déblais coincée entre les nouveaux bâtiments, un petit bassin recueillant les eaux de ruissellement, des "équipements de jeu" fabriqués à partir du bois d'abattage venant du chantier, 2 tables de pique-nique. L'affectation d'une telle somme à un espace vert fortement enclavé et peu qualitatif ne me semble pas être une utilisation optimale d'une somme pareille,*
- *la somme de plus d'1.000.000 d'euros pour la réalisation du parc pourrait plus judicieusement être affectée à d'autres besoins comme des locaux scolaires ou une petite crèche, des logements conventionnés pour une meilleure mixité sociale.*

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

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

03/03/2021 : dépôt de la demande auprès de Urban.brussels ;

23/03/2021 : accusé de réception d'un dossier complet par le fonctionnaire délégué et envoi de la demande par le fonctionnaire délégué au Collège des bourgmestres et échevins en l'invitant à organiser les mesures particulières de publicité et à émettre son avis en application de l'article 177 du CoBAT

12/04/2021 : accusé de réception d'un dossier complet par Urban.bruxelles ;

07/06/2021 au 06/07/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

20/07/2021 : 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 sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du service mobilité sera rendu en cours de procédure;

- l'avis du Service Technique de la Voirie a été émis le 30/6/2021 et est libellé comme suit :

**Documents examinés :** note explicative, note d'intentions, P00, PU.PAY.PLA.01, VRD001, VRD002, VRD003, VRD004, PU.PAY.CO.U.01, PU.PAY.Cou.02, plan d'égouttage 12.4, DET 01 à 09.

**Données :**

Superficie toitures à gérer (vertes incluses, hors terrasses) : 6.771 m<sup>2</sup> (selon fiche statistique)

Contenances totales théoriques citerne et bassin temporisation : 223 m<sup>3</sup> citerne + 223 m<sup>3</sup> temporisation

Contenances totales proposées citerne et bassin temporisation : 167 m<sup>3</sup> citerne + 509 m<sup>3</sup> temporisation

Exutoire eaux pluviales : infiltration + Gelechtsbeek

Repère altimétrique et altitude : réseau DNG

Espace poubelles à front d'alignement : containers enterrés en domaine public

**Remarques préliminaires**

1. La création de nouvelles voiries destinées à être versées dans le domaine public communal ressort de la compétence exclusive du Conseil Communal (article 274 de la Nouvelle Loi Communale). Or ce dossier concerne la création de près de 700 mètres (sept cent mètres) de voiries sur lesquelles le Conseil n'aura pas pu se prononcer.
2. L'élaboration de nouvelles voiries est un travail de longue haleine nécessitant un examen minutieux car les implications sont très importantes pour les habitants des environs, pour la mobilité dans le quartier et pour les finances de la Commune, qui sera appelée à en assurer l'entretien. Ce genre de dossier fait d'habitude l'objet d'une demande de permis de lotir, lors de laquelle l'attention est surtout portée sur la configuration et la mobilité. Ce n'est que dans un deuxième temps, lors de l'instruction de la demande de permis d'urbanisme dédié aux voiries, que les aspects techniques peuvent être approfondis. Ce ne sera pas le cas ici, où les services techniques sont appelés à émettre un avis sur les deux aspects évoqués ci-avant en moins de 3 semaines.
3. La délimitation du futur domaine public nécessite l'établissement d'un Plan Général d'Alignement. Même s'il est vrai que le Plan Particulier d'Aménagement a valeur d'alignement, il est trop imprécis en raison de son échelle et doit absolument être précisé par un Plan Général d'Alignement ou un permis de lotir. Ce n'est pas le cas ici alors qu'une superposition du projet au Plan Particulier d'Aménagement révèle des incohérences.
4. En l'absence de Plan Général d'Alignement ou d'indications claires et complètes de l'alignement sur le plan terrier, il est malaisé de déterminer ce qui fait partie du futur domaine public ou pas, notamment le long de la propriété d'Infrabel. Il n'y a guère que le plan n° DET08 qui dessine l'espace public à céder à la Commune. Ces limites entre les domaines privés et le domaine public doivent être évidentes aussi sur le terrain pour les besoins du personnel communal d'entretien.
5. Le présent dossier de demande de permis d'urbanisme, s'il comprend beaucoup de plans, ne répond pas aux exigences habituelles de bonne pratique en matière de création de nouvelles voiries ex-nihilo. Les documents relatifs aux aménagements de voiries sont de piètre résolution graphique et insuffisants (type de plans et contenu) ; les pièces suivantes eussent été requises pour apprécier de manière correcte la pertinence des aménagements proposés, tant en ce qui concerne la disposition en surface que les matériaux et leur mise en œuvre :
  - Plan terrier détaillé indiquant de manière correcte et clairement identifiable tous les matériaux et mobiliers mis en œuvre, comportant une légende complète;
  - Plan des réseaux d'égouttage des eaux usées et eaux claires lisibles;
  - Plan des réseaux d'énergie, eau et télécommunications;
  - Profils en long incluant les réseaux d'égouttage;
  - Métré descriptif;
6. La typologie de voiries proposées relève nettement plus du clos privé que de la voirie publique. De plus, il est constaté que la séparation (= alignement général) entre le domaine public et les domaines privés sera difficilement identifiable sur le terrain, en particulier côté sud, voire parfois volontairement floue, dans un but urbanistique que l'on peut entendre, mais qui posera des problèmes quand les ouvriers des uns et des autres devront détecter les limites de leur zone d'intervention respective. De même il ne sera pas évident pour le promeneur que la venelle de liaison fera partie du domaine privé. Il est demandé de rendre l'aménagement des voiries à rétrocéder à la Commune nettement plus identifiable en tant que voirie publique et de tenir compte dès à présent de la nécessité d'y placer des installations d'utilité publique pour la plupart souterraines.
7. Il est estimé que le phasage de l'aménagement du site rend l'étude globale du projet plus compliquée, notamment en ce qui concerne les aspects mobilité et gestion des eaux. Il est estimé que ce phasage justifie le passage par la phase permis de lotir pour appréhender correctement le présent projet et ses implications sur son environnement.

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

**Quant aux plans**

- La qualité d'impression PDF des plans n'en permet pas un examen correct : les traits sont grossiers, les couleurs sont trop semblables, les textes sont quasi illisibles, etc.

- Le plan VRD002 – réseaux d'égouttages, s'il l'indique dans la légende, omet le dessin des avaloirs et de leur raccordement.
- La présence de deux plans d'égouttage, le n° 12.4 et le VRD002, dans le dossier rendent l'analyse de la gestion des eaux malaisée.
- Il s'indique d'indiquer plus clairement où s'appliquent les coupes-type.
- Le plan PLA.01 comporte une ligne parasite semblant être un alignement: plutôt que de l'effacer, il est demandé au contraire de dessiner tous les alignements sur les plans terrier, paysager, et d'implantation.

#### **Quant aux alignements**

- Toutes les vues en plan sur lesquelles une (partie de) voirie publique est visible doivent comporter le dessin de cet alignement avec la mention "alignement". NB: l'alignement désigne la limite entre le domaine public, tant présent que futur, et les propriétés privées.
- Tous les alignements doivent correspondre strictement avec un aménagement urbain linéaire destiné à le rendre visible et identifiable même pour un non-initié.
- L'alignement de la limite sud de la place linéaire ne correspond pas à l'aménagement car une partie de la place se trouve en domaine privé. Ceci est à corriger.

#### **Quant aux matériaux**

- Les matériaux utilisés ne peuvent jamais différer des modèles utilisés par la Commune, afin de pouvoir être remplacés par des éléments identiques en cas de besoin.
- Il convient de remplacer les pavés rectangulaires de 12 cm d'épaisseur des coupes C-C' et D-D' ne font pas partie des modèles standard utilisés à Uccle, ils doivent être remplacés par des modèles de 10cm d'épaisseur.
- Le béton "lavé" (désactivé, en réalité) de ton ocre jaune est à réserver à des voiries dont le sous-sol ne contient pas d'équipements d'utilité publique susceptibles de nécessiter une réparation. Or il est constaté que l'usage de ce revêtement est justement prévu pour les bandes latérales de la voirie 2 menant aux logements, sous lesquelles seront très certainement placés ces équipements souterrains. Il est préférable d'utiliser un matériau modulaire tel de des pavés naturels ou artificiels.
- Le pavage en béton de type drainant n'est pas suffisamment décrit : type perméable ou à joints élargis, couleur.
- Dalles en béton-gravier : préciser le type et la classe de résistance.
- Préciser la nature, le format et l'appareillage des pavés carrés et rectangulaires prévus en trottoir dans la rue du Bourdon.
- Pelouse renforcée pour passage pompiers : le mélange terre-pierre prévu ne nous semble pas adapté pour résister au passage de véhicules lourds. Les conducteurs risquent par ailleurs de ne pas comprendre qu'ils peuvent/doivent empiéter sur cette bande et seront tentés de rester sur le chemin en béton. Il conviendrait de le remplacer par un revêtement type dalles-gazon.

#### **Quant au mobilier urbain (plan DET08)**

- Conformément aux indications du plan, le mobilier urbain sera strictement conforme aux prescriptions communiquées par les services communaux.
- L'éclairage urbain sera validé par Sibelga, qui en assurera la pose elle-même aux frais exclusifs du demandeur sauf convention expresse en sens contraire.
- Les bordures chasse-roues proposées ne font pas partie du mobilier standard de la Commune, qui se réserve le droit d'autoriser ce modèle ou d'imposer un autre dispositif. Pourquoi ne pas plutôt créer des accès avec des bornes rétractables plutôt qu'une possibilité de franchissement à tout endroit, sans cheminement clairement défini ?
- Bornes rétractables (accès taxis) : quel fonctionnement (activation, modèle...) ? La largeur du passage au niveau des bornes n'est pas mentionnée.

#### **Quant aux impétrants**

- Les plans omettent la nécessité de poser les équipements d'utilité publique alors que les obstacles ne manqueront pas (noues et leurs raccordements, coffre drainant, etc.) et que le revêtement en béton désactivé ne permet pas de modifications a posteriori. Il n'est fait nulle mention des zones réservées à cet effet ni d'une éventuelle cabine de renforcement électrique.
- Selon la note d'intentions, l'éclairage a fait l'objet d'une étude photométrique, mais dont il n'est fait nulle mention dans les documents.

#### **Quant à la gestion des déchets**

- La note d'intention expose que les deux ensembles de containers enterrés seront à usage strictement réservé aux résidents du clos avec accès par badge. Outre le risque de dépôts sauvages en cas de panne du système, celui-ci entre en contradiction avec le positionnement de ces containers en domaine public.
- Les containers à déchets seront donc accessibles à tous sans restriction ou devront être déplacés en domaine privé.
- Seules deux corbeilles à détritiques sont prévues pour l'ensemble du site. Il est demandé d'en augmenter le nombre et d'en placer une à côté de chaque espace de containers enterrés.

### **Quant à la signalisation routière**

- La signalisation routière est conforme ; elle sera posée par le demandeur après validation par le service de la Voirie.
- Les panneaux seront de grande taille (60cm) montés sur mats en acier galvanisé de ton naturel.
- Article 12.3bis du code du gestionnaire : « L'accès à la zone de rencontre ou résidentielle doit être clairement reconnaissable par l'état des lieux, par un aménagement ou par les deux. »
- La pose des plaques de rue est à la charge du demandeur. Ces plaques seront conformes au modèle communal dont les caractéristiques seront communiquées par le service de la Voirie.
- Indiquer la voie prioritaire dans Château d'Or (signal B15) et prévoir le marquage de lignes de triangles blancs pour indiquer l'obligation de céder le passage aux débouchés sur Château d'Or et Bourdon.
- Indiquer les fins des zones piétonnes et cyclistes (signal F105).
- Indiquer les 2 emplacements réservés aux véhicules utilisés par des personnes handicapées au lieu d'emplacements PMR (signal E9a avec symbole).
- Prévoir des signaux F45b (voie sans issue, à l'exception des piétons et des cyclistes).

### **Quant au stationnement automobile à destination des visiteurs**

- Les seuls emplacements de stationnement de courte durée à destination du public seront au nombre de 9 dont deux pour handicapés (et non PMR), tous situés dans la voirie d'accès depuis la rue du Bourdon. Cela paraît très peu comparé à d'autres lotissements uclois, dont deux réalisés par le même auteur de projet que celui présentement examiné. La deuxième phase prévoirait-elle une augmentation de cette capacité de stationnement de courte durée?
- L'identification des emplacements de stationnement et de déchargement situés dans la partie nord de la venelle n° 2, à destination des ateliers, n'est pas précisée (signalisation, marquage... ?), et la forme du dernier emplacement, en forme de biseau, est inhabituelle.
- Ces emplacements, s'ils se trouvent en domaine privé, sembleront visuellement faire partie intégrant du domaine public, ce qui posera problème pour les agents constatateurs et les ouvriers du service de la Voirie, d'autant plus que l'alignement forme un décrochement à proximité de la jonction avec la voirie n° 1.
- L'offre en stationnement pour bicyclettes se résume à 3 séries de 6 arceaux. Cela semble particulièrement peu pour un total de 222 logements.
- Il convient de parler d'emplacements réservés aux véhicules utilisés par des personnes handicapées au lieu d'emplacements PMR. Il faut y prévoir la signalisation adéquate (signal E9a avec symbole). La largeur des emplacements n'est pas précisée.
- En zone résidentielle et de rencontre, le stationnement est interdit sauf :
  - aux emplacements qui sont délimités par des marques routières ou un revêtement de couleur différente et sur lesquels est reproduite la lettre "P" ;
  - aux endroits où un signal routier l'autorise.

Il faut donc adapter l'aménagement et/ou la signalisation en conséquence.

### **Quant aux cheminements cyclables**

- Il est estimé que le site présente une alternative cyclable de qualité pour les cyclistes désirant éviter le tronçon aval de la rue du Bourdon et la rue du Château d'Or. Il est demandé de renforcer ce caractère cyclable.
- Le projet renseigne bien une liaison "interquartier" via la place linéaire et la venelle 1, mais il est estimé que les cyclistes préféreront naturellement passer par la venelle 2 car l'itinéraire est plus court et présente une pente moins forte que le celui proposé par le demandeur. Or cette venelle 2 présente une largeur trop restreinte (2 mètres entravés par les luminaires) pour permettre la cohabitation de piétons et de cyclistes.
- Il est demandé de revoir la configuration de la liaison cyclable Bourdon – Château d'Or en la faisant passer sur la venelle 2, qui doit dès lors être élargie à 3 m minimum.

### **Voirie 1 (170 mètres depuis Château d'Or jusqu'au bâtiment 2.1)**

- Zone de rencontre F12a : la voirie rectiligne de 170 mètres de long en hydrocarboné et sans obstacle, trop semblable à une rue pour automobiles, ne risque-t-elle pas d'inciter les automobilistes à prendre de la vitesse alors qu'il s'agit justement de l'accès principal depuis le clos à la ligne de tram et à la gare de Calevoet ? De plus, cette voirie, si elle ne desservira dans un premier temps que le lot 2.2 (activités productives + logements + parking souterrain), desservira aussi la 2e phase (ex-Illochroma), ce qui accroîtra la circulation. Ne serait-il pas utile de prévoir des aménagements destinés à renforcer le caractère résidentiel et limiter la vitesse ?
- La limite avec la venelle n° 1 (au pied de la voie ferrée) sera équipée de 6 blocs chasse-roues de 20 cm de haut (si le socle de 15cm est bien enterré) en béton permettant le passage des camions complétés d'une borne rétractable pour l'accès des véhicules bas. Outre que cet équipement ne fait pas partie du matériel standard utilisé par la Commune, trop peu de détails sont fournis sur la mise en place (hauteur effective, entraxe, couleur).
- La borne rétractable, sujette à des pannes et nécessitant une maintenance régulière, doit être remplacée par un bollard amovible mécaniquement de modèle communal (type Amsterdam de ton vert).
- Des bordures apparemment saillantes sont prévues de chaque côté de la voirie en hydrocarboné, ne permettant pas aux eaux de ruissellement de s'évacuer vers le massif d'infiltration.

### **Voirie 2 (50 mètres depuis Bourdon)**

- La connexion de cette zone de rencontre se fera via un trottoir traversant à la rue du Bourdon.
- Pavage béton poreux 22x11x10 sur structure réservoir : il s'indique de détailler la structure réservoir
- La limite avec la place linéaire sera équipée de 6 blocs chasse-roues de 20 cm de haut (si le socle de 15cm est bien enterré) en béton permettant le passage des camions complétés d'une borne rétractable pour l'accès des véhicules bas. Outre que cet équipement ne fait pas partie du matériel standard utilisé par la Commune, trop peu de détails sont fournis sur la mise en place (hauteur effective, entraxe, couleur).
- La structure réservoir sur laquelle sera établie la voirie 2 (vers Bourdon) n'est pas décrite sur la coupe D-D'; un profil en long et un détail de l'ajutage sont nécessaires.

### **Place linéaire (prolongement voirie 2) destinée aux jeux informels et à la rencontre**

- Les alignements (= limites privé – public) doivent être plus évidents sur le terrain, car il est craint que la configuration ne sème le doute dans l'esprit du personnel communal affecté à l'entretien des voiries et des espaces verts, surtout que les arbres seront disséminés dans les zones recul, sur les accotements, dans la noue et dans des fosses plantation dans le pavage
- L'implantation des arbres, même si elle a été calculée pour ne pas gêner les camions et le Siamu, doit être validée par ce dernier avant délivrance du permis.
- Il est demandé de fournir une coupe en travers-type de cet espace, incluant la noue et les abords, et indiquant les alignements.

### **Venelle n° 1 (pied talus Infrabel): liaison cycliste interquartier principale**

- Remarque: cette voirie constitue l'itinéraire de récolte des deux postes de conteneurs enterrés, ce qui générera un trafic régulier de camions.
- Selon la coupe C-C', la largeur carrossable de la section accessible aux véhicules d'entretien et de secours est complétée d'une surlargeur dont la structure est un mélange terre-pierre sur une fondation en concassé de béton recyclé. Cette structure ne nous semble pas adaptée pour résister au passage de véhicules lourds. Les conducteurs risquent par ailleurs de ne pas comprendre qu'ils peuvent/doivent empiéter sur cette bande et seront tentés de rester sur le chemin en béton. Il conviendrait de le remplacer par un revêtement type dalles-gazon. ou nids d'abeilles en plastique.
- Les poteaux d'éclairage public sont implantés dans la dalle en béton désactivé : cela posera des problèmes de réalisation d'une part, et réduira la largeur disponible d'une cinquantaine de centimètres d'autre part, incitant les véhicules à se déporter vers la surlargeur, qui se dégradera alors rapidement et nécessitera des réparations. Il est aussi craint que les luminaires ainsi positionnés dans la chaussée soient régulièrement dégradés. Il est demandé d'étudier le déplacement des luminaires dans la bande engazonnée séparant la voirie de la noue.

### **Venelle n° 2 (arrière des jardins Bourdon)**

- Cette voirie présentera une largeur de seulement 2 mètres, encore réduite ponctuellement par les mats des luminaires d'éclairage public.
- La largeur préconisée pour ce type de chemins, assimilables aux chemins réservés de type F99a, est de 3 m (2,50 m minimum).
- Or, elle donne accès aux activités productives situées au rez du bâtiment 2.1, mais surtout sera l'accès d'autres activités productives prévues par la deuxième phase.
- La note d'intentions précise que les pentes sont conformes aux normes d'accessibilité PMR et varient de 0,5 à 4,5% mais le plan mentionne des pentes à 4,6% et même 5,5%.

### **Venelle n° 3 (liaison entre les deux autres venelles) = voirie privée**

- Etant donné que cette venelle constitue une servitude sur le parking en sous-sol, cette venelle doit rester en domaine privé et doit apparaître comme telle. Dès lors, la configuration à l'identique des venelles publiques et sa séparation de celles-ci par deux simples bandes de contrebutage enterrées se révèlent insuffisantes pour marquer ce caractère privé, et éviter par exemple que des ouvriers communaux y élaguent les haies par ignorance.
- Il s'indique donc de revoir l'aménagement de cette venelle pour en marquer le caractère privé ou de la fermer au moyen de clôtures.

### **Parc public**

- L'étang fait partie du réseau de noues, sa lame d'eau permanente de 15 cm étant complétée d'un marnage de 10 à 20cm grâce à un moine ajustable. Se pose alors la question de la gestion de ce moine par la Commune.
- Il s'indique de décrire plus précisément la butte : pentes, type de stabilisation pour éviter l'érosion... ?

### **Gestion des eaux pluviales**

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

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

c. réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toitures pour un usage domestique.

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

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

Ajutage vers l'exutoire si pas d'infiltration :

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

Total des surfaces imperméabilisées en projection horizontale au sol supérieur à 10 000 m<sup>2</sup> : le débit de fuite à l'exutoire sur le site faisant l'objet de la demande est au maximum de 5l/s/ha.

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

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

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

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

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 démaquillage (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 Geleytsbeek) ;

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

Lors d'une proposition de rejet à l'égout, à n'envisager qu'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 :

- Malgré l'absence de temps suffisant pour examiner tous les plans de bâtiments, le caractère très succinct des plans et leur piètre qualité reprographique, le schéma global de gestion des eaux semble conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux en ce qu'il prévoit la collecte des eaux pluviales pour les temporiser et infiltrer dans le sol avant de les rejeter – dès que cela sera déclaré possible par Bruxelles-Environnement – dans le pertuis du cours d'eau Geleytsbeek.
- Il ne s'agit cependant que d'un avis portant sur la globalité du projet, la conformité de chaque bâtiment au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux étant à apprécier et/ou corriger au cas par cas.
- Il est demandé de fournir un schéma détaillé du réseau de noues.
- Le massif drainant longeant la voirie 1 déborde par endroit sur le terrain d'Infrabel. Y a-t-il un accord de cette dernière ? Le massif devrait être aménagé d'un seul côté de la clôture pour éviter des problèmes d'accès et/ou de responsabilité si une intervention s'avère nécessaire.
- Le collecteur principal en massif de grave et ses taques ne sont pas visibles sur le plan masse des aménagements paysagers. Il ne semble par ailleurs techniquement pas possible de l'implanter à certains endroits (arrière des containers, le long de la voirie 1, avant le débouché sur Château d'Or...).
- Il est demandé de préciser l'emplacement des avaloirs de rue prévus aux 2 entrées du quartier ?

Contacts utiles :

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

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

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

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

<https://environnement.brussels/thematiques/geologie-et-hydrogeologie/outils-et-donnees/cartes-geotechniques-de-bruxelles>.

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

- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du et émis le 07/07/2021 ;

Considérant que le projet :

- ne prévoit pas assez d'emplacements de stationnement ni pour les logements, ni pour les visiteurs, ni pour les activités productives,
- prévoit suffisamment d'emplacements vélos sur l'ensemble du site,
- prévoit l'infiltration des eaux de pluies sans avoir de certitude quant à la capacité d'infiltration du site,
- prévoit un rejet des eaux non infiltrées vers le Geleytsbeek et n'a pas encore reçu l'accord du gestionnaire du ruisseau savoir Bruxelles Environnement,
- permet de tamponner une pluie décennale de 25l/m<sup>3</sup>,
- prévoit l'aménagement d'espaces vert qui seront par la suite donnés en gestion à la Commune,
- prévoit le maintien dans les espaces verts des arbres abattus sur site,
- prévoit un système d'éclairage respectueux de la faune,

Le Service Environnement émet les conditions suivantes :

- augmenter le nombre d'emplacements de stationnement afin de respecter le RRU,
- tester la capacité d'infiltration du site afin de prévoir une gestion des eaux de pluies réalistes,
- adapter le système de gestion des eaux de pluies de façon à pouvoir tamponner une pluie de 33l/m<sup>3</sup>,
- obtenir l'accord de BE quant au rejet dans le Geleytsbeek,
- suivre les recommandations du RIE au sujet du déplacement d'une des citernes d'eau de pluies,
- préciser l'aménagement des espaces verts de façon précise (liste des replantations d'arbres et d'arbustes, ..).

**Vu que l'avis de Bruxelles-Mobilité n'a pas été sollicité** alors qu'une nouvelle voirie débouche sur une voirie régionale (rue du Château d'Or);

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est partiellement régi par le plan particulier d'affectation du sol n°66;
- Dans ce quartier, la rue du Château d'Or constitue un espace structurant du plan régional d'affectation du sol avec site propre pour transports en commun, alors que la rue du Bourdon présente un caractère plus local, bien que parcourue par une ligne de bus (43) de la STIB ;
- Le site étant abandonné depuis longtemps et un investisseur ayant manifesté son intention d'y construire de manière massive, la commune a initié l'élaboration du plan particulier d'affectation du sol 66 qui est en vigueur, en :
  - répartissant les gabarits et la densité par des zones de constructions précises,
  - prévoyant une mixité de fonction,
  - maintenant une activité économique existante au cœur du site,
  - prévoyant la création d'une nouvelle place de quartier,
  - prévoyant un élargissement de la rue du Château d'Or, en fonction des gabarits existants en vis-à-vis de l'îlot – "Plaine du Bourdon" – et des gabarits que permet le PPAS le long de cet espace structurant,
  - prévoyant la réalisation d'un parc public.
- Le plan particulier d'affectation du sol a fait l'objet d'un RIE au terme duquel il a été avéré que l'îlot ne devrait pas faire l'objet d'une traversée de part en part par une nouvelle voirie publique ;
- Le site (parcelle cadastrée Section F n°156N sis au n°100 de la rue du Bourdon, sur lequel porte principalement la demande :
  - est bâti d'un vaste hall industriel entouré d'espaces de manœuvres et de stationnement;
  - comporte également une aile de bureaux sur 2 niveaux ;
- la demande porte également sur la parcelle cadastrée Section F n° 39H, contiguë au Nord , qui prend son accès dans la rue du château d'Or, à hauteur du n°13 (site industriel désaffecté et à l'état de chancre);
- un important talus existe actuellement entre les deux parties de l'intérieur de l'îlot ; il comporte une bonne partie des arbres dont l'abattage est sollicité ;

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

- La démolition du bâti et des abords sur la parcelle sise au n°100 de la rue du Bourdon,
- Le nivellement du terrain en supprimant l'important talus et en restituant un profil proche du niveau initial de l'intérieur de l'îlot,
- La construction de 3 complexes d'immeubles repris 2.1, 2.2 et 3.1 aux plans,
- La proposition de desservir un grand nombre de logements par la création de voirie publique (reprise « future voirie communale » aux plans),
- L'abattage de 32 arbres dont 20 en bon état sanitaire – sujets sains - en conséquence de la modification du relief du sol et des constructions envisagées,
- La plantation de 55 arbres dans les espaces publics et 60 dans les espaces privés,

### **Considérant le contexte réglementaire qui régit l'îlot :**

- La demande porte sur un territoire régi par le plan particulier d'affectation du sol n°66, dont l'approbation par AGRBC du 05/02/2015 a exclu une partie de terrain sur laquelle porte la présente demande;
- Cette partie de terrain est dès lors régie par le plan supérieur, à savoir la zone de forte mixité du PRAS;
- Le projet sur lequel porte la présente demande se développe au-delà de la zone d'emprise exclue de l'approbation du plan particulier d'affectation du sol n°66, et les parties du projet situées sur les aires entourant la superficie de sol exclue du périmètre du PPAS en vigueur sont soumises au respect de celui-ci;
- Le plan particulier d'affectation du sol a été élaboré et approuvé à une époque où le CoBAT en vigueur disposait, par son article 66, que « *Lorsque le plan particulier d'affectation du sol est adopté ou approuvé par le Gouvernement, la commune est dispensée de toute autre formalité légale en matière de plans d'alignement.* » et que les alignements des limites des espaces publics figurant au plan sont donc déterminés, et font partie intégrante de l'approbation d'un plan dont ils constituent une donnée essentielle et intangible, étant approuvé par le Conseil communal;
- La demande comporte un de ces espaces publics nécessaires à la desserte des zones de bâtisse que prévoit le plan particulier d'affectation du sol, et elle propose en outre un développement de voirie publique non prévu au plan, dont :
  1. d'une part, une voirie (future voirie communale) longeant le talus du chemin de fer sur une longueur de l'ordre de 325 mètres (non carrossable sur toute sa longueur), avec débouché d'une largeur de près de 30 mètres de largeur, face au site propre et infranchissable des transports en commun qui parcourent la rue du Château d'Or ;
  2. d'autre part, au départ de celle-ci, et se développant au cœur de l'îlot :
    - a. derrière des jardins de biens situés rue du Bourdon,

- b. qui s'implante pour bonne partie sur une zone d'une largeur de 8 mètres que le plan particulier d'affectation du sol destine à la création d'un espace tampon destiné à séparer visuellement les deux moitiés de l'îlot et à être parcouru par un cheminement piéton (article 86 des prescriptions) permettant d'assurer la liaison (mobilité douce) entre les deux zones d'espace public résidentiel,
- c. qui s'implante partiellement en zone de cours et jardins du plan particulier d'affectation du sol (dérogation sollicitée),
- La demande doit en conséquence être appréciée:
- en fonction du schéma des affectations du plan particulier d'affectation du sol pour ce qui concerne :
  - a. l'espace public résidentiel envisagé pour desservir :
    - i. la zone de construction en intérieur d'îlot qui a été exclue de l'approbation du plan par le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,
    - ii. celle qui lui fait face et qui reste régie par le plan,
  - b. la proposition de créer un premier tronçon de voirie publique (tronçon « nord ») de plus de 185 mètres) dans la zone du plan particulier d'affectation du sol destinée à une mixité d'activités productives et d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et, au-delà, dans la zone de forte mixité du plan régional d'affectation du sol ;
  - c. la proposition de créer une voirie publique qui y prend son accès et se développe vers le cœur de l'îlot, notamment dans la zone tampon et sur le trajet de la liaison piétonne et cycliste ;
  - d. les implantations partielles du projet dans une zone du plan particulier d'affectation du sol ;
- en fonction de la carte des affectations du plan régional d'affectation du sol et du RRU pour tout aspect ou aménagement du projet situé dans la zone exclue de l'approbation du plan par le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale dont :
  - a. la proposition de créer un second tronçon (tronçon « sud ») de voirie publique (tronçon de l'ordre de 140 mètres prolongeant le 1<sup>er</sup> tronçon précité) dans la zone de forte mixité du plan régional d'affectation du sol ;
  - b. l'implantation, la volumétrie générale, l'emprise au sol et les gabarits proposés dans cette partie exclue de l'approbation du plan particulier d'affectation du sol ;

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

- elle porte sur la construction de 3 complexes d'immeubles repris 2.1, 2.2 et 3.1 aux plans et comportant respectivement 77, 73 et 72 logements, soit un total de 222 unités, dont une majorité (128, soit 57,65%) à 2 chambres, 37 (16,66%) à 3 chambres, 36 (16,21%) à une chambre et 21 (9,45%) sous forme de studios ;
- elle comporte, pour le seul complexe d'immeubles 2.1, un rez-de-chaussée de bâtiment accueillant une mixité de fonctions sous forme d'un total de 725,89 m<sup>2</sup> d'activité de production de biens immatériels, répartis en 4 unités ;
- elle porte sur la construction de 2 grands ensembles de sous-sols et d'entresols, dont un destiné aux complexes 2.1 et 2.2 et un autre destiné au complexe 3.1, ces deux vastes sous-sols accueillant respectivement 119 et 68 emplacements de stationnement pour véhicules ;
- elle comporte également, dans ces sous-sols et entresols, des locaux techniques, des caves individuelles et des emplacements de stationnement pour vélos ;
- elle propose des gabarits importants en regard de ceux qui existent le long de la rue du Bourdon et de ceux qui sont projetés par le plan particulier d'affectation du sol autour de la placette qui prend son accès dans la rue du Château d'Or. Ces gabarits sont analysés ci-après, complexe par complexe ;

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

- la demande propose un programme quasi intégralement dédié au logement (97% des surfaces bâties) ;
- elle implante une partie du bâti au-delà de l'aire affectée en zone de forte mixité du PRAS et au-delà des aires affectées à la construction par le plan particulier d'affectation du sol ;
- elle implante une partie des abords privatifs des logements projetés dans la zone d'espace public décrétant les alignements de voirie ;

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

En matière de voirie publique à créer afin de désenclaver les zones de construction que prévoit le plan particulier d'affectation du sol :

- l'ouverture et l'aménagement de la voirie publique sont de compétence du Conseil communal, en vertu de l'article 274 de la nouvelle loi communale;
- le CoBAT ne prévoit pas l'intervention du Conseil communal pour pareille demande non incluse dans une demande de permis de lotir;
- pour pareille demande située cette fois dans un permis de lotir (quod non), le CoBAT prévoit la consultation du Conseil communal uniquement dans l'hypothèse d'une procédure de recours devant le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- le CoBAT ne prévoit pas :
  - de modalité ou de délai relatif à la consultation du Conseil communal parmi les instances à consulter pour les cas de permis d'urbanisme visant l'ouverture et l'aménagement de voirie publique par permis d'urbanisme;

- d'extension du délai de rigueur imparti au fonctionnaire délégué au cours de l'instruction de ces demandes en 1<sup>ière</sup> instance pour qu'il puisse consulter le Conseil communal sur les matières d'ouverture et d'aménagement de la voirie;
- en conséquence, sur le plan strictement procédural, le Collège des bourgmestre et échevins constate que :
  - le projet comporte des « futures voiries communales » non reprises au schéma des affectations du plan particulier d'affectation du sol et situées en zone de forte mixité du plan régional d'affectation du sol;
  - le CoBAT traite de la matière dans le cadre des permis de lotir (article 177/2) et des recours sur cette matière;
  - implicitement, l'aménagement d'une telle voirie publique devrait être prévue par permis de lotir, seule procédure que prévoit le CoBAT en regard des compétences du Conseil communal, et même si l'intention première du demandeur ne porte pas sur la création de lot(s) en vue d'être cédé(s) ou loué(s) pour plus de neuf ans;
  - que les dispositions relatives au permis de lotir figurant à l'article 105/1 du CoBAT disposent par ailleurs que « Le permis de lotir délivré sur la base d'un dossier de demande introduit après le 1er janvier 2018 2019 vaut permis d'urbanisme pour les actes et travaux relatifs aux voies de communication »;
- le Collège des bourgmestre et échevins ne peut, par son avis émis en application de l'article 177 du CoBAT, se substituer au Conseil communal pour une matière de cette nature et de cette importance, d'autant plus que par rapport aux dispositions prévues pour cet espace public par le plan particulier d'affectation du sol, il y a lieu de constater que :
  - la configuration de la zone exclue de l'approbation du plan diffère de celle qui figure au plan particulier d'affectation du sol;
  - la demande ne renseigne pas clairement la zone d'espace public décrétée par le plan particulier d'affectation du sol;
  - à l'inverse, elle y prévoit pour partie des aménagements correspondant à ceux d'une « zone de recul » au sens du RRU, et propose un périmètre à rétrocéder qui diffère des alignements décrétés;
  - en ce sens, elle ne respecte pas l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en vigueur et relatif à la composition des dossiers de demande de permis d'urbanisme, qui exige notamment que figurent au plan d'implantation les données du plan particulier d'affectation du sol en vigueur;
  - en outre, elle prévoit d'autres zones à céder qui sont destinées, selon le plan particulier d'affectation du sol, à rester dans le cadre des propriétés privées;
  - les documents joints à la demande sont succincts et incomplets par rapport aux exigences techniques nécessaires à l'appréciation du projet d'espace public par les services techniques communaux qui seront les gestionnaires de la voirie une fois celle-ci rétrocédée à la Commune;
  - la conception de la voirie s'assimile à la typologie d'un « clos privé » avec venelles de faible largeur et non carrossables par tout un chacun (obstacles aux entrées du site) alors que le nombre de logements à desservir justifie (pour des raisons diverses) une accessibilité aisée à chacun des immeubles;
- sur le plan du bon aménagement des lieux, il y a lieu de constater que :
  - la création d'un nouveau véritable carrefour donnant dans la rue du Château d'Or va à l'encontre de l'étude des incidences du plan particulier d'affectation du sol, qui a débouché, au terme de l'étude de plusieurs scénarii, sur la seule possibilité de créer, au pied du talus, une desserte privée destinée à alimenter uniquement la partie arrière de la zone d'activités productives et d'équipements d'intérêt collectif sans devoir emprunter la place affectée en espace public résidentiel;
  - ce carrefour se situe dans une zone de recul du plan particulier d'affectation du sol, qu'elle minéralise entièrement alors qu'elle est appelée à renforcer le caractère verdurisé et paysager du talus de chemin de fer aux abords immédiats du viaduc d'Infrabel;
  - cette voirie se situe au droit de l'accès carrossable que prévoit le plan particulier d'affectation du sol (article 61) pour permettre de desservir les activités autorisées le long de la zone de chemin de fer et ne constitue en rien au sens u plan, une volonté de créer une voirie publique à cet endroit;
  - la création d'une voirie en direction du cœur de l'îlot :
    - empêche l'aménagement de la zone tampon – écran végétal de 8 mètres de largeur destinée à la mobilité douce dans un cadre de verdure participant au maillage vert au sein de l'îlot;
    - empiète sur la zone de cours et jardins (dérogation sollicitée);
  - elle va à l'encontre d'une donnée essentielle de l'objectif poursuivi par le plan quant à la préservation du cœur d'îlot;

- à l'entrée du site, la demande situe une série d'emplacements de stationnement publics, directement contre la limite latérale du jardin de la maison sise au n°96, sans prévoir de plantation d'arbres (1 par 5 emplacements) comme prévu par le plan particulier d'affectation du sol ou encore sans prévoir une zone de plantation de pleine terre à même de faire l'objet de la plantation d'une haie significative sur le plan de la protection d'intimité des jardins;

**Considérant qu'il en résulte que la demande a pour effet de modifier fondamentalement la philosophie d'aménagement de l'intérieur de l'îlot tel que régi par le plan particulier d'affectation du sol;**

En matière de programme :

- complexe 2.1 : 77 logements et 4 espaces d'activité productives et parking partagé avec le complexe 2.2 (119 emplacements pour 150 unités de logement),
- complexe 2.2 : 73 logements et parking partagé avec le complexe 2.1 (119 emplacements pour 150 unités de logement et les espaces d'activité productives),
- ces deux complexes sont destinés essentiellement au logement alors qu'ils sont situés en zone de forte mixité du PRAS.
- complexe 3.1 : 72 logements et parking de 68 emplacements,
- pour l'ensemble de la demande, la structure des logements (222 logements) est de :
- 21 studios : 9,4%
- 36 appartement de 1 chambre : 16% (soit un total de 25,4% de petits logements),
- 127 appartements de 2 chambres : 57%,
- 38 appartements de 3 chambres : 17%,

En matière d'implantation et de gabarit :

- complexe 2.1 : R+4 en façade nord, dégressif à R+3 pour les autres façades, en fonction du relief des abords – le complexe s'implante en partie dans les zones contiguës du plan particulier d'affectation du sol, dont il ne respecte pas les affectations,
- complexe 2.2 : R+4 dégressif à R+3 en fonction du relief des abords, avec reculs partiels,
- complexe 3.1 : R+2+recul,
- ces 3 complexes dérogent en terme d'implantation et de gabarit, au PPAS et/ou au RRU,

En matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :

- complexe 2.1 : suppression de la zone tampon prévue par le plan particulier d'affectation du sol le long de 2 des façades, création d'un jardin introverti et d'un espace privé de circulation douce (venelle) partagée avec le complexe 2.2,
- complexe 2.2 : suppression de la zone tampon prévue par le plan particulier d'affectation du sol le long de 2 des façades, création d'un jardin introverti et d'un espace privé de circulation douce (venelle) partagée avec le complexe 2.1 – zones de recul aménagées partiellement en zone d'espace public résidentiel,
- complexe 3.1 : zone de jardins en fermeture d'îlot (rue des Bigarreux et rue du Bourdon) – zones de recul aménagées partiellement en zone d'espace public résidentiel,
- tous les arbres sont abattus (32 arbres abattus dont 20 en état sanitaire SAIN), dont notamment à l'entrée du n°100 Bourdon un chêne et un Liquidambar,
- 55 arbres sont replantés dans les espaces publics et 60 dans les espaces privés,
- création d'un espace vert public, avec un plan d'eau et une partie sous forme de butte. La butte engendre une promiscuité et des vues vis-à-vis des habitations existantes,
- le projet doit s'accompagner de bancs de repos, tant dans l'espace vert que le long des voiries du site,

En matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :

- le RI estime le nombre d'emplacements adéquats
- vu la bonne desserte en tec et le modèle MUSTI (fourni par Bruxelles-Mobilité pour le quartier Calevoet-Moensberg à l'horizon 2025), le RI estime que le ratio de parking de 0,87 par ménage est suffisant, soit 189 emplacements (119 sous 2.1 et 2.2 et 68 sous 3.1),
- aux heures de pointe du matin, il y a des files dans les chaussées de Drogenbos, d'Alseberg et de Saint-Job, ainsi que dans les rues du Château d'Or et du Bourdon. Deux ou trois phases de feu sont nécessaires pour franchir le carrefour principal. Dès lors, il est relevé que la qualité d'accessibilité est limitée par les encombrements 'chroniques' aux heures de pointes du matin et du soir,
- le RI estime cependant que l'augmentation du trafic est négligeable (inférieure à 10%), alors que le secteur connaît des congestions de trafic chroniques,
- le complexe 2.1 présente :
  - un accès au parking (119 emplacements, commun avec le complexe 2.2) via la rue du Château d'Or,
  - une capacité de 141 vélos et 15 vélos « cargo » (entresol),
  - un accès pour piétons autour de l'îlot qu'il forme avec le complexe 2.2 par une voirie publique (venelles) non carrossable,
  - une venelle privée séparant les complexes 2.1 et 2.2,
- le complexe 2.2 présente :
  - un accès au parking (119 emplacements, commun avec le complexe 2.1) via la rue du Château d'Or,
  - un espace de stationnement pour 27 vélos « cargo » en sous-sol ;
  - un 1er espace à l'entresol d'une capacité de 98 vélos,

- un 2<sup>ième</sup> espace entresol d'une capacité de 29 vélos + 14 vélos « cargo »,
- un accès pour piétons autour de l'îlot qu'il forme avec le complexe 2.1 par une voirie publique (venelles) non carrossable,
- une venelle privée séparant les complexes 2.1 et 2.2,
- le complexe 3.1 présente :
  - un accès au parking (68 emplacements) directement via la rue du Bourdon, par une rampe de 4,45 mètres de largeur (largeur de circulation d'un seul véhicule),
  - un espace de stationnement pour 91 vélos et 12 vélos « cargo »,
- quant à la desserte en transports en commun :
  - le site sur lequel porte la demande est à mi-chemin entre la gare de Calevoet et la halte de Moensberg (SNCB),
  - il est desservi par les transports publics suivants :
- 1. la STIB : ligne de tram 51 dans la rue du Château d'Or, ligne de bus 43 dans la rue du Château d'Or et la rue du Bourdon, ligne de bus 60 rue Engeland et chaussée de Saint-Job, ligne de bus « NOCTIS » 11,
- 2. De Lijn : ligne de bus 155 (rue du Bourdon) et 153 + 154 (chaussée de Drogenbos et chaussée d'Alseberg),
- 3. TEC : ligne de bus 40,

En matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :

- Le projet répartit la totalité du site en plusieurs bassins versants (A, B, C, D, E, F),
- Il déroge aux dispositions relative au tamponnement des eaux de pluie,
- Cet aspect fait l'objet de l'analyse du Service Technique de la Voirie,

Quant aux autres aspects propres à la demande :

Complexe 2.1 :

- la création de la voirie publique au pied de la façade nord du complexe 2.1 réduit la profondeur de jardin bien orienté que prévoit le plan particulier d'affectation du sol pour les futurs logements à front de la place à créer dans le cadre de la seconde zone d'espace public résidentiel,
- Ce parti met en péril la qualité escomptée pour ces logements par :
- la localisation de trafic en fond de jardins,
- la suppression d'une zone non bâtie correspondant à la zone de jardins (15 mètres de profondeur prolongée d'une zone plantée (talus / zone tampon de 8 mètres de largeur) avant d'atteindre le 1<sup>ière</sup> possibilité d'implanter une façade (8 mètres de haut et non près de 18 mètres tel que proposé),
- un caractère et un rapport gabarit/vis-à-vis qui sera écrasant pour les futurs logements à front de la place,

Complexe 2.2 :

- l'implantation proposée pour de tels gabarits est à faible distance des fonds de jardin dont la limite est à vérifier (divergences entre le plan d'implantation et le fond de plan du plan particulier d'affectation du sol),
- à l'intérieur de l'îlot, les constructions projetées, massives et de grand développement de façades, seront particulièrement visibles :
- en l'absence de l'écran végétal proposé par la zone tampon,
- en raison de son remplacement par un chemin prétendu nécessaire pour accéder aux logements du complexe et du complexe voisin 2.1,

Complexe 3.1 :

- un accès au parking souterrain directement par la rue du Bourdon, ce qui est de nature à engendrer une congestion du trafic dans cette rue, soumise au transit interquartier et intercommunal et parcourue par les lignes de bus de la STIB et de De Lijn,

**Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité qui ont sous-tendu l'enquête publique, le projet suscite les observations suivantes :**

Projet soumis à rapport d'incidences :

Rubrique 20 de l'annexe B du CoBAT : aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m<sup>2</sup> :

- le projet porte sur 2 parties d'îlot séparées par un talus arboré et comporte, pour le reste, un couvert végétal épars du côté sud de l'îlot,
- en proposant le nivellement du terrain, le projet condamne de facto cet écran végétal existant, sans toutefois mettre en œuvre la zone tampon du plan particulier d'affectation du sol (qui n'exclut pas non plus le maintien du talus arboré),
- à l'inverse, le projet propose le remplacement de cet espace tampon à caractère végétal par des espaces de circulation inhérents à la desserte des complexes qu'il propose,
- si le projet tend à diminuer le taux d'imperméabilité de l'intérieur d'îlot, il en métamorphose le paysage alors que le plan particulier d'affectation du sol vise une intégration paysagère de toutes les typologies de bâti,
- les incidences de l'aménagement du site ont fait l'objet du RIE relatif à l'élaboration du plan particulier d'affectation du sol, dans une autre affectation,
- si l'aménagement de la partie basse de l'îlot est régie par le plan particulier d'affectation du sol, la principale partie du site qui fait l'objet de la présente demande en est exclue et le projet présente de nombreuses dérogations aux zones du plan particulier d'affectation du sol qui entourent la partie du site régie par la zone de forte mixité du PRAS,

Rubrique 26 de l'annexe B du CoBAT : espaces de stationnement en dehors de la voie publique, entre 25 à 200 emplacements :

- la rubrique 25 de l'annexe B du CoBAT en vigueur porte sur les parcs de stationnement de 25 à 200 emplacements pour véhicules à moteur,
- le projet totalise 187 emplacements en sous-sol pour le total de 222 logements ;
- il propose en outre des espaces de stationnement pour vélos (391 places) et vélos « cargo » (80 places), ce qui correspond à plus de 1 vélo par chambre ;
- il propose 7 emplacements pour visiteurs à l'entrée 100 de la rue du Bourdon et 2 emplacements pour personnes handicapées,
- en face des 4 espaces destinés aux activités productives, la demande comporte 4 emplacements d'une longueur de 6 mètres, prolongés d'une aire de 13,41 mètres, qu'elle mentionne « en zone de recul »,
- Considérant qu'il y a lieu de favoriser les zones de livraison pour les activités productives en intérieur de bâtiment, de manière à minimiser les effets sur la mobilité et les éventuelles nuisances acoustiques ;
- Considérant également qu'il est préférable de scinder les poches de stationnement vélos près des entrées des immeubles plutôt que de prévoir de grandes poches éloignées des entrées ;

Rubrique 32 de l'annexe B du CoBAT : logements dont la superficie de planchers dépasse 2.500 m<sup>2</sup> :

- le programme de logements engendre :
  - des gabarits élevés,
  - des implantations de fronts bâtis proches des limites de l'aire régie par la zone de forte mixité du PRAS,
  - le besoin d'accéder à ces constructions (au quotidien comme pour les déménagements) et d'en garantir la sécurité (accès du SIAMU),
  - une mutation des espaces de jardins et de zone tampon en espaces de circulation,

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

- demande de permis d'environnement - rubrique 68B – parking couvert

Motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale 0.6 du plan régional d'affectation du sol, relatif aux actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots ;

**Considérant que l'application de cette prescription dans le cadre du présent projet porte sur les constructions régies par la zone de forte mixité du PRAS du plan régional d'affectation du sol :**

- application de la prescription particulière 4.5.1° du plan régional d'affectation du sol, relative à la modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant;
- application de la prescription particulière 25.1° du plan régional d'affectation du sol, relative à la création de voirie :

Motifs inhérents au plan particulier d'affectation du sol (en partie sollicités):

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol n°66 :
- non-respect de l'article 12 – **Zone d'habitation** qui prescrit : l'implantation des constructions hors-sol répond aux conditions suivantes : la totalité de la construction hors-sol s'inscrit dans la zone constructible,
- en ce que la zone de recul de la rue du Bourdon n'est pas respectée,
- en ce que les façades arrière du complexe 3.1 sont équipées de balcons en saillie et continus dont la profondeur dépasse celle de la zone constructive (15 mètres). Les jardins de cet îlot sont cependant de belle profondeur, et l'opportunité de faire bénéficier les futurs habitants d'un espace extérieur bien orienté est justifiée,
- non-respect de l'article 13 – Profondeur des constructions en sous-sol (terrasses) en ce que la superficie de la terrasse de l'appartement d'angle dépasse 30 m<sup>2</sup> ;
- non-respect de l'article 14 – Zone d'habitation / Hauteur des bâtiments – en ce que la hauteur de 10,5 mètres (3 X 3,5 mètres) est dépassée pour le complexe 3.1 et atteint 11,13 mètres (couvre-mur) auxquels s'ajoute une hauteur de garde-corps de 79 centimètres. Cette hauteur dérogatoire est observée dans le front bâti (coupe transversale) à l'entrée du site par la rue du Bourdon, à hauteur de façade constante et avec la dénivelée ascendante, cette dérogation s'estompe cependant à mesure que l'on progresse vers le fond du clos ;
- non-respect de l'article 15 – Zone d'habitation / toiture – en ce que l'étage en recul du complexe 3.1 ne s'inscrit pas dans le profil équivalent d'une toiture dont la pente est de 45°. la hauteur de l'étage en recul excède le profil capable des toitures à versants que permet le plan particulier d'affectation du sol. Le projet devrait en outre comporter les installations techniques (chauffage, ventilation...) envisagées, pour lesquelles le respect du plan particulier d'affectation du sol s'impose, tout en soignant l'aspect de ces installations ;
  - non-respect de l'article 46 – **Espace tampon** - Implantation, en ce que :
    - A. le projet y implante partiellement des zones de recul privatives pour les immeubles ;
    - B. le projet y implante pour partie un tronçon de « future voirie communale » ;
    - C. le projet ne répond pas aux exigences du plan en ce qui concerne les plantations et l'objectif de créer un écran visuel entre les différentes zones de l'îlot ;

- non respect de l'article 49 - **Zone mixte d'activités productives, d'équipement d'intérêt collectif ou de services publics**, en ce que :
  - A. le complexe 2.1 s'y implante partiellement en proposant un type de logement non accessoire des entreprises et dans une proportion supérieure à 20% des surfaces qui y sont bâties ;
  - B. le projet y implante pour partie un tronçon de « future voirie communale » ;
  - C. la hauteur du bâtiment, que le plan particulier d'affectation du sol limite à 8 mètres, atteint une hauteur de 17,93 mètres;
- non-respect de l'article 65 – **Zone de recul** – en ce que le bâtiment 3.1 y est implanté en partie à l'alignement le long de la rue du Bourdon;
- non-respect de l'article 66 – **Zone de recul et de retrait latéral** à front de la rue du Château d'Or, en ce que le projet y prévoit une « future voirie communale » :
- l'objectif du plan particulier d'affectation du sol consiste à permettre une desserte de la zone mixte d'activités productives et d'équipement d'intérêt collectif ou de services publics,
- le plan a prévu que cet accès soit minimaliste et que son raccord à la voirie communale se fasse par un aménagement de zone de recul, verdurisé afin de compléter l'amorce du talus de la ligne de chemin de fer,
- le projet n'y laisse aucune possibilité de verdurisation et met à néant l'objectif paysager du plan,
  - non-respect de l'article 69 – **Zone de cours et jardins** - en ce que le projet y étend le parc public;
  - non-respect de l'article 70 §4 – zone de cours et jardins – en ce que le projet y prévoit une emprise de voirie publique et donc la circulation de véhicules;
  - non-respect de l'article 71 – zone de cours et jardins qui prescrit "les modifications du relief du sol sont limitées au minimum nécessaire...", en ce que le projet propose un nivellement général du site;
  - non-respect de l'article 72 – zone de cours et jardins – Clôture, en ce que la nature de la clôture n'est pas respectée at en ce que la hauteur maximale est dépassée.
- Le muret proposé est en fait un mur important qui permet la retenue des terres, le projet étant trop imposant et mordant sur une zone à niveler. Il aura une hauteur de 240 cm. Il ne s'agit donc pas du tout d'un muret tel que demandé mais d'un haut mur de soutènement. En outre, la justification de la pose ajourée qui permet le passage de la petite faune semble pour le moins fantaisiste, tentant de trouver une solution afin de conserver le haut mur qui n'est pas permis,
  - non-respect de l'article 74 – **Zone de voies publiques** - Implantation - relatif à la zone de voirie publique, alors que cette zone du plan est délimitée par les alignements de la rue du Bourdon et de la rue du Château d'Or, les espaces publics à créer dans le cadre du plan étant régis par la zone d'espace public résidentiel (articles 77 à 81) – l'extrémité du complexe 2.1 s'implante en zone d'espace public résidentiel et la superposition du plan d'implantation joint à la demande et du fond de plan du plan particulier d'affectation du sol laissent un doute quant au fait que le complexe 3.1 s'implante également, pour partie, dans la zone d'espace public résidentiel ;
  - non-respect de l'article 83 – **Zone d'espace vert / Affectation** – en ce que la conception du projet y aménage une voirie d'accès (mobilité douce) en vue de desservir les accès aux logements ;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation à un règlement d'urbanisme Titre 8 pour un projet situé dans un PPAS en ce qui concerne le nombre d'emplacements de parkings ;

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS en ce qui concerne le nombre d'emplacements de parkings :
  - la demande porte sur 187 emplacements de stationnement (garages soit un taux de 93,7% pour les logements, sans compter les besoins inhérents aux activités productives),
  - elle propose en tout et pour tout une zone de parking pour visiteurs à l'air libre de 7 emplacements à l'entrée du site (rue du Bourdon) et 2 emplacements pour personnes handicapées,

Considérant que la demande présente également les dérogations suivantes, non sollicitées :

Motifs non sollicités inhérents au RRU (application de l'article 126§11, 2° du CoBAT), le projet déroge à :

- l'article 7 du Titre I du RRU - Implantation de constructions isolées,
- cette dérogation porte sur les complexes 2.1 et 2.2, dont il est déjà question ci-avant, dans l'appréciation des caractéristiques urbanistiques,
- elle est excessive, notamment pour la façade nord du complexe 2.1, par la proximité de cette partie d'immeuble vis-à-vis des futurs logements à ériger à front de la future place publique et par rapport aux fonds des jardins de la rue du Bourdon,
  - l'article 8 du Titre I du RRU – hauteur de constructions isolées,
- cette dérogation porte également sur les complexes 2.1 et 2.2, dont il est déjà question ci-avant, dans l'appréciation des caractéristiques urbanistiques,
- elle est également excessive au regard du faible dégagement des abords autour des immeubles du projet et au regard de son impact vis-à-vis de la future place publique,

Considérant que les multiples dérogations au PPAS portant sur des données essentielles du plan qui a été approuvé récemment (2015) telles que les affectations ou les implantations ;  
Que bons nombres de ces dérogations ne sont pas sollicitées par le demandeur ;  
Qu'elles ne sont pas justifiées au regard du bon aménagement des lieux, impactant les parcelles riveraines, tant en affectation, en implantation qu'en gabarit ;  
Que l'implantation des complexes 2.1 et 2.2 et leurs accès doivent s'implanter entièrement dans la zone de forte mixité du PRAS sans détériorer ou réduire les zones de PPAS ;  
Que le projet doit être conçu en respectant les contraintes du terrain, de sa topographie, de la présence d'arbres à haute tige sains, des règles du PPAS et du RRU, ... ;  
Que la jurisprudence constante du Conseil d'Etat limitant les dérogations à des aspects mineurs ;

**En ce qui concerne l'avis du BMA sur l'avant projet :**

Le projet a été soumis à l'avis du BMA en janvier 2020;

Une réunion de projet a eu lieu en novembre 2019 à la quelle le BMA n'a pu assister;

Le BMA reconnaît qu'une partie du projet situé hors du PPAS est située en intérieur d'ilot

Il estime la proposition cohérente en termes d'implantation et de gabarits;

Il propose des améliorations par les actions suivantes :

Soigner les éléments de mobilité :

- éclaircir le statut des nouvelles voiries, ainsi que le système de fermeture et de privacité du site,
- l'accès des véhicules au complet 2.1 qui entre profondément dans l'ilot. Une solution architecturale doit être étudiée,
- demande de répartir des emplacements en plus petites poches et accessibles en lien directe avec les différents halls d'entrée,

Mesurer l'impact de l'activité productive sur le quartier:

- manque d'aire de livraison et de demi tour pour les activités productives,
- le système logistique n'est pas expliqué,

Activer l'accroche du quartier :

- complexe 3.1 - il est dommage que le rez-de-chaussée ne joue pas le rôle d'articulation entre le quartier et l'intérieur d'ilot, pour y accueillir une activité économique de quartier,

Renforcer l'équilibre 'diversité-cohérence' :

- l'utilisation de matériau différent pour le complexe 3.1 est superflu

**En ce qui concerne les charges d'urbanisme :**

Le demandeur propose d'aménager le parc public et de le rétrocéder à la commune ;

Le budget de la charge serait pour les 220 logements demandés de +/-1.200.000,00 € ;

**Considérant, en conclusion, que le projet :**

- ne propose pas, pour la partie de l'ilot régie uniquement par la zone de forte mixité du PRAS, un projet qui est compatible avec les zones qui lui sont périphériques et qui sont régies par le PPAS 66;
- nécessite, à l'inverse, de modifier sensiblement, au prix de dérogations qui portent atteinte aux affectations et aux données essentielles du plan, de multiplier les accès en les proposant sous forme de "future voirie communale", ce qui est de compétence du Conseil communal;
- modifie de façon trop importante l'équilibre fonctionnel qui résulte du RIE du PPAS 66, notamment en termes de flux de trafic, d'accès au site et de besoins de stationnement;
- propose un programme d'activités de mixité limité à +/- 725 m<sup>2</sup> (activités productives – estimation de 30 emplois + 3 visiteurs) pour 222 logements ce qui ne répond pas aux objectifs de la zone de forte mixité ;
- propose de nouvelles voiries communales sous forme de venelles dont la typologie s'assimile davantage à celle d'un clos privé que celle d'une voirie urbaine, ce qui est au profit des futurs habitants mais au détriment des pouvoirs publics chargés des services à la population de l'entretien,
- propose la privatisation d'espace public décrété par PPAS au profit de futurs habitants, sous forme de zones de recul dont la charge d'entretien reviendrait aux pouvoirs publics puisqu'elles sont situées dans l'espace public,
- déroge de manière trop importante au PPAS,

Considérant que le projet ne tient pas compte des conclusions et des objectifs du PPAS dans lequel il est imbriqué, notamment en matière de mixité de fonction, ni de son environnement immédiat ;

Considérant dès lors que le projet tel que présenté ne correspond pas au bon aménagement des lieux ;

**Avis DEFAVORABLE**

**Avis Majoritaire défavorable de la Commune**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande mixte de permis d'urbanisme n°16-45827-2021 et de permis d'environnement n°10553-2021 introduite auprès de Urban.brussels par la S.P.R.L. Les Jardins du Kinsendael c/o Messieurs Bruno Farber et Guillaume Ribet;

Vu que la demande telle qu'introduite vise principalement à démolir un hall industriel et un bâtiment de bureaux et de commerces en vue de reconstruire 3 complexes d'immeubles de logements repris 2.1, 2.2 et 3.1 aux plans, dont le complexe 2.1 comporte 4 espaces d'activités productives;

Vu que la demande porte également sur la création d'espace public sous forme de « future voirie communale », ainsi que sur l'aménagement d'un parc;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone de forte mixité pour majeure partie, ainsi qu'en zone d'habitation, le long d'un espace structurant (rue du Château d'Or) et en zone de chemin de fer pour une infime partie;

Vu que la demande se situe en zone de forte mixité du PRAS et en partie sur le territoire régi par le PPAS n°66, approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 05/02/2015, soit postérieurement au 29/06/2001;

Vu qu'elle prend ses accès d'une part rue du Bourdon, à hauteur du n°100 (parcelle cadastrée n°156N), et d'autre part par la rue du Château d'Or (parcelle cadastrée n°39H), directement à l'Ouest du talus de la ligne 124 du chemin de fer contiguë au viaduc d'Infrabel qui franchit la chaussée de Saint-Job;

**Considérant qu'en ce qui concerne :**

- les impositions de l'évaluation préalable des incidences,
- les mesures particulières de publicité et les résultats de l'enquête publique,
- la chronologie de l'instruction et la consultation d'instances et de services communaux

**la Commune partage les éléments évoqués dans l'avis, repris ci-avant, de Urban.brussels ;**

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est partiellement régi par le plan particulier d'affectation du sol n°66;
- Dans ce quartier, la rue du Château d'Or constitue un espace structurant du plan régional d'affectation du sol avec site propre pour transports en commun, alors que la rue du Bourdon présente un caractère plus local, bien que parcourue par une ligne de bus (43) de la STIB ;
- Le site étant abandonné depuis longtemps et un investisseur ayant manifesté son intention d'y construire de manière massive, la commune a initié l'élaboration du plan particulier d'affectation du sol 66 qui est en vigueur, en :
  - répartissant les gabarits et la densité par des zones de constructions précises,
  - prévoyant une mixité de fonction,
  - maintenant une activité économique existante au cœur du site,
  - prévoyant la création d'une nouvelle place de quartier,
  - prévoyant un élargissement de la rue du Château d'Or, en fonction des gabarits existants en vis-à-vis de l'îlot – "Plaine du Bourdon" – et des gabarits que permet le PPAS le long de cet espace structurant,
  - prévoyant la réalisation d'un parc public.
- Le plan particulier d'affectation du sol a fait l'objet d'un RIE au terme duquel il a été avéré que l'îlot ne devrait pas faire l'objet d'une traversée de part en part par une nouvelle voirie publique ;
- Le site (parcelle cadastrée Section F n°156N sis au n°100 de la rue du Bourdon, sur lequel porte principalement la demande :
  - est bâti d'un vaste hall industriel entouré d'espaces de manœuvres et de stationnement;
  - comporte également une aile de bureaux sur 2 niveaux ;
- la demande porte également sur la parcelle cadastrée Section F n° 39H, contiguë au Nord , qui prend son accès dans la rue du château d'Or, à hauteur du n°13 (site industriel désaffecté et à l'état de chancre);
- un important talus existe actuellement entre les deux parties de l'intérieur de l'îlot ; il comporte une bonne partie des arbres dont l'abattage est sollicité ;

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

- La démolition du bâti et des abords sur la parcelle sise au n°100 de la rue du Bourdon,
- Le nivellement du terrain en supprimant l'important talus et en restituant un profil proche du niveau initial de l'intérieur de l'îlot,
- La construction de 3 complexes d'immeubles repris 2.1, 2.2 et 3.1 aux plans,
- La proposition de desservir un grand nombre de logements par la création de voirie publique (reprise « future voirie communale » aux plans),
- L'abattage de 32 arbres dont 20 en bon état sanitaire – sujets sains - en conséquence de la modification du relief du sol et des constructions envisagées,
- La plantation de 55 arbres dans les espaces publics et 60 dans les espaces privés,

**Considérant le contexte réglementaire qui régit l'îlot :**

- La demande porte sur un territoire régi par le plan particulier d'affectation du sol n°66, dont l'approbation par AGRBC du 05/02/2015 a exclu une partie de terrain sur laquelle porte la présente demande;
- Cette partie de terrain est dès lors régi par le plan supérieur, à savoir la zone de forte mixité du PRAS;

- Le projet sur lequel porte la présente demande se développe au-delà de la zone d'emprise exclue de l'approbation du plan particulier d'affectation du sol n°66, et les parties du projet situées sur les aires entourant la superficie de sol exclue du périmètre du PPAS en vigueur sont soumises au respect de celui-ci;
- Le plan particulier d'affectation du sol a été élaboré et approuvé à une époque où le CoBAT en vigueur disposait, par son article 66, que « *Lorsque le plan particulier d'affectation du sol est adopté ou approuvé par le Gouvernement, la commune est dispensée de toute autre formalité légale en matière de plans d'alignement.* » et que les alignements des limites des espaces publics figurant au plan sont donc déterminés, et font partie intégrante de l'approbation d'un plan dont ils constituent une donnée essentielle et intangible, étant approuvé par le Conseil communal;
- La demande comporte un de ces espaces publics nécessaires à la desserte des zones de bâtisse que prévoit le plan particulier d'affectation du sol, et elle propose en outre un développement de voirie publique non prévu au plan, dont :
  3. d'une part, une voirie (future voirie communale) longeant le talus du chemin de fer sur une longueur de l'ordre de 325 mètres (non carrossable sur toute sa longueur), avec débouché d'une largeur de près de 30 mètres de largeur, face au site propre et infranchissable des transports en commun qui parcourent la rue du Château d'Or ;
  4. d'autre part, au départ de celle-ci, et se développant au cœur de l'ilot :
    - a. derrière des jardins de biens situés rue du Bourdon,
    - b. qui s'implante pour bonne partie sur une zone d'une largeur de 8 mètres que le plan particulier d'affectation du sol destine à la création d'un espace tampon destiné à séparer visuellement les deux moitiés de l'ilot et à être parcouru par un cheminement piéton (article 86 des prescriptions) permettant d'assurer la liaison (mobilité douce) entre les deux zones d'espace public résidentiel,
    - c. qui s'implante partiellement en zone de cours et jardins du plan particulier d'affectation du sol (dérogation sollicitée),
- La demande doit en conséquence être appréciée:
- en fonction du schéma des affectations du plan particulier d'affectation du sol pour ce qui concerne :
  - a. l'espace public résidentiel envisagé pour desservir :
    - i. la zone de construction en intérieur d'ilot qui a été exclue de l'approbation du plan par le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,
    - ii. celle qui lui fait face et qui reste régie par le plan,
  - b. la proposition de créer un premier tronçon de voirie publique (tronçon « nord ») de plus de 185 mètres) dans la zone du plan particulier d'affectation du sol destinée à une mixité d'activités productives et d'équipement d'intérêt collectif ou de service public et, au-delà, dans la zone de forte mixité du plan régional d'affectation du sol ;
  - c. la proposition de créer une voirie publique qui y prend son accès et se développe vers le cœur de l'ilot, notamment dans la zone tampon et sur le trajet de la liaison piétonne et cycliste ;
  - d. les implantations partielles du projet dans une zone du plan particulier d'affectation du sol ;
- en fonction de la carte des affectations du plan régional d'affectation du sol et du RRU pour tout aspect ou aménagement du projet situé dans la zone exclue de l'approbation du plan par le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale dont :
  - a. la proposition de créer un second tronçon (tronçon « sud ») de voirie publique (tronçon de l'ordre de 140 mètres prolongeant le 1<sup>er</sup> tronçon précité) dans la zone de forte mixité du plan régional d'affectation du sol ;
  - b. l'implantation, la volumétrie générale, l'emprise au sol et les gabarits proposés dans cette partie exclue de l'approbation du plan particulier d'affectation du sol ;

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

- elle porte sur la construction de 3 complexes d'immeubles repris 2.1, 2.2 et 3.1 aux plans et comportant respectivement 77, 73 et 72 logements, soit un total de 222 unités, dont une majorité (128, soit 57,65%) à 2 chambres, 37 (16,66%) à 3 chambres, 36 (16,21%) à une chambre et 21 (9,45%) sous forme de studios ;
- elle comporte, pour le seul complexe d'immeubles 2.1, un rez-de-chaussée de bâtiment accueillant une mixité de fonctions sous forme d'un total de 725,89 m<sup>2</sup> d'activité de production de biens immatériels, répartis en 4 unités ;
- elle porte sur la construction de 2 grands ensembles de sous-sols et d'entresols, dont un destiné aux complexes 2.1 et 2.2 et un autre destiné au complexe 3.1, ces deux vastes sous-sols accueillant respectivement 119 et 68 emplacements de stationnement pour véhicules ;
- elle comporte également, dans ces sous-sols et entresols, des locaux techniques, des caves individuelles et des emplacements de stationnement pour vélos ;
- elle propose des gabarits importants en regard de ceux qui existent le long de la rue du Bourdon et de ceux qui sont projetés par le plan particulier d'affectation du sol autour de la placette qui prend son accès dans la rue du Château d'Or. Ces gabarits sont analysés ci-après, complexe par complexe ;

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

- la demande propose un programme quasi intégralement dédié au logement (97% des surfaces bâties) ;
- elle implante une partie du bâti au-delà de l'aire affectée en zone de forte mixité du PRAS et au-delà des aires affectées à la construction par le plan particulier d'affectation du sol ;
- elle implante une partie des abords privatifs des logements projetés dans la zone d'espace public décrétant les alignements de voirie ;

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

En matière de voirie publique à créer afin de désenclaver les zones de construction que prévoit le plan particulier d'affectation du sol :

- l'ouverture et l'aménagement de la voirie publique sont de compétence du Conseil communal, en vertu de l'article 274 de la nouvelle loi communale;
- le CoBAT ne prévoit pas l'intervention du Conseil communal pour pareille demande non incluse dans une demande de permis de lotir;
- pour pareille demande située cette fois dans un permis de lotir (quod non), le CoBAT prévoit la consultation du Conseil communal uniquement dans l'hypothèse d'une procédure de recours devant le gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale;
- le CoBAT ne prévoit pas :
  - de modalité ou de délai relatif à la consultation du Conseil communal parmi les instances à consulter pour les cas de permis d'urbanisme visant l'ouverture et l'aménagement de voirie publique par permis d'urbanisme;
  - d'extension du délai de rigueur imparti au fonctionnaire délégué au cours de l'instruction de ces demandes en 1<sup>ère</sup> instance pour qu'il puisse consulter le Conseil communal sur les matières d'ouverture et d'aménagement de la voirie;
- en conséquence, sur le plan strictement procédural, le Collège des bourgmestre et échevins constate que :
  - le projet comporte des « futures voiries communales » non reprises au schéma des affectations du plan particulier d'affectation du sol et situées en zone de forte mixité du plan régional d'affectation du sol;
  - le CoBAT traite de la matière dans le cadre des permis de lotir (article 177/2) et des recours sur cette matière;
  - implicitement, l'aménagement d'une telle voirie publique devrait être prévue par permis de lotir, seule procédure que prévoit le CoBAT en regard des compétences du Conseil communal, et même si l'intention première du demandeur ne porte pas sur la création de lot(s) en vue d'être cédé(s) ou loué(s) pour plus de neuf ans;
  - que les dispositions relatives au permis de lotir figurant à l'article 105/1 du CoBAT disposent par ailleurs que « Le permis de lotir délivré sur la base d'un dossier de demande introduit après le 1er janvier 2018 2019 vaut permis d'urbanisme pour les actes et travaux relatifs aux voies de communication »;
- le Collège des bourgmestre et échevins ne peut, par son avis émis en application de l'article 177 du CoBAT, se substituer au Conseil communal pour une matière de cette nature et de cette importance, d'autant plus que par rapport aux dispositions prévues pour cet espace public par le plan particulier d'affectation du sol, il y a lieu de constater que :
  - la configuration de la zone exclue de l'approbation du plan diffère de celle qui figure au plan particulier d'affectation du sol;
  - la demande ne renseigne pas clairement la zone d'espace public décrétée par le plan particulier d'affectation du sol;
  - à l'inverse, elle y prévoit pour partie des aménagements correspondant à ceux d'une « zone de recul » au sens du RRU, et propose un périmètre à rétrocéder qui diffère des alignements décrétés;
  - en ce sens, elle ne respecte pas l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en vigueur et relatif à la composition des dossiers de demande de permis d'urbanisme, qui exige notamment que figurent au plan d'implantation les données du plan particulier d'affectation du sol en vigueur;
  - en outre, elle prévoit d'autres zones à céder qui sont destinées, selon le plan particulier d'affectation du sol, à rester dans le cadre des propriétés privées;
  - les documents joints à la demande sont succincts et incomplets par rapport aux exigences techniques nécessaires à l'appréciation du projet d'espace public par les services techniques communaux qui seront les gestionnaires de la voirie une fois celle-ci rétrocédée à la Commune;
  - la conception de la voirie s'assimile à la typologie d'un « clos privé » avec venelles de faible largeur et non carrossables par tout un chacun (obstacles aux entrées du site) alors que le nombre de logements à desservir justifie (pour des raisons diverses) une accessibilité aisée à chacun des immeubles;
  - le plan particulier d'affectation du sol et son RIE ont abouti au besoin de créer deux espaces publics destinés à desservir les nouvelles constructions, à savoir d'une part un clos accessible par la rue du Bourdon et d'autre part une nouvelle place publique prenant accès dans la rue du Château d'Or ;

- quant à l'accès autorisable au pied du talus du chemin de fer, il n'a pas le statut d'une voirie publique et est destiné aux accès accessoires aux activités économiques à implanter dans le cadre de la mixité de l'îlot ;
- le projet propose quant à lui un accès direct par l'alignement de la rue du Bourdon (complexe 3.1, dont les accès au garage risquent d'occasionner des embouteillages dans la rue du Bourdon) et une véritable voirie publique longeant le pied du talus (complexes 2.1 et 2.2) ;
- sur le plan du bon aménagement des lieux, il y a lieu de constater que :
  - la création d'un nouveau véritable carrefour donnant dans la rue du Château d'Or va à l'encontre de l'étude des incidences du plan particulier d'affectation du sol, qui a débouché, au terme de l'étude de plusieurs scénarii, sur la seule possibilité de créer, au pied du talus, une desserte privée destinée à alimenter uniquement la partie arrière de la zone d'activités productives et d'équipements d'intérêt collectif sans devoir emprunter la place affectée en espace public résidentiel;
  - ce carrefour se situe dans une zone de recul du plan particulier d'affectation du sol, qu'elle minéralise entièrement alors qu'elle est appelée à renforcer le caractère verdurisé et paysager du talus de chemin de fer aux abords immédiats du viaduc d'Infrabel;
  - cette voirie se situe au droit de l'accès carrossable que prévoit le plan particulier d'affectation du sol (article 61) pour permettre de desservir les activités autorisées le long de la zone de chemin de fer et ne constitue en rien au sens u plan, une volonté de créer une voirie publique à cet endroit;
  - la création d'une voirie en direction du cœur de l'îlot :
    - empêche l'aménagement de la zone tampon – écran végétal de 8 mètres de largeur destinée à la mobilité douce dans un cadre de verdure participant au maillage vert au sein de l'îlot;
    - empiète sur la zone de cours et jardins (dérogation sollicitée);
  - elle va à l'encontre d'une donnée essentielle de l'objectif poursuivi par le plan quant à la préservation du cœur d'îlot;
  - à l'entrée du site, la demande situe une série d'emplacements de stationnement publics, directement contre la limite latérale du jardin de la maison sise au n°96, sans prévoir de plantation d'arbres (1 par 5 emplacements) comme prévu par le plan particulier d'affectation du sol ou encore sans prévoir une zone de plantation de pleine terre à même de faire l'objet de la plantation d'une haie significative sur le plan de la protection d'intimité des jardins;

**Considérant qu'il en résulte que la demande a pour effet modifier fondamentalement la philosophie d'aménagement de l'intérieur de l'îlot tel que régi par le plan particulier d'affectation du sol;**

En matière de programme :

- complexe 2.1 : 77 logements et 4 espaces d'activité productives et parking partagé avec le complexe 2.2 (119 emplacements pour 150 unités de logement),
- complexe 2.2 : 73 logements et parking partagé avec le complexe 2.1 (119 emplacements pour 150 unités de logement et les espaces d'activité productives),
- ces deux complexes sont destinés essentiellement au logement alors qu'ils sont situés en zone de forte mixité du PRAS. Or, selon Citydev, il y a pénurie d'espaces de qualité destinés aux activités productives, sous forme d'espace modulables dédiés aux entreprises actives dans l'économie durable. La demande en ce sens ne cesse de croître et le plan particulier d'affectation du sol permet une mixité intégrée;
- le programme est trop peu mixte, il devrait s'accompagner de la réalisation d'équipement collectif pour s'intégrer dans le quartier;
  - complexe 3.1 : 72 logements et parking de 68 emplacements,
  - pour l'ensemble de la demande, la structure des logements (222 logements) est de :
    - 21 studios : 9,4%
    - 36 appartement de 1 chambre : 16% (soit un total de 25,4% de petits logements),
    - 127 appartements de 2 chambres : 57%,
    - 38 appartements de 3 chambres : 17%,
      - complexe 2.2 : 73 logements et parking partagé avec le complexe 2.1 (119 emplacements pour 150 unités de logement et les espaces d'activité productives),

En matière d'implantation et de gabarit :

- complexe 2.1 : R+4 en façade nord, dégressif à R+3 pour les autres façades, en fonction du relief des abords – le complexe s'implante en partie dans les zones contiguës du plan particulier d'affectation du sol, dont il ne respecte pas les affectations,
- complexe 2.2 : R+4 dégressif à R+3 en fonction du relief des abords, avec reculs partiels,
- complexe 3.1 : R+2+recul,
- ces 3 complexes dérogent en terme d'implantation et de gabarit, au PPAS et/ou au RRU,
- en sous-sol, certaines caves sont situées en about des emplacements, ce qui limite au maximum l'emprise du sous-sol en évitant les couloirs d'accès. Le projet n'en prévoit que 12 de ce type.

Les 210 autres caves sont regroupées dans des espaces qui doivent être desservis par des sas, couloirs... ce qui augmente considérablement l'emprise du sous-sol.

Si les 187 emplacements étaient accompagnés de cave, il resterait 35 caves à localiser ailleurs.

S'il peut être estimé que certains propriétaires achètent deux emplacements de stationnement, il faudrait retrouver les caves individuelles ailleurs, mais cela reste marginal.

L'emprise du sous-sol peut donc être diminuée,

#### En matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :

- complexe 2.1 : suppression de la zone tampon prévue par le plan particulier d'affectation du sol le long de 2 des façades, création d'un jardin introverti et d'un espace privé de circulation douce (venelle) partagée avec le complexe 2.2,
- complexe 2.2 : suppression de la zone tampon prévue par le plan particulier d'affectation du sol le long de 2 des façades, création d'un jardin introverti et d'un espace privé de circulation douce (venelle) partagée avec le complexe 2.1 – zones de recul aménagées partiellement en zone d'espace public résidentiel,
- complexe 3.1 : zone de jardins en fermeture d'îlot (rue des Bigarreux et rue du Bourdon) – zones de recul aménagées partiellement en zone d'espace public résidentiel,
- tous les arbres sont abattus (32 arbres abattus dont 20 en état sanitaire SAIN), dont notamment à l'entrée du n°100 Bourdon un beau chêne et un beau Liquidambar,
- 55 arbres sont replantés dans les espaces publics et 60 dans les espaces privés,
- création d'un espace vert public, avec un plan d'eau et une partie sous forme de butte. La butte engendre une promiscuité et des vues vis-à-vis des habitations existantes,
- le projet doit s'accompagner de bancs de repos, tant dans l'espace vert que le long des voiries du site,

#### En matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :

- le RIE estime le nombre d'emplacements adéquats et il est regretté par ailleurs que le projet ne prévoie pas d'emplacement pour les véhicules à deux roues motorisés,
  - le profil de la population visée conduit à un besoin de 1,09 véhicule par ménage, soit 242 emplacements, sans compter les besoins inhérents aux activités productives et aux visiteurs,
  - vu la bonne desserte en tec et le modèle MUSTI (fourni par Bruxelles-Mobilité pour le quartier Calevoet-Moensberg à l'horizon 2025), le RIE estime que le ratio de parking de 0,87 par ménage est suffisant, soit 189 emplacements (119 sous 2.1 et 2.2 et 68 sous 3.1),
  - aux heures de pointe du matin, il y a des files dans les chaussées de Drogenbos, d'Alsemberg et de Saint-Job, ainsi que dans les rues du Château d'Or et du Bourdon. Deux ou trois phases de feu sont nécessaires pour franchir le carrefour principal. Dès lors, il est relevé que la qualité d'accessibilité est limitée par les encombrements 'chroniques' aux heures de pointes du matin et du soir,
  - le RIE estime cependant que l'augmentation du trafic est négligeable (inférieure à 10%), alors que le secteur connaît des congestions de trafic chroniques,
  - le complexe 2.1 présente :
    - un accès au parking (119 emplacements, commun avec le complexe 2.2) via la rue du Château d'Or,
    - une capacité de 141 vélos et 15 vélos « cargo » (entresol),
    - un accès pour piétons autour de l'îlot qu'il forme avec le complexe 2.2 par une voirie publique (venelles) non carrossable,
    - une venelle privée séparant les complexes 2.1 et 2.2,
  - le complexe 2.2 présente :
    - un accès au parking (119 emplacements, commun avec le complexe 2.1) via la rue du Château d'Or,
    - un espace de stationnement pour 27 vélos « cargo » en sous-sol ;
    - un 1er espace à l'entresol d'une capacité de 98 vélos,
    - un 2ième espace entresol d'une capacité de 29 vélos + 14 vélos « cargo »,
    - un accès pour piétons autour de l'îlot qu'il forme avec le complexe 2.1 par une voirie publique (venelles) non carrossable,
    - une venelle privée séparant les complexes 2.1 et 2.2,
  - le complexe 3.1 présente :
    - un accès au parking (68 emplacements) directement via la rue du Bourdon, par une rampe de 4,45 mètres de largeur (largeur de circulation d'un seul véhicule),
    - un espace de stationnement pour 91 vélos et 12 vélos « cargo »,
  - quant à la desserte en transports en commun :
    - le site sur lequel porte la demande est à mi-chemin entre la gare de Calevoet et la halte de Moensberg (SNCB),
    - il est desservi par les transports publics suivants :
4. la STIB : ligne de tram 51 dans la rue du Château d'Or, ligne de bus 43 dans la rue du Château d'Or et la rue du Bourdon, ligne de bus 60 rue Engeland et chaussée de Saint-Job, ligne de bus « NOCTIS » 11,
  5. De Lijn : ligne de bus 155 (rue du Bourdon) et 153 + 154 (chaussée de Drogenbos et chaussée d'Alsemberg),
  6. TEC : ligne de bus 40,

#### En matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :

- Le projet répartit la totalité du site en plusieurs bassins versants (A, B, C, D, E, F),
- Il déroge aux dispositions relative au tamponnement des eaux de pluie,
- Cet aspect fait l'objet de l'analyse du Service Technique de la Voirie,

Quant aux autres aspects propres à la demande :

Complexe 2.1 :

- la création de la voirie publique au pied de la façade nord du complexe 2.1 réduit la profondeur de jardin bien orienté que prévoit le plan particulier d'affectation du sol pour les futurs logements à front de la place à créer dans le cadre de la seconde zone d'espace public résidentiel,
- Ce parti met en péril la qualité escomptée pour ces logements par :
- la localisation de trafic en fond de jardins,
- la suppression d'une zone non bâtie correspondant à la zone de jardins (15 mètres de profondeur prolongée d'une zone plantée (talus / zone tampon de 8 mètres de largeur) avant d'atteindre le 1<sup>ière</sup> possibilité d'implanter une façade (8 mètres de haut et non près de 18 mètres tel que proposé),
- un caractère et un rapport gabarit/vis-à-vis qui sera écrasant pour les futurs logements à front de la place,

Complexe 2.2 :

- l'implantation proposée pour de tels gabarits est à faible distance des fonds de jardin dont la limite est à vérifier (divergences entre le plan d'implantation et le fond de plan du plan particulier d'affectation du sol),
- à l'intérieur de l'îlot, les constructions projetées, massives et de grand développement de façades, seront particulièrement visibles :
- en l'absence de l'écran végétal proposé par la zone tampon,
- en raison de son remplacement par un chemin prétendu nécessaire pour accéder aux logements du complexe et du complexe voisin 2.1,

Complexe 3.1 :

- un accès au parking souterrain directement par la rue du Bourdon, ce qui est de nature à engendrer une congestion du trafic dans cette rue, soumise au transit interquartier et intercommunal et parcourue par les lignes de bus de la STIB et de De Lijn,

**Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité qui ont sous-tendu l'enquête publique, le projet suscite les observations suivantes :**

Projet soumis à rapport d'incidences :

Rubrique 20 de l'annexe B du CoBAT : aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m<sup>2</sup> :

- le projet porte sur 2 parties d'îlot séparées par un talus arboré et comporte, pour le reste, un couvert végétal épars du côté sud de l'îlot,
- en proposant le nivellement du terrain, le projet condamne de facto cet écran végétal existant, sans toutefois mettre en œuvre la zone tampon du plan particulier d'affectation du sol (qui n'exclut pas non plus le maintien du talus arboré),
- à l'inverse, le projet propose le remplacement de cet espace tampon à caractère végétal par des espaces de circulation inhérents à la desserte des complexes de grande densité qu'il propose,
- si le projet tend à diminuer le taux d'imperméabilité de l'intérieur d'îlot, il en métamorphose le paysage alors que le plan particulier d'affectation du sol, qui a globalement suscité l'adhésion des riverains, vise une intégration paysagère de toutes les typologies de bâti,
- les incidences de l'aménagement du site ont fait l'objet du RIE relatif à l'élaboration du plan particulier d'affectation du sol, dans une autre affectation,
- si l'aménagement de la partie basse de l'îlot est régie par le plan particulier d'affectation du sol, la principale partie du site qui fait l'objet de la présente demande en est exclue et le projet présente de nombreuses dérogations aux zones du plan particulier d'affectation du sol qui entourent la partie du site régie par la zone de forte mixité du PRAS,

Rubrique 25 de l'annexe B du CoBAT : espaces de stationnement en dehors de la voie publique, entre 50 à 200 emplacements :

- la rubrique 25 de l'annexe B du CoBAT en vigueur porte sur les parcs de stationnement de 50 à 400 emplacements pour véhicules à moteur,
- le projet totalise 187 emplacements en sous-sol pour le total de 222 logements mais aucun emplacement pour deux roues motorisées, alors que ces emplacements sont recommandés par le RIE du PPAS,
- il propose en outre des espaces de stationnement pour vélos (391 places) et vélos « cargo » (80 places),
- il propose 7 emplacements pour visiteurs à l'entrée 100 de la rue du Bourdon et 2 emplacements pour personnes handicapées,
- en face des 4 espaces destinés aux activités productives, la demande comporte 4 emplacements d'une longueur de 6 mètres, prolongés d'une aire de 13,41 mètres, qu'elle mentionne « en zone de recul »,

Rubrique 32 de l'annexe B du CoBAT : logements dont la superficie de planchers dépasse 2.500 m<sup>2</sup> :

- le programme de logements engendre une densité importante qui se manifeste principalement par:
  - des gabarits élevés,
  - des implantations de fronts bâtis proches des limites de l'aire régie par la zone de forte mixité du PRAS,
  - le besoin d'accéder à ces constructions (au quotidien comme pour les déménagements) et d'en garantir la sécurité (accès du SIAMU),
  - une mutation des espaces de jardins et de zone tampon en espaces de circulation,

- une perte de qualité de l'intérieur de l'îlot telle que prônée par le PRAS et par la déclaration de politique générale de la Commune 2018-2024,

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

- demande de permis d'environnement - rubrique 68B - parking couvert

Motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale 0.6 du plan régional d'affectation du sol, relatif aux actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots ;

**Considérant que l'application de cette prescription dans le cadre du présent projet porte sur les constructions régies par la zone de forte mixité du PRAS du plan régional d'affectation du sol :**

Que le projet suscite les observations suivantes :

- cette zone étant un espace « *au-delà de la profondeur de construction définie par plan particulier d'affectation du sol* (puisqu'elle en est exclue) *ou, à défaut, par règlement régional ou communal d'urbanisme* » elle répond à la définition d'intérieur d'îlot au sens du glossaire du plan régional d'affectation du sol;
- la demande y situe la majeure partie des logements projetés;
- le projet y propose une importante densité en intérieur d'îlot, matérialisée par des gabarits supérieurs à ceux que l'on observe en pourtour d'îlot;
- ceux-ci s'implantent sous forme de 3 ensembles dont l'implantation ne se cantonne pas à l'emprise de cette zone, mais déborde, en périphérie, dans la zone tampon du territoire régi par le plan particulier d'affectation du sol au point, en constituant une dérogation aux affectations du plan;
- si l'article 126§11 du CoBAT permet de déroger à une zone d'un plan particulier d'affectation du sol peut impliquer une dérogation à l'affectation d'une zone contiguë, il précise que cette dérogation ne peut mettre en péril les caractéristiques essentielles de la zone contiguë;
- or, dans le cas présent, une implantation de bâtiment qui dépasse les limites de l'aire du site uniquement régie par la zone de forte mixité du PRAS n'entre pas dans ce cas de figure, car il ne s'agit pas de 2 zones d'un même plan;
- les dérogations aux affectations de zones du plan particulier d'affectation du sol mettent notamment en péril les caractéristiques essentielles de la zone-tampon contiguë, appelée à constituer, sur une largeur de 8 mètres, un écran paysager séparant deux parties de ce vaste îlot, présentant des caractéristiques typologiques différentes;
- cet objectif à échelle paysagère demeure pertinent malgré l'exclusion de la zone d'activités productives du plan particulier d'affectation du sol, notamment en ce qu'elle est également destinée à être parcourue par une connexion piétonne reliant les deux zones d'espaces publics résidentiels que compte le plan;
- la mise en œuvre de cette zone tampon se justifie également au regard des besoins d'intimité des futures constructions;
- l'exclusion d'une partie du territoire du plan particulier d'affectation du sol à l'occasion de l'approbation de celui-ci par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ne remet absolument pas en cause la volonté du plan de créer cet écran paysager, chaînon du maillage vert à l'échelle de l'îlot et vecteur de l'essor de la biodiversité en intérieur d'îlot, conformément à la prescription générale 0.6 du plan régional d'affectation du sol;
  - application de la prescription particulière 4.5.1° du plan régional d'affectation du sol, relative à la modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant;
- les immeubles projetés (complexes 2.1 et 2.2) modifient le caractère des lieux par leur gabarit et leur effet de masse qui émergeront du paysage de l'intérieur d'îlot;
- certes, le plan particulier d'affectation du sol prévoit des gabarits de cet ordre le long de la rue du Château d'Or, mais il prévoit pour ce faire un élargissement de la rue pour que le profil des constructions de part et d'autre de la rue se présentent dans un vis-à-vis équilibré;
- dans le cas du projet, vu les faibles distances entre les façades et les limites de la zone de forte mixité du PRAS, de tels gabarits ne se justifient pas;
- les quelques exemples récents de tels gabarits dans les îlots avoisinants ont été réalisés le long de voiries publiques ou en vis-à-vis d'un espace de parc ou 'espace vert au plan régional d'affectation du sol;
- la modification des caractéristiques urbanistiques n'est en conséquence ni qualitative, ni justifiée;
- application de la prescription particulière 25.1° du plan régional d'affectation du sol, relative à la création de voirie :
  - cet aspect fait l'objet de l'avis du service technique voirie repris in extenso ci-dessus,
  - la circulation piétonne dans le site peut être très agréable pour les personnes âgées, les jeunes maman, .. des bancs de repos doivent être prévus le long des voiries intérieures (zones de rencontre, venelles),

Motifs inhérents au plan particulier d'affectation du sol (en partie sollicités):

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol n°66 :
- non-respect de l'article 12 – **Zone d'habitation** qui prescrit : l'implantation des constructions hors-sol répond aux conditions suivantes : la totalité de la construction hors-sol s'inscrit dans la zone constructible,

- en ce que la zone de recul de la rue du Bourdon n'est pas respectée,
- en ce que les façades arrière du complexe 3.1 sont équipées de balcons en saillie et continus dont la profondeur dépasse celle de la zone constructive (15 mètres). Les jardins de cet îlot sont cependant de belle profondeur, et l'opportunité de faire bénéficier les futurs habitants d'un espace extérieur bien orienté est justifiée,
- non-respect de l'article 13 – Profondeur des constructions en sous-sol (terrasses) en ce que la superficie de la terrasse de l'appartement d'angle dépasse 30 m<sup>2</sup> ;
- non-respect de l'article 14 – Zone d'habitation / Hauteur des bâtiments – en ce que la hauteur de 10,5 mètres (3 X 3,5 mètres) est dépassée pour le complexe 3.1 et atteint 11,13 mètres (couvre-mur) auxquels s'ajoute une hauteur de garde-corps de 79 centimètres. Cette hauteur dérogatoire est observée dans le front bâti (coupe transversale) à l'entrée du site par la rue du Bourdon, à hauteur de façade constante et avec la dénivelée ascendante, cette dérogation s'estompe cependant à mesure que l'on progresse vers le fond du clos ;
- non-respect de l'article 15 – Zone d'habitation / toiture – en ce que l'étage en recul du complexe 3.1 ne s'inscrit pas dans le profil équivalent d'une toiture dont la pente est de 45°. la hauteur de l'étage en recul excède le profil capable des toitures à versants que permet le plan particulier d'affectation du sol. Le projet devrait en outre comporter les installations techniques (chauffage, ventilation...) envisagées, pour lesquelles le respect du plan particulier d'affectation du sol s'impose, tout en soignant l'aspect de ces installations ;
  - non-respect de l'article 46 – **Espace tampon** - Implantation, en ce que :
    - A. le projet y implante partiellement des zones de recul privatives pour les immeubles ;
    - B. le projet y implante pour partie un tronçon de « future voirie communale » ;
    - C. le projet ne répond pas aux exigences du plan en ce qui concerne les plantations et l'objectif de créer un écran visuel entre les différentes zones de l'îlot ;
  - non respect de l'article 49 - **Zone mixte d'activités productives, d'équipement d'intérêt collectif ou de services publics**, en ce que :
    - A. le complexe 2.1 s'y implante partiellement en proposant un type de logement non accessoire des entreprises et dans une proportion supérieure à 20% des surfaces qui y sont bâties ;
    - B. le projet y implante pour partie un tronçon de « future voirie communale » ;
    - C. la hauteur du bâtiment, que le plan particulier d'affectation du sol limite à 8 mètres, atteint une hauteur de 17,93 mètres;
  - non-respect de l'article 65 – **Zone de recul** – en ce que le bâtiment 3.1 y est implanté en partie à l'alignement le long de la rue du Bourdon;
  - non-respect de l'article 66 – **Zone de recul et de retrait latéral** à front de la rue du Château d'Or, en ce que le projet y prévoit une « future voirie communale » :
- l'objectif du plan particulier d'affectation du sol consiste à permettre une desserte de la zone mixte d'activités productives et d'équipement d'intérêt collectif ou de services publics,
- le plan a prévu que cet accès soit minimaliste et que son raccord à la voirie communale se fasse par un aménagement de zone de recul, verdurisé afin de compléter l'amorce du talus de la ligne de chemin de fer,
- le projet n'y laisse aucune possibilité de verdurisation et met à néant l'objectif paysager du plan,
  - non-respect de l'article 69 – **Zone de cours et jardins** - en ce que le projet y étend le parc public;
  - non-respect de l'article 70 §4 – zone de cours et jardins – en ce que le projet y prévoit une emprise de voirie publique et donc la circulation de véhicules;
  - non-respect de l'article 71 – zone de cours et jardins qui prescrit "les modifications du relief du sol sont limitées au minimum nécessaire...", en ce que le projet propose un nivellement général du site;
  - non-respect de l'article 72 – zone de cours et jardins – Clôture, en ce que la nature de la clôture n'est pas respectée at en ce que la hauteur maximale est dépassée.
- Le muret proposé est en fait un mur important qui permet la retenue des terres, le projet étant trop imposant et mordant sur une zone à niveler. Il aura une hauteur de 240 cm. Il ne s'agit donc pas du tout d'un muret tel que demandé mais d'un haut mur de soutènement. En outre, la justification de la pose ajourée qui permet le passage de la petite faune semble pour le moins fantaisiste, tentant de trouver une solution afin de conserver le haut mur qui n'est pas permis,
  - non-respect de l'article 74 – **Zone de voies publiques** - Implantation - relatif à la zone de voirie publique, alors que cette zone du plan est délimitée par les alignements de la rue du Bourdon et de la rue du Château d'Or, les espaces publics à créer dans le cadre du plan étant régis par la zone d'espace public résidentiel (articles 77 à 81) – l'extrémité du complexe 2.1 s'implante en zone d'espace public résidentiel et la superposition du plan d'implantation joint à la demande et du fond de plan du plan particulier d'affectation du sol laissent un doute quant au fait que le complexe 3.1 s'implante également, pour partie, dans la zone d'espace public résidentiel ;
  - non-respect de l'article 83 – **Zone d'espace vert** / Affectation – en ce que la conception du projet y aménage une voirie d'accès (mobilité douce) en vue de desservir les accès aux logements ;

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation à un règlement d'urbanisme Titre 8 pour un projet situé dans un PPAS en ce qui concerne le nombre d'emplacements de parkings ;

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS en ce qui concerne le nombre d'emplacements de parkings :
  - la demande porte sur 187 emplacements de stationnement (garages soit un taux de 93,7% pour les logements, sans compter les besoins inhérents aux activités productives),
  - elle propose en tout et pour tout une zone de parking pour visiteurs à l'air libre de 7 emplacements à l'entrée du site (rue du Bourdon) et 2 emplacements pour personnes handicapées,
  - le nombre d'emplacements pour visiteurs est trop faible pour un tel projet. Selon le RIE il faudrait 18 emplacements, il y a donc un report de 11 emplacements en voirie. Les disponibilités se trouvent éloignées du projet (chaussées d'Alseberg et de Saint-Job). De plus les 7 emplacements pourraient aussi être utilisés par les habitants du quartier,

**Considérant que la demande présente également les dérogations suivantes, non sollicitées :**

Motifs non sollicités inhérents au RRU (application de l'article 126§11, 2° du CoBAT), le projet déroge à :

- l'article 7 du Titre I du RRU - Implantation de constructions isolées,
- cette dérogation porte sur les complexes 2.1 et 2.2, dont il est déjà question ci-avant, dans l'appréciation des caractéristiques urbanistiques,
- elle est excessive, notamment pour la façade nord du complexe 2.1, par la proximité de cette partie d'immeuble vis-à-vis des futurs logements à ériger à front de la future place publique et par rapport aux fonds des jardins de la rue du Bourdon,
  - l'article 8 du Titre I du RRU – hauteur de constructions isolées,
- cette dérogation porte également sur les complexes 2.1 et 2.2, dont il est déjà question ci-avant, dans l'appréciation des caractéristiques urbanistiques,
- elle est également excessive au regard du faible dégagement des abords autour des immeubles du projet et au regard de son impact vis-à-vis de la future place publique,

Considérant que les multiples dérogations au PPAS portant sur des données essentielles du plan qui a été approuvé récemment (2015) telles que les affectations ou les implantations ;

Que bons nombres de ces dérogations ne sont pas sollicitées par le demandeur ;

Qu'elles ne sont pas justifiées au regard du bon aménagement des lieux, impactant les parcelles riveraines, tant en affectation, en implantation qu'en gabarit ;

Que l'implantation des complexes 2.1 et 2.2 et leurs accès doivent s'implanter entièrement dans la zone de forte mixité du PRAS sans détériorer ou réduire les zones de PPAS ;

Que le projet doit être conçu en respectant les contraintes du terrain, de sa topographie, de la présence d'arbres à haute tige sains, des règles du PPAS et du RRU, de la congestion de la circulation, ... ;

Que la jurisprudence constante du Conseil d'Etat limitant les dérogations à des aspects mineurs ;

Motifs d'enquête inhérent à l'article 147 et de l'article 175/15 du CoBAT: demande soumise à rapport d'incidences et de son annexe B:

- point 20 : aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m<sup>2</sup>,
- point 25 : parcs de stationnement à l'air libre pour véhicules à moteur en dehors de la voie publique comptant de 50 à 200 emplacements pour véhicules automobiles,
- point 32 : logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur.

Voir avis du service Environnement ci-dessus ;

**En ce qui concerne l'avis du BMA sur l'avant projet :**

Le projet a été soumis à l'avis du BMA en janvier 2020;

Une réunion de projet a eu lieu en novembre 2019 à laquelle le BMA n'a pu assister;

Le BMA reconnaît qu'une partie du projet situé hors du PPAS est située en intérieur d'îlot

Il estime la proposition cohérente en termes d'implantation et de gabarits;

Il propose des améliorations par les actions suivantes :

Soigner les éléments de mobilité :

- éclaircir le statut des nouvelles voiries, ainsi que le système de fermeture et de privacité du site,
- l'accès des véhicules au complet 2.1 qui entre profondément dans l'îlot. Une solution architecturale doit être étudiée,
- demande de répartir des emplacements en plus petites poches et accessibles en lien directe avec les différents halls d'entrée,

Mesurer l'impact de l'activité productive sur le quartier:

- manque d'aire de livraison et de demi tour pour les activités productives,
- le système logistique n'est pas expliqué,

Activer l'accroche du quartier :

- complexe 3.1 - il est dommage que le rez-de-chaussée ne joue pas le rôle d'articulation entre le quartier et l'intérieur d'îlot, pour y accueillir une activité économique de quartier,

Renforcer l'équilibre 'diversité-cohérence' :

- l'utilisation de matériau différent pour le complexe 3.1 est superflu

**En ce qui concerne les charges d'urbanisme :**

Le demandeur propose d'aménager le parc public et de le rétrocéder à la commune;

Le budget de la charge serait pour les 220 logements demandés est de +/-1.200.000,00 €;

Vu l'importance du programme, une charge plus utile pour le quartier pourrait être la réalisation de logements conventionnés ou un équipement collectif;

La nature de la charge sera examinée sur un projet approuvé;

La nature de la charge proposée est cependant refusée;

**Considérant, en conclusion, que le projet :**

- ne propose pas, pour la partie de l'îlot régie uniquement par la zone de forte mixité du PRAS, un projet qui est compatible avec les zones qui lui sont périphériques et qui sont régies par le PPAS 66;
- nécessite, à l'inverse, de modifier sensiblement, au prix de dérogations qui portent atteinte aux affectations et aux données essentielles du plan, de multiplier les accès en les proposant sous forme de "future voirie communale", ce qui est de compétence du Conseil communal;
- modifie de façon trop importante l'équilibre fonctionnel qui résulte du RIE du PPAS 66, notamment en termes de flux de trafic, d'accès au site et de besoins de stationnement;
- propose en effet un programme de 222 logements, ce qui porte l'estimation du potentiel total de logements neufs pour l'îlot, en fonction des possibilités qu'offre le PPAS à plus de 400 logements pour lesquels le respect de la norme de stationnement imposerait de dépasser le seuil du nombre d'emplacements qui nécessite une étude d'incidences en vertu de la rubrique 17 de l'annexe A du CoBAT;
- propose un programme d'activités de mixité limité à +/- 725 m<sup>2</sup> (activités productives – estimation de 30 emplois + 3 visiteurs) alors que le PPAS permet 7.000 m<sup>2</sup> d'activités à vocation économique;
- ne préfigure pas les besoins en stationnement supplémentaires qui s'avèreront nécessaires pour les 6.250 m<sup>2</sup> qui ne font pas partie de la présente demande mais qui devront, en vertu de l'article 11 et de l'article 15 du Titre VIII du RRU, faire l'objet d'un nombre d'emplacements lié à la surface des activités ou d'une proposition motivée du demandeur, notamment en matière de:
  - stationnement en espace public, dont l'offre est très limitée dans la présente demande, (9+4),
  - le type d'activité,
  - les caractéristiques des entreprises et des commerces envisagés,
  - le profil de mobilité des visiteurs ou des clients,
- constitue en conséquence un 1<sup>er</sup> jalon de développement de l'îlot dont l'impact exceptionnel sur la zone dépasse de loin les incidences évaluées dans le cadre de l'élaboration du PPAS, et nécessite une étude d'incidences, comme peut le recommander au Gouvernement la Commission de concertation en application de l'article 175/21, §1<sup>er</sup> du CoBAT,
- propose de nouvelles voiries communales sous forme de venelles dont la typologie s'assimile davantage à celle d'un clos privé que celle d'une voirie urbaine, ce qui est au profit des futurs habitants mais au détriment des pouvoirs publics chargés de l'entretien,
- propose la privatisation d'espace public décrété par PPAS au profit de futurs habitants, sous forme de zones de recul dont la charge d'entretien reviendrait aux pouvoirs publics puisqu'elles sont situées dans l'espace public,
- déroge de manière trop importante au PPAS,

**AVIS DEFAVORABLE**

Considérant l'introduction, à l'initiative du demandeur suivant l'article 126/1 du CoBAT, de plans modifiés en date du 03/02/2022;

Considérant que ce projet modifié a été déclaré complet le 29/04/2022;

Qu'il a été soumis à de nouveaux actes d'instruction;

**Considérant la situation projetée du projet modifié :**

Considérant qu'afin de répondre aux remarques émises lors de la commission de concertation, le projet modifié prévoit notamment :

- La rotation du bâtiment 2.1;
- L'augmentation des surfaces d'activités productives par l'ajout d'une aile au bâtiment 2.1;
- La réduction du gabarit de certains bâtiments;
- La réduction du nombre de logements;

- La révision du nombre d'emplacements de stationnement pour les véhicules motorisés et les vélos;
- L'évolution de certains aménagements au niveau des abords;

Considérant qu'en termes d'implantation, le projet modifié prévoit 3 bâtiments, 2.1, 2.2 et 3.1, comme dans sa version initiale; que de manière générale, les bâtiments 2.2 et 3.1 conservent une implantation similaire à celle de la version initiale du projet; que le bâtiment 2.2 se voit s'implanter en léger recul par rapport au fond de jardins de la rue du Bourdon;

Considérant que la modification majeure, en termes d'implantation, concerne le bâtiment 2.1; qu'en effet, celui-ci pivote de manière à ce que l'ouverture du volume soit orientée vers le nord; qu'en outre, cette ouverture est partiellement comblée par l'ajout d'un rez de chaussée sur sa partie nord; que la fermeture de l'angle ouvert avec un volume sur un niveau accueillant un jardin arboré en toiture fait passer le bâtiment d'une typologie en U à un îlot fermé;

Considérant que le bâtiment 2.1 s'implante également plus en recul vers le sud que le projet initial pour créer une zone de dégagement plus importante de 7 m entre le projet et le terrain mitoyen au nord concerné par un projet mixte; que ce changement permet de rester dans les limites établies hors du PPAS;

Considérant que, bien que l'implantation du bâtiment 2.2 répondait déjà aux normes du PPAS concernant l'aménagement d'une zone tampon entre le projet et les fonds de jardin des habitations situées rue du Bourdon, le projet modifié présente un recul d'environ 2 m vers l'est par rapport au projet initial; que ce recul s'accompagne d'un retrait de l'aile sud du bâtiment sur maximum 7 m qui ouvre l'angle et permet un dégagement plus grand pour l'aménagement de la placette que dans le projet initial;

Considérant également que la façade située sur la pointe ouest du bâtiment 3.1 est retravaillée; qu'elle était initialement composée d'une partie accolée à la rue suivie d'un décrochage de 1,5 m pour s'aligner au bâti voisin existant; que ce décrochage est abandonné dans le projet modifié au profit d'un front bâti unique aligné aux constructions existantes le long de la rue du Bourdon afin d'être en accord avec les prescriptions urbanistiques du PPAS;

Considérant qu'en termes de gabarits, l'intervention principale est la mise en retrait du dernier étage des bâtiments 2.1 et 2.2 sur environ 2 m par rapport à la façade, utilisant ainsi le même procédé que celui déjà mis en place pour le bâtiment 3.1 dans le projet initial; que ce système permet d'amoinrir l'impact du projet en termes de perception visuelle et offre une plus grande cohérence entre les différents bâtiments; Que le bâtiment 2.1 au nord du site voit son gabarit réduit d'un étage, passant d'un gabarit R+4 sur l'aile nord à un gabarit R+3 sur l'aile ouest; qu'à cela s'ajoute la création d'un étage supplémentaire au niveau du rez-de-chaussée, refermant le volume au nord;

Qu'au niveau du bâtiment 2.2, pour l'aile ouest, la plus proche des habitations de la rue du Bourdon, le gabarit passe de R+3 à R+2; que pour les autres ailes, le gabarit de R+3 est maintenu avec une transition de gabarit à l'angle des ailes sud et ouest; que l'ouverture dans le coin sud-est est comblée dans la version modifiée; qu'un léger retrait est appliqué à l'angle des ailes Est et Nord, créant ainsi une terrasse;

Considérant que le bâtiment 3.1 conserve un gabarit de R+2+T, tel que dans la situation initiale;

Considérant qu'en termes de programme, comme dans sa version initiale, le projet modifié prévoit un programme reprenant des logements ainsi que des surfaces pour activités productives : que la surface de ces fonctions évolue dans le cadre de cette modification : que la principale évolution concerne la surface d'activités productives qui est presque doublée;

Considérant donc que les surfaces dédiées au logement passent de 22.237 m<sup>2</sup> à 19.142 m<sup>2</sup>, soit une diminution de 3.095 m<sup>2</sup>; que les surfaces dédiées aux activités productives passent de 726 m<sup>2</sup> à 1.323 m<sup>2</sup> soit une augmentation de 597 m<sup>2</sup>; que globalement, le projet a donc vu ses surfaces réduites de 2.498 m<sup>2</sup>;

Considérant qu'en termes de logements, le projet comprend 23 logements en moins que dans sa version initiale, passant de 222 à 199 logements; que cette diminution concerne les bâtiments 2.1 et 2.2; que la répartition du type de logements est également modifiée; que le projet intègre, dorénavant également 2 logements comprenant chacun 4 chambres;

Considérant que le projet modifié propose maintenant 11 studios au lieu de 21, 62 appartements 1 chambre au lieu de 36, 103 appartements 2 chambres au lieu de 128, 21 appartements 3 chambres au lieu de 37 et 2 appartements 4 chambres au lieu de 0;

Considérant qu'en termes d'activités productives, le projet modifié prévoit une augmentation de près de 600 m<sup>2</sup> d'activités productives; que ces nouvelles surfaces productives s'implantent au rez-de-chaussée de l'aile Est du bâtiment 2.1 sous les logements; que comme dans sa version initiale, le projet prévoit également l'implantation d'activités productives dans l'aile nord, sur un seul niveau;

Considérant qu'en termes d'accessibilité et de cheminements au sein du site, les différents accès au site, tous modes confondus, sont globalement maintenus à leur position initiale; que l'évolution majeure réside dans le déplacement de l'accès au parking du bâtiment 3.1, initialement prévu directement depuis la rue du Bourdon; que la voirie reliant le projet à la rue du Bourdon dessert quant à elle l'accès au parking du bâtiment 3.1, qui se fait non plus le long de la rue du Bourdon mais via une rampe d'accès au centre du bâtiment dans le projet modifié; que la voirie se dilate ensuite pour accueillir une place où l'accès automobile est restreint, comme en situation initiale; qu'une noue infiltrante est ajoutée entre les bâtiments 2.2 et 3.1.; qu'en termes de matérialité, les chemins d'accès composés initialement d'un mélange terre-pierre sont composés de dalles gazons pour s'adapter à la circulation, mais que leur aspect reste inchangé; que la voirie reliée à la rue du Bourdon, initialement revêtue entièrement de pavés en béton poreux, se compose d'un revêtement en béton lavé identique aux chemins piétons dans sa partie haute afin de marquer la différence de statut entre les deux espaces;

Considérant que la voie d'accès longeant les rails de chemin de fer depuis la rue du Château d'Or reste une voirie en circulation restreinte, mais se termine à l'accès parking du bâtiment 2.1 avec une zone élargie permettant aux véhicules d'opérer un demi-tour; que contrairement au projet initial, elle ne se prolonge pas en voirie carrossable à accès restreint, puisqu'une zone tampon est aménagée; que ces mesures ont pour objectif de limiter l'impact des voiries en termes de nuisances visuelles et sonores pour les habitants et la faune présente sur le site;

Considérant, par ailleurs, que la rotation du volume 2.1 nécessite d'adapter les accès piétons au bâtiment; que sur la face Est du bâtiment, 2 accès sont prévus; que ces accès sont communs pour les logements et les activités productives;

Considérant qu'en termes d'aménagement des abords, les principales interventions concernent :

- La végétalisation de manière intensive de la toiture des activités productives, dans le prolongement du jardin commun (bâtiment 2.1);
- La suppression des cheminements pour véhicules motorisés sur la frange nord de la parcelle à destination des activités productives;
- La suppression de l'espace de pique-nique et de la butte plantée au niveau de la pointe ouest du site;
- La modification des noues paysagères et la suppression du bassin;
- La densification du programme de plantation;

Considérant que le projet maintient les 3 jardins collectifs (un pour chaque lot) à destination des résidents uniquement et l'aménagement d'un espace vert public de 1.320 m<sup>2</sup>;

Considérant que le changement d'implantation des bâtiments 2.1 et 2.2 par rapport au projet initial permet l'élargissement de la zone tampon en L faisant la séparation entre ces bâtiments et les jardins des habitations situées rue du Bourdon; que la zone tampon atteint ainsi 12 m d'épaisseur au lieu de 10 m auparavant; qu'elle conserve les accès cyclo-piétons à l'ouest, mais accueille à présent un fossé d'infiltration accompagnée d'une noue paysagère en partie nord;

Considérant que le projet modifié prévoit également la suppression de la butte dans le parc aménagé à l'extrémité nord-ouest du site afin d'éviter tout risque de vue vers les jardins privés existants et ainsi préserver l'intimité des habitants.; que l'espace pique-nique est également retiré;

Considérant qu'un jardin arboré est aménagé sur la toiture du rez-de-chaussée productif du bâtiment 2.1.; qu'il est relié au jardin commun du bâtiment par une pente progressive, donnant la sensation que les deux ne forment qu'une seule entité végétale;

Considérant que le projet modifié prévoit l'implantation de plusieurs locaux vélos au sein des abords;

**Considérant que la demande telle que modifiée suscite les considérations générales et particulières suivantes :**

Considérant le projet modifié tel que présenté;

Considérant la prise en compte de nombreuses remarques émises lors de la précédente Commission de concertation;

Considérant la suppression d'un grand nombre de dérogations au PPAS à savoir :

- Débordement sur la zone d'activités productives;
- Débordement sur la zone tampon;
- Débordement sur la zone d'espace public résidentiel;
- Débordement sur la zone de cour et jardin;
- Débordement sur la zone de parc public;
- Dépassement de la hauteur maximale des clôtures;
- Dépassement de la surface maximale d'une terrasse au rez-de-chaussée;

- Dépassement de la hauteur de façades;
- Nombre de parkings inférieur à 1 par logement;

Considérant la réponse du demandeur à la nécessité d'augmenter la mixité au sein du projet à savoir un doublement de la surface dédiée aux activités productives par rapport au précédent projet (1500 m<sup>2</sup> contre 725 m<sup>2</sup>) et une proportion de 11% des surfaces du projet dédiées aux activités productives dans la zone exclue du PPAS; que cette proportion est maintenant plus raisonnable et plus adaptée à cette parcelle de second plan mais qu'elle n'est toujours pas suffisante; que, même si la zone hors PPAS en a été retirée spécifiquement parce que le logement doit trouver une place importante dans cette zone, les nuisances potentielles amenées par des activités productives en intérieur d'îlot telles qu'imaginées par le demandeur (à savoir des activités de production de biens immatériels) peuvent parfaitement être maîtrisées dans la configuration proposée (tournées vers le chemin de fer et la parcelle Nord plutôt que vers les habitations rue du Bourdon); que l'ajout de surfaces d'activités productives au 1<sup>er</sup> étage de l'aile Est du bâtiment 2.1 (côté chemin de fer) est à prévoir; qu'il y a également lieu de tenir compte des remarques du SIAMU dans l'aménagement de ces espaces d'activités productives et de s'y conformer;

Considérant l'absence de réponse du demandeur relative à la question de l'implantation d'un commerce de proximité au rez-de-chaussée du bâtiment 3.1; que cette demande reste d'actualité et reste cohérente avec la configuration du quartier et les souhaits des riverains; que le bMA l'avait d'ailleurs suggéré dans son avis relatif à la première mouture du projet; que faire référence à un hypothétique futur projet voisin pour ne pas prendre en compte cette demande, pourtant légitime dans l'idée d'augmenter l'intégration du projet dans le quartier n'est pas une réponse adéquate; qu'il y a donc lieu d'augmenter la mixité du projet en implantant un commerce de proximité ou un petit équipement d'intérêt collectif au rez-de-chaussée du bâtiment 3.1 côté rue du Bourdon;

Considérant que l'augmentation de la mixité pourrait aussi être rencontrée en augmentant la diversité de logements proposés sur le site; que les charges d'urbanisme pourront permettre cette possibilité en demandant de dédier une partie du projet à du logement conventionné;

Considérant la réponse du demandeur à la nécessité de réduire la densité sur le site à savoir une réduction de 23 logements par rapport à la demande initiale, passant ainsi de 222 logements à 199 logements, ce qui correspond à une diminution de près de 18% de logements dans la zone exclue du PPAS; que cette densité reste forte mais qu'elle est maintenant plus adaptée à son contexte et au nombre de parkings nécessaires;

Considérant la réponse du demandeur à la nécessité de réduction du gabarit des constructions sur la zone exclue du PPAS à savoir que tous les étages en toiture présentent maintenant un recul par rapport à la façade principale; que les gabarits ont été revus afin de s'inscrire en cohérence avec le cadrage R+2+T du PPAS; que le dernier étage a été supprimé sur l'aile Ouest du bâtiment 2.2.; que des découpes progressives en escalier ont été réalisées sur les deux derniers étages de l'aile Sud du bâtiment 2.2.;

Considérant que ces adaptations ont permis de réduire considérablement l'impact visuel des bâtiments 2.1 et 2.2 par rapport à l'arrière des maisons sises rue du Bourdon et notamment aussi par l'intensification de la zone tampon entre le projet et les jardins de la rue du Bourdon;

Considérant cependant que ces adaptations ne permettent pas de supprimer la dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU relatif à la hauteur des constructions isolées;

Considérant que cette dérogation est acceptable du côté du talus du chemin de fer mais qu'il convient de réduire encore l'impact de l'aile Ouest du bâtiment 2.1, perceptible depuis l'arrière des maisons de la rue du Bourdon; qu'il y a donc lieu de renoncer au dernier étage de l'aile Ouest du bâtiment 2.1; que cette dérogation pourra donc être acceptée si la condition émise est rencontrée;

Considérant la réponse du demandeur à la problématique de la trop grande proximité avec les fonds de jardin à savoir que l'emprise du bâtiment 2.1 a été significativement réduite afin que la zone tampon soit dégagée de toute construction conformément aux prescriptions du PPAS; que la façade Ouest du bâtiment 2.2, située à l'arrière des jardins des habitations de la rue du Bourdon a été reculée de minimum 2 m afin d'élargir la zone tampon; que le long de la zone tampon, une lisière étagée composée d'un corridor arbustif et d'arbres sera plantée tout le long du mitoyen pour renforcer l'écran visuel déjà formé par les grands arbres et par la végétation présente dans les fonds de jardins des maisons de la rue du Bourdon; que le fait de renoncer au dernier étage de l'aile Ouest du bâtiment 2.1 éloignera encore un peu plus la façade des fonds de jardin et permettra de répondre à une nécessité d'intimité pour les habitants de la rue du Bourdon;

Considérant de ce fait que la réponse proposée est partiellement adéquate et qu'elle peut encore être améliorée afin de reculer encore visuellement le bâtiment 2.1 par rapport aux propriétés côté rue du Bourdon en renonçant au dernier étage de l'aile Ouest;

Considérant la réponse du demandeur à l'éventualité d'impact du gabarit du bâtiment 3.1 sur les maisons impaires de la rue du Bourdon à savoir la réduction de l'emprise du volume 3.1 et de la hauteur de la façade au niveau du pignon à rue pour se conformer aux prescriptions du PPAS; que même si les hauteurs entrent dans les prescriptions du PPAS, l'impact visuel du pignon du bâtiment 3.1 sur la rue et sur les voisins d'en face est indéniable;

Considérant qu'il existe une disproportion peu harmonieuse entre le gabarit proposé à rue et les gabarits des maisons de la rue du Bourdon; qu'il convient de réduire l'impact visuel du bâtiment 3.1 à l'entrée du site; que le bon aménagement des lieux impose donc de faire reculer le dernier étage en retrait du bâtiment 3.1 jusqu'à la limite arrière du retour du bâtiment s'accolant au voisin mitoyen de droite;

Considérant la réponse du demandeur à la problématique des vues directes depuis la butte dans le nouveau parc public que les jardins de la rue du Bourdon à savoir la suppression de cette butte; que cette réponse est adéquate;

Considérant la réponse du demandeur à la problématique des espaces verts qui deviennent des espaces de circulation à savoir que les espaces de jardins seront conservés et les zones tampon fortement végétalisées pour renforcer les corridors écologiques; qu'une demande d'autorisation est demandée pour l'accès restreint dans une allée végétalisée en impasse, qui soit réservée aux véhicules de secours, de déménagement et de livraisons pour les habitants; que les accès piétons aux entrées des immeubles 2.1 et 2.2 se feront également en partie par cette zone tampon, ce, afin d'activer le contrôle social et d'animer les façades extérieures des bâtiments; que ces demandes sont acceptables puisqu'il ne s'agit que de cheminements piétons quotidiens ou de secours très ponctuels; que cette circulation restreinte ou sur autorisation permet une densité de trafic inférieure à celle actuellement en place, générée par le supermarché; que la nouvelle configuration des lieux améliore donc la situation existante; que ce passage permettra d'ailleurs une circulation à travers le site pour les usagers doux, ce qui peut être bénéfique pour une circulation plus sécurisée pour les usagers plus fragiles au sein du quartier, sans pour autant permettre aux voitures de by-passer le carrefour Bourdon-Château d'Or;

Considérant la réponse du demandeur au fait que la voirie 1 était prévue par le PPAS pour desservir les activités productives le long du chemin de fer à savoir que dans le cadre de l'étude d'incidence qui a été réalisée pour le PPAS, la substitution d'une partie des activités productives par des logements présente un impact positif sur la mobilité; que cette voirie sera privative pour desservir les activités productives du bâtiment 2.1, ainsi que le parking de la zone exclue du PPAS; que la mutualisation de cette voirie pour les activités productives et les logements arrières permet de désenclaver le site en intérieur d'îlot et de ne pas concentrer toutes les entrées et sorties du trafic sur la petite rue du Bourdon;

Considérant la réponse du demandeur en termes d'aménagement de la voirie 1, située en pied du talus du chemin de fer à savoir qu'un panneau indique la situation en impasse de la voirie qui conduit exclusivement de l'entrée dans le parking du 2.1 et de la zone de retournement; qu'elle est bloquée par un bollard amovible et par des bordures chasse-roue à la jonction avec la venelle 01 et avec la zone tampon; qu'au-delà la circulation est restreinte sur autorisation; que la jonction avec la rue du Château d'Or est marquée par un parterre végétalisé; que la faible largeur de la parcelle oblige un tracé rectiligne mais le corridor arbustif latéral présent sur le talus INFRABEL apporte une lecture verticale très naturelle sur toute la perspective de la voirie; que l'aspect dénudé est lié à une lecture de plan; que la réalité de terrain est tout autre; que l'accotement de la voirie est traité en prairie à faucher car de potentielles plantations seront préjudiciables au maintien de fonctionnement du massif drainant enterré; que les racines viendront chercher l'humidité dans les interstices prévus pour le stockage de l'eau; que l'ourlet herbeux vient renforcer la valeur écologique du talus arbustif d'INFRABEL comme élément de liaison de la lisière étagée;

Considérant la réponse du demandeur aux problématiques de stationnement sur le site à savoir une diminution du nombre de logements (199 logements pour 199 places de parking, absence de dérogation au RRU) ainsi que des zones de stationnement supplémentaires pour les activités productives, pour les visiteurs et pour les PMR aux abords des bâtiments, ainsi que des emplacements vélos supplémentaires; qu'une zone de livraison et de déchargement des activités productives est prévue sous le couvert dans le bâtiment 2.1; qu'un dégagement est également prévu pour permettre une zone de manœuvre; que ces modifications sont acceptables et rencontrent les remarques de la commission de concertation; que cependant, la répartition des parkings vélos n'est pas optimale: les places en voirie ne sont pas équitablement réparties entre sécurisé ou non sécurisé (donc, les visiteurs de 2.1 et 2.2 n'auront pas de places vélos toutes proches), et les places pour les résidents de 2.1 se trouvent dans 2.2, ce qui peut clairement décourager les utilisateurs; qu'il y a donc lieu de mieux étudier la répartition des poches de parking vélos au sein du site;

Considérant qu'en termes de trafic, le rapport d'incidences ne montre pas de pression supplémentaire significative sur l'encombrement aux heures de pointe par rapport à la situation actuelle; que la modification de l'entrée du parking du bâtiment 3.1 permettra de ne pas créer d'engorgement significatif sur la rue du Bourdon même au moment d'entrer et de sortir du parking;

Considérant qu'en termes de parking, le projet modifié propose 1 voiture par logement, ce qui entre parfaitement dans les prescriptions du RRU en la matière; que des places de parking extérieures sont prévues pour les visiteurs et que les modes doux sont encouragés (même si les parkings vélos doivent être améliorés dans leur implantation); qu'il y a pourtant lieu de prévoir des bornes de recharge électriques au sein du projet ainsi que des places de parking pour les motos;

Considérant la réponse du demandeur en termes d'abattage des arbres à savoir qu'à ce jour la parcelle présente 14 arbres morts sur pied (cf étude de l'écologue nov 2021); que les abattages demandés sont la conséquence des limites des zones constructibles telles que définies par le PPAS n°66; que les arbres sont situés soit directement au sein de la zone constructible, soit à proximité immédiate, soit sur les zones de reprise des niveaux entre le terrain et les accès aux bâtiments; que de manière générale, l'étude phytosanitaire indique que le "niveau d'intérêt écologique du site est faible»; que le liquidambar qui est situé contre la zone d'habitation prévue au PPAS ne peut malheureusement pas être conservé; qu'il est reconnu que la conservation de cet arbre est impossible, au vu de la nécessité d'implantation du bâtiment 3.1 à l'alignement de la zone de bâtisse prévue par le PPAS;

Considérant que le chêne, *Quercus Palustris*, qui est demandé à l'abattage car situé sur la zone de voirie inscrite au PPAS n°66; que les normes PMR, les normes des voiries d'accès des services de secours ne permettent pas sa préservation, selon le demandeur; que ce sujet particulièrement majestueux et structurant pour l'espace de la rue du Bourdon devrait pouvoir être conservé, étant donné le système racinaire pivotant des chênes et un élagage possible du sujet; qu'il est demandé de trouver une solution pour la conservation de ce chêne à l'entrée du site côté Bourdon, en concertation avec le SIAMU;

Considérant que le projet déroge au PPAS en ce qu'il modifie le relief au pied du talus; que le PPAS prévoit une zone tampon implantée sur le talus existant entre la zone d'activité productive au sein du projet et le site mitoyen au nord de l'îlot; que l'aménagement de cette zone tampon est en lien avec le besoin de constituer une zone de protection vis-à-vis des éventuelles nuisances des activités productives, tout en contribuant au maillage écologique à travers le site; que dans le cadre de la demande initiale, le projet ne tenait pas compte de ces prescriptions; que le talus était aplani et l'espace le long des cours et jardins aménagé en voie carrossable à accès restreint; que le projet projeté propose quant à lui de conserver la zone tampon et de l'aménager comme telle, mais lisse la topographie naturelle afin de mieux connecter les espaces; que la modification de ce talus se justifie par l'aménagement des surfaces d'activités productives au rez-de-chaussée de l'aile Nord du bâtiment 2.1 ainsi que par une meilleure transition des espaces à travers le site qui retrouve ainsi une pente plus douce et naturelle;

Considérant que la dérogation liée à la modification du relief du talus entre la partie Nord et la partie Sud peut être accordée, mais que ce talus est important en termes de biodiversité puisqu'il permet le passage de la petite faune depuis les jardins de la rue du Bourdon jusqu'au talus du chemin de fer; que ce passage doit pouvoir être conservé même partiellement pendant les travaux et ensuite recréé au sein du projet; que les explications données en séance par le demandeur à propos du phasage du chantier ont été convaincantes à cet égard et qu'il y a lieu d'acter ces affirmations dans un plan de phasage du chantier assurant la conservation d'un maillage vert au sein du site;

Considérant qu'en termes d'ombrage, la réduction du gabarit des bâtiments 2.1 et 2.2, ainsi qu'une implantation plus en retrait et des reculs en toiture dans le projet modifié permettent de diminuer l'ombre portée du projet sur les extérieurs des habitations avoisinantes et leur jardin. La différence est ainsi visible en matinée au niveau des jardins des habitations à l'ouest et du terrain mitoyen au nord. Le léger changement d'implantation du bâtiment 3.1 diminue légèrement l'impact de l'ombrage du projet sur le bâti proche. L'alignement du bâti augmente légèrement l'ombre portée sur l'espace public attenant. Cette modification reste toutefois peu significative étant donné la faible augmentation de l'ombrage ainsi que le fait qu'elle n'impacte pas l'ensoleillement des habitations faisant face au projet sur la rue du Bourdon; la diminution de l'impact du dernier étage du bâtiment 3.1 permettra de réduire encore les éventuelles nuisances liées à l'ensoleillement dans cette zone;

Considérant qu'en termes de nuisances sonores liées à la proximité de la voie de chemin de fer, le RI conclut que les modifications du cadre bâti des bâtiments 2.1 et 2.2 du projet s'avèrent globalement positives en termes d'environnement sonore de ces deux immeubles; que l'impact positif principal se situe au niveau de l'ambiance sonore des jardins en intérieur des îlots, sur lesquels donnent les façades où sont disposés les espaces de vie des appartements; que le projet modifié améliore aussi les niveaux de bruit perçus à l'est du bâtiment 2.2.;

Que cependant, la modification de l'orientation du bâtiment 2.1 entraîne, sur le côté Est de celui-ci (c'est-à-dire vers la voie ferrée), l'exposition de façades des chambres à coucher à des niveaux d'intensité acoustiques relativement importants, considérés comme bruyants; que cette configuration nécessitera donc de prendre des mesures particulières au niveau de l'isolation acoustique du bâtiment afin de limiter les nuisances sonores liées au passage de trains;

Considérant qu'en termes de gestion des eaux, il est à souligner que le projet modifié augmente de plus de 1300 m<sup>2</sup> les surfaces perméables au sein du site par rapport au projet initial, passant de 8.973 m<sup>2</sup> à 10.282 m<sup>2</sup> de surfaces perméables; que le concept de gestion des eaux élaboré dans le cadre du projet initial est conservé dans cette nouvelle version; que pour rappel, le projet prévoit une gestion des eaux pluviales (des abords et des toitures) à travers un réseau de noues infiltrantes avant rejet en aval du site dans le pertuis du Geleitsbeek qui passe à proximité; qu'aucun bassin d'orage n'est prévu au sein des bâtiments; que les eaux pluviales des toitures des bâtiments sont dirigées vers les citernes de récupération; que leur trop-plein est rejeté vers les noues et les ouvrages implantés dans les abords; que pour les abords et les voiries, les modifications portent principalement sur la localisation des éléments de temporisation des eaux et de leur volume;

Considérant que le projet déroge toujours au PPAS en termes de volume de tamponnement des eaux pluviales mais que cette dérogation est acceptable;

Considérant qu'en termes d'impact du projet sur la biodiversité du site, le projet prévoit toujours l'abattage d'un grand nombre d'arbres à haute tige et le défrichage du site, ce qui représente une perte écologique en tant que telle, à court et moyen terme (perte d'habitat, de zones de refuge, etc.); qu'à plus long terme cependant, le projet permettra de créer une variété de milieux (zones humides, zones ouvertes, arbustives, arborées, toitures vertes, etc.) au sein de la parcelle et un potentiel de développement écologique intéressant; que le projet modifié prévoit un programme de plantation plus dense que dans sa version initiale; que cette densification est une évolution positive du projet qui permet de renforcer le potentiel de développement de connexions écologiques au sein de la parcelle et avec les espaces voisins; qu'il peut être judicieux cependant de réimplanter certains troncs d'arbres morts présents dans le talus au sein du projet;

Vu l'avis de Bruxelles Environnement libellé comme suit :

- *Vu l'avis de la Commission de concertation du 20/07/2021;*
- *Considérant que le projet modifié vise la construction et l'exploitation de 2 immeubles de logements et d'un immeuble mixte logements-activités productives, y compris leurs installations techniques : parkings couverts et leurs ventilateurs, parkings à ciel ouvert, chaudières, groupe de secours, transformateur statique (projet « jardins du Kinsendael - phase 1 »);*
- *Considérant que le projet modifié comprend 199 logements (à savoir 23 logements de moins que le projet initial) et 1323 m<sup>2</sup> d'activités productives;*
- *Considérant que le projet modifié prévoit 199 places de parking pour véhicules motorisés réparties en 2 parkings couverts, ainsi que 6 places de stationnement en plein air réservées aux activités productives et 17 places d'accès libre en voirie;*
- *Considérant que le projet modifié prévoit 511 places vélos, à savoir un total de 1282,5 m<sup>2</sup> de superficie de stationnement vélos;*
- *Considérant que ces places se répartissent comme suit : 1026,2 m<sup>2</sup> de stationnement vélos sécurisé (à la fois dans les parkings couverts, dans les immeubles de logements et dans des boîtes en voirie) et 256,3 m<sup>2</sup> de stationnement vélos d'accès libre en voirie;*
- *Considérant que les places vélos sont distribuées en plusieurs zones distinctes sur le site, y compris le long des voiries fréquentées par les voitures;*
- *Considérant que la rampe du parking 3.1 présente une pente de 12 %, ce qui risque de générer des mouvements de louvoiement par les cyclistes qui l'emprunteront;*
- *Qu'il faudra dès lors veiller à la sécurité des cyclistes par des bandes cyclables clairement indiquées et à la visibilité des poches de stationnement vélos par une signalétique appropriée;*
- *Considérant que le projet modifié prévoit une zone de livraison à l'intérieur du bâtiment 2.1;*
- *Considérant que le projet modifié, outre des toitures vertes, prévoit également une citerne de récupération des eaux pluviales de 90 m<sup>3</sup> pour les bâtiments 2.1 et 2.2 combinés, et une citerne de 40 m<sup>3</sup> pour le bâtiment 3.1;*

- Que ces eaux seront utilisées pour le nettoyage des communs (local poubelle, local entretien, entrée, sanitaires du sous-sol, etc.) et l'arrosage des abords;
- Considérant que les trop-pleins des citernes de récupération rejoindront les infrastructures de d'infiltration des eaux pluviales;
- Considérant que le projet prévoit 283,47 m<sup>3</sup> d'infiltration et tamponnement des eaux pluviales, répartis en des noues d'infiltration, des massifs d'infiltration et des voiries stockantes;
- Considérant que le volume de stockage total envisagé, sans même tenir compte du potentiel d'infiltration, dépasse largement le volume réglementaire à stocker, ce qui laisse envisager la gestion d'épisodes pluviaux plus importants;
- Considérant que les infrastructures d'infiltration, vu la faible perméabilité des sols du site, seront dotées de drains en leur point bas permettant d'amener les eaux non-infiltrées vers le Geleytsbeek;
- Considérant également que les noues et autres infrastructures de gestion des eaux pluviales sont réparties de manière homogène sur la parcelle, limitant ainsi la longueur du ruissellement par les eaux pluviales, qui n'auront donc pas une grande charge polluante due aux voiries du site;
- Considérant qu'en plus, les végétaux présents dans les noues d'infiltration assurent une fonction de purification des eaux, permettant un rejet final des trop-pleins au cours d'eau sans risque de pollution due aux voiries;
- Considérant que la parcelle cadastrale concernée est considérée comme « polluée sans risque » (catégorie 3) et qu'il est impératif que l'infiltration des eaux pluviales prévue par le projet modifié ne génère pas une dispersion de la pollution dans le sous-sol et les eaux souterraines;
- Vu l'autorisation du 15/01/2021 du Département Eau de Bruxelles Environnement, autorisant le rejet des eaux pluviales au Geleytsbeek, moyennant certaines conditions, notamment un débit de fuite limité à 10 l/s/ha maximum vu que le cours d'eau n'offre pas de possibilité de tamponnage local important;
- Considérant que le projet prévoit la construction d'un niveau de sous-sol, dans des zones de proximité de la nappe phréatique (la nappe phréatique se situe partiellement à 3 m de profondeur et partiellement à 6 m de profondeur);
- Que des mesures devront être prises lors de la construction pour ne pas entraver l'écoulement des eaux souterraines (drains passifs);
- Considérant la proximité de la zone Natura 2000 « Kinsendael »;

*Avis favorable, à condition de :*

- Prévoir des bandes cyclistes clairement indiquées au sol (notamment dans les rampes) pour sécuriser le cheminement d'accès jusqu'aux différentes zones de stationnement vélos, ainsi qu'une signalétique appropriée sur tout le site pour guider les cyclistes vers ces différentes zones;
- Respecter les conditions imposées dans l'autorisation de rejet au Geleytsbeek du 15/01/2021;
- Imposer dans le permis d'environnement des conditions de protection de la nature liées à la proximité de la zone Natura 2000.

Vu l'avis d'AccessAndGo daté du 11/06/22 et déclarant le projet modifié conforme aux exigences du RRU en termes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, à condition que les éléments non communiqués sur plans soient intégrés dans le cahier spécial des charges;

Vu l'avis défavorable du SIAMU daté du 23/05/2022 dont il y a lieu de tenir compte;

Considérant les nombreuses accusations de tentatives de « saucissonnage » du projet, entre la partie Nord du PPAS (dont les terrains appartiennent au même propriétaire) et la partie Sud, ici étudiée, pour éviter l'étude d'incidences; qu'il y a lieu de prendre en compte la réponse du demandeur à cet égard à savoir qu'il s'agit bien pour lui de deux projets indépendants, situés au sein d'un PPAS qui a, lui, fait l'objet d'une étude d'incidences lors de sa mise en vigueur; que le projet introduit a soumis un rapport d'incidences qui prend en compte l'ensemble des incidences probables du projet au sein de son contexte; qu'une étude d'incidences n'apporterait pas de nouveaux éléments et n'est donc pas nécessaire;

Considérant les craintes de nombreux riverains quant à la capacité du quartier à absorber une telle nouvelle population; qu'il est indéniable qu'un tel nombre d'habitants supplémentaires dans le quartier modifiera les habitudes de chacun et nécessitera, à terme, la création de nouveaux équipements communautaires au niveau communal; qu'à l'échelle du quartier, il s'agit ici d'une mutation profonde, mais qui a été encadrée et étudiée par un PPAS récent;

Considérant que le projet initial sollicitait un nombre beaucoup trop important de dérogations au PPAS, montrant ainsi une réelle fracture avec celui-ci; qu'aujourd'hui, le projet modifié ne montre pratiquement plus aucune dérogation au PPAS; qu'à ce stade, le projet rencontre bien plus la philosophie du PPAS en vigueur sur ces actuelles parcelles polluées de piètre qualité architecturale et urbanistique; que les aménagements paysagers sont de belle qualité et permettront à long terme la mise en place d'une biodiversité intéressante; que moyennant encore quelques adaptations, ce projet modifié est sur la bonne voie pour rencontrer la notion de bon aménagement des lieux;

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

- Se conformer à l'avis défavorable du SIAMU du 23/05/2022 (réf : A.1983.0662/44);
- Se conformer aux conditions émises par Bruxelles Environnement à savoir :
  - *Prévoir des bandes cyclistes clairement indiquées au sol (notamment dans les rampes) pour sécuriser le cheminement d'accès jusqu'aux différentes zones de stationnement vélos, ainsi qu'une signalétique appropriée sur tout le site pour guider les cyclistes vers ces différentes zones;*
  - *Respecter les conditions imposées dans l'autorisation de rejet au Geleytsbeek du 15/01/2021;*
  - *Imposer dans le permis d'environnement des conditions de protection de la nature liées à la proximité de la zone Natura 2000.*
- Augmenter la mixité du projet en implantant un commerce de proximité ou un petit équipement d'intérêt collectif au rez-de-chaussée du bâtiment 3.1 côté rue du Bourdon et ajouter des surfaces d'activités productives au 1<sup>er</sup> étage de l'aile Est du bâtiment 2.1 (côté chemin de fer);
- Renoncer au dernier étage en retrait de l'aile Ouest du bâtiment 2.1;
- Faire reculer le dernier étage en retrait du bâtiment 3.1 jusqu'à la limite arrière du retour du bâtiment s'accolant au voisin mitoyen de droite;
- Mieux étudier la répartition des poches de parking vélos au sein du site;
- Planter des arbres déjà adultes de belle taille pour compenser l'abattage du liquidambar à l'entrée du site côté Bourdon;
- Trouver une solution pour la conservation du chêne à l'entrée du site côté Bourdon, en concertation avec le SIAMU;
- Présenter un plan de phasage du chantier assurant la conservation d'un maillage vert au sein du site;
- Etudier une isolation acoustique renforcée de la façade la plus exposée au bruit ferroviaire, notamment par le respect de la norme NBN S01-400-1 sur le confort acoustique des logements;
- Répondre aux conditions émises par le Service Vert de la Commune d'Uccle;
- Lever les remarques émises par le Service Technique de la Voirie d'Uccle;
- Lever les remarques émises par le Service de l'Environnement de la Commune d'Uccle;

La dérogation à l'article 8-Hauteur des constructions isolées du Titre I du RRU ne pourra être accordée qu'aux conditions énoncées ci-dessus;

Les dérogations à l'article 71 du PPAS (modification du relief du talus) et au volume de tamponnement des eaux pluviales sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus;

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol et règlement régional d'urbanisme - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 177/1 du CoBAT.