

Séance du 20 juillet / Zitting van 20 juli 2021
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 121/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.470-2019 (art.177)
Situation : Avenue Jean et Pierre Carsoel
Demandeur : SA INFRABEL - Monsieur Christophe Rubbens
(Renouveler le passage supérieur Gare de Saint-Job : démolir le pont existant et le remplacer par un nouveau pont)
- 2) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°10.324-2018
Situation : Rue Vanderkindere 560
Demandeur : ACP - Résidence Bascule Shopping Center
(Exploitation des chaudières, d'un parking couvert, des installations frigorifiques, des citernes à mazout)
- 3) 118/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.824-2021 (art.177)
Situation : Rue Auguste Danse 25
Demandeur : Pouvoir organisateur des écoles Saint-Vincent/Saint-Joseph et Notre-Dame-Wolvenberg - Monsieur Jean Pinte
(Diviser et répartir les bâtiments communaux existants en vue d'étendre les locaux de l'école voisine « Institut Saint-Vincent de Paul » ; changer l'utilisation de « services administratifs communaux en « école » + divers travaux et transformations)
- 4) 117/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.454-2017 (art.177)
Situation : Avenue Montjoie 93-97
Demandeur : Institut Marie Immaculée Montjoie asbl - Monsieur Alain De Brauwere
(Démolir et reconstruire un bâtiment scolaire primaire en intérieur d'îlot)
- 5) 119/21 – Demande mixte de permis d'urbanisme n°16-45.733-2021 (art.177) et de permis d'environnement classe 1B dossier n°10.545-2021
Situation : Avenue des Statuaires 46
Demandeur : Maison Marie Immaculée ASBL - Monsieur Pierre Overlo
(Etendre la maison de repos et soins « L'Olivier » et démolir 2 bâtiments désaffectés)
- 6) 120/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.794-2021 (art.177)
Situation : Avenue de la Floride 125-127
Demandeur : E-Maprod SA - Holding - Monsieur Christian Sténuit
(Rénover un manoir et sa conciergerie et construction de 2 villas à appartements et une villa uni-familiale)
- 7) 116/21 – Demande mixte de permis d'urbanisme n°16-45.827-2021 (art.177) 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 - MM 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)

Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 20/07/2021
délibération du 22/07/2021
objet n° 01

Dossier 16-44470-2019 (article 177) - Enquête n° 121/2021

Demandeur : S.A. INFRABEL c/o Monsieur Christophe RUBBENS

Situation : Avenue Jean et Pierre Carsoel

Objet : Renouveler le passage supérieur de la halte SNCB de Saint Job, en démolissant le pont existant et en le remplaçant par un nouveau pont, sur le tracé de l'avenue Jean et Pierre Carsoel

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44470-2019 introduite le 05/07/2018 auprès de Urban.brussels par la S.A. INFRABEL c/o Monsieur Christophe RUBBENS ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à renouveler le passage supérieur de la halte SNCB de Saint Job, en démolissant le pont existant et en le remplaçant par un nouveau pont sur le tracé de l'avenue Jean et Pierre Carsoel ;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe l'aire géographique sur laquelle porte la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle, zone d'habitation, zone mixte et zone de chemin de fer;

Vu que la demande se situe partiellement dans l'aire géographique des plans particuliers d'affectation du sol n°50 – Hamoir-Observatoire, 55 – Saint-Job-Benaets et 56 - Saint-Job-Carloo ;

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 d'étude d'incidences, les actes et travaux projetés ressortant de la rubrique 8 de l'annexe A du CoBAT,

Vu l'étude d'incidences,

Vu la demande amendée suite à l'étude d'incidences sur les points suivants, décrite et explicitée dans la note explicative datée du 22/04/2021 :

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 :

Motif inhérent au CoBAT :

- application de l'article 130§1 du CoBAT : demande soumise à étude d'incidences en application de l'article 128 du CoBAT et de la rubrique 8 de son annexe A : « construction d'ouvrages d'art souterrains ou aériens à l'exclusion des ouvrages d'art à l'usage exclusif des piétons et des cyclistes ;
- application de l'article 188/11 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le PRAS pour des actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de voies de communication dans un plan particulier d'affectation du sol ;
- application de la prescription III.4 du plan particulier d'affectation du sol 55 : aménagement cyclable et piéton en zone de chemin de fer du plan particulier d'affectation du sol ;
- application de la prescription III.4 du plan particulier d'affectation du sol 56 : aménagement cyclable et piéton en zone de chemin de fer du plan particulier d'affectation du sol ;

Motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription particulière 9.1, al. 4 du plan régional d'affectation du sol, relative à la création ou à la modification de voies piétonnes ou cyclistes en zone de chemin de fer du PRAS
- application de la prescription particulière 25.1 du plan régional d'affectation du sol, relative à la création ou à la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/06/2021 au 05/07/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent principalement sur les aspects suivants :

- *la modification du caractère du lieu, en rapport avec le caractère villageois du quartier de Saint-Job, par une architecture et des aménagements d'une esthétique comparable à ceux de la halte du Vivier d'Oie ;*
- *la suppression de la végétation dans les environs immédiats de la halte et la modification du caractère du lieu, d'espaces verdurisés à des espaces offrant des vues ouvertes ;*
- *une demande d'associer les habitants au choix des œuvres d'art à peindre sur les murs de béton lisse ;*
- *une autre demande d'alternative pour l'esthétique des soutènements, sans recourir au « Street Art »,*
- *de multiples demandes relatives à la précision de matériaux et de signalisation différenciées des trajets en fonction de la sécurité des différents types d'usagers,*
- *des observations relatives à la proximité du chantier vis-à-vis de maisons proches, et du risque d'empiètement du chantier sur certaines parcelles ;*
- *une demande de garantir l'accès aux maisons en tout temps du chantier ;*
- *des satisfactions quant à la prise en compte du futur « RER vélo » dans la réflexion d'aménagement ;*
- *des remarques précises d'une utilisatrice des lieux, connaissant bien les divers installations accessoires à la halte (bornes d'achats des billets...) et demandant une optimisation de leur localisation par rapport aux divers accès aux quais ;*
- *des remarques relatives à l'abri sécurisé pour les vélos (capacité estimée trop élevée, questions d'accès et de sécurité, importance de l'installation dans le paysage...);*
- *une demande spécifique, en termes de sécurité, d'installation de barrières entre les deux voies de circulation, afin d'empêcher la traversée des piétons en tout point de l'arrêt des transports en commun, et d'un régime de « zone 30 » ;*
- *le constat de la diminution du nombre d'emplacements de stationnement en espace public (avenue Latérale) et une demande de maintenir la capacité de parking existante ;*
- *une demande de modifier le revêtement des quais par un matériau de tonalité plus claire ;*
- *un témoignage quant au manque de contrôle social et aux troubles de voisinage occasionnés par des fêtes à caractère spontané qui se tiennent en soirée sur les quais ;*

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/06/2021 au 05/07/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Vu la teneur des interventions et des arguments avancés lors de la séance publique de la Commission de concertation

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

La demande est soumise à étude d'incidences et l'instance délivrante est le fonctionnaire délégué

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

- 05/07/2018 : Dépôt de la demande auprès de Urban ;
- 03/01/2019 : Accusé de réception d'un dossier complet ;
- 04/03/2019 au 18/03/2019 : Enquête publique sur le projet de cahier des charges relatif à l'Étude d'Incidences ;
- 27/03/2019 : Séance publique de la Commission de concertation ;
- 06/05/2019 : Notification de la version définitive du cahier des charges et de la durée d'étude validée par le comité d'accompagnement.
- 01/10/2020 : Approbation du choix du chargé d'étude CSC Ingénieur, proposé par le demandeur à l'issue d'une procédure de marché public ;
- 23/10/2020 : Notification de clôture de l'étude d'incidences ;
- 05/11/2020 : Décision de la part du demandeur d'amender son projet ;
- 22/04/2021 : Réception, par Urban, d'une demande de permis d'urbanisme amendée suite aux recommandations issues de l'Étude d'Incidences ;
- 27/04/2021 : demande, formulée par le fonctionnaire délégué et adressée au Collège des bourgmestre et échevins, de soumettre le projet aux mesures particulières de publicité et d'émettre son avis en application de l'article 177 du CoBAT ;
- 07/06/2021 au 05/07/2021 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'amendée ;
- 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 Technique de la Voirie sollicité émis le 15/7/2021;

Jeu de plans examiné : KW-0260-016.790-008-01-1 à KW-0260-016.790-008-11 du 19/04/2021, note explicative.

REMARQUES GENERALES :

- Le périmètre autour de la limite d'intervention est inférieur à 50m à l'extrémité ouest du projet (plans KW-0260-016.790-008-01 et KW-0260-016.790-008-02) ;
- Le plan terrier manque d'indications relatives aux aménagements dont l'entretien sera à charge de la commune.
- Le plan type quai asphalte coulé (plan KW-0260-016.790-008-08) ne correspond pas au projet (quai double) ;
- La légende du plan type quai asphalte coulé (plan KW-0260-016.790-008-08) est unilingue (Néerlandais) ;
- La coupe Escalier sur le plan KW-0260-016.790-008-09 ne correspond pas au projet (couloir sous voies existant ?) et des cotations nécessaires n'y apparaissent pas (largeur, hauteur sous plafond...) ;
- Il s'indique d'augmenter le nombre de cotes altimétriques afin de mieux analyser les aménagements et notamment les écoulements d'eau ;
- Les installations des concessionnaires autres que le réseau d'égouttage ne sont reprises sur aucun plan ;
- Aucun détail du système de récolte des eaux de ruissellement au niveau des quais n'est fourni ;
- Les quais sont déplacés et allongés de 165 m vers l'ouest ;
- Certains éléments de dessin ne sont pas repris dans la légende (bordures, traits bleus à l'arrière des arrêts de transport en commun...) ou ne correspondent pas à la légende (couleur des marquages vélos, escalier, poteau d'éclairage, poubelles...) ;
- Les types de bordures ne sont pas précisés ;
- La nature de certains revêtement (chaussée...) n'est pas précisée ;
- Aucun détail n'est fourni sur les murets entourant les zones de plantations ;
- Présence d'une flèche isolée dans l'avenue Latérale et qui ne semble pas appropriée (sens unique ?).
- Peu de détails techniques sont donnés au sujet de la dalle en elle-même.

ANALYSE DES PLANS ET DOCUMENTS :

Quant aux aménagements :

Il est constaté que:

- Le plan terrier de la situation à réaliser omet de représenter les limites parcellaires, alors qu'il s'avère que le réaménagement portera une bonne partie de la parcelle cadastrée sous 6^e division, section D, numéro 250 S et appartenant aux propriétaires du n° 14.
- Le plan terrier néglige le réaménagement de l'espace devant les numéros 6, 8 et 10, où des véhicules sont régulièrement stationnés en infraction et gênent la circulation des piétons et des rangs scolaires, alors que le réaménagement total offre la possibilité d'enfin régler le statut et la destination de cette zone.
- Les niveaux de trottoirs, hormis les quais, ne sont pas indiqués sur les plans.

Il est demandé de:

- Clarifier et baliser l'aménagement de la voie de desserte située à hauteur des numéros 10 à 14 de l'avenue Jean et Pierre Carsoel ;
- Prévoir des espaces perméables dans l'oreille de trottoir au débouché de l'avenue Latérale ;
- Prévoir un accès de minimum 3,00 m de large à la petite voie de desserte située à hauteur des numéros 10 à 14 ;
- Quid des niveaux des trottoirs hors des quais ?

Quant aux matériaux :

Il est constaté que:

- Des pavés de béton drainant sont prévus à certains endroits (la quasi-totalité du trottoir de la rive ouest, les quais des arrêts de transport en commun, la petite placette et la connexion à la rampe d'accès sur la rive est) mais ne semblent pas appropriés (pas d'infiltration possible sur la dalle de béton) ;

Il est demandé de:

- Préciser sur le plan terrier les types de matériaux utilisés, sans obliger à consulter sans cesse la note explicative.

Quant aux aménagements pour piétons :

Il est constaté que:

- Les plans ne renseignent pas les abaissements de bordures au droit des traversées piétonnes.

Il est demandé de:

- Supprimer les barrières parisiennes prévues avant les passages pour piétons ;

Quant aux aménagements pour cyclistes :

Il est constaté que:

- Les itinéraires cyclables ne sont pas suffisamment lisibles sur les plans, et ne le seront a fortiori pas non plus sur le terrain. Les cyclistes ne semblent pas invités à sortir de la circulation, alors qu'il serait tout indiqué de les faire passer derrière les abris, quitte à éventuellement "rogner" sur les zones dévolues au parking des vélos.
- La quantité (28) d'emplacement de parking pour vélos sur le pont est particulièrement élevée alors qu'il existera déjà 72 emplacements couverts à destination des usagers du train.
- Même placés en oblique, les 5 arceaux prévus devant l'école sont malvenus à cause de la largeur insuffisante du trottoir (2,5m) : ils entraveront la circulation des piétons.

Il est demandé de:

- Prévoir un marquage sur accotement pour guider les cyclistes sur le tracé des ICR et prévoir la signalisation verticale adéquate ;
- Indiquer par un marquage la direction à emprunter pour les cyclistes venant de Carsoel (côté Pêcherie) pour rejoindre le trottoir partagé dans Latérale ;

- Supprimer la traversée pour cyclistes à hauteur du débouché de l'avenue Latérale (aucun cycliste n'a de raison de l'emprunter) ;
- Supprimer les logos vélos prévus aux extrémités des passages pour cyclistes ;
- Prévoir une distance de sécurité pour le marquage des bandes cyclables suggérées prévues le long des bandes de stationnement ;
- Améliorer la lisibilité de la connexion vélo entre la chaussée de Saint-Job et l'avenue Latérale;
- Préciser le revêtement côté rampe en zone de circulation vélo ? Vu que cette zone est liée à l'ICR vélo, mettre en évidence et/ou différencier le revêtement. Quid du calepinage linéaire tel que proposé à la p.32 de la note explicative?
- Supprimer et/ou déplacer les 5 arceaux à vélos prévus devant l'école.

Quant aux zones de stationnement :

Il est constaté que:

- Les bollards prévus le long des zones de stationnement (avenue Latérale) sont inutiles et risquent de gêner les accès aux véhicules.
- Un emplacement de parking à l'avenue Latérale semble prévu à destination d'un "véhicule d'intervention", sans précision supplémentaire et en contradiction avec la mention K&R 3 places (p. 98). Il est rappelé qu'il ne peut être autorisé de réserver des emplacements de stationnement, fut-ce pour la SNCB.

Il est demandé de:

- Supprimer les bollards prévus le long des zones de stationnement ;
- Etant donné qu'il n'y aura pas d'élèves déposés sur le Kiss & Ride de l'av. Latérale, diminuer celui-ci de 3 à 2 emplacements ; le croquis de la p. 98 de la note explicative comporte par ailleurs la mention "1pl. – véhicule d'intervention ; 2pl – Kiss & Ride" mais en dessine trois (comme indiqué dans le texte...). Il s'indique de lever cette ambiguïté.

Quant à la signalisation :

Il est demandé de:

- Céder le passage au carrefour de l'avenue Latérale direction l'avenue Carsoel : Triangles sur pointe non indiqués sur le plan

Quant au mobilier urbain :

Il est constaté que:

- L'analyse des aménagements est assez malaisée à cause du manque d'indications sur les plans et de l'éparpillement des informations dans la note explicative.

Il est demandé de:

- Fournir des détails des aménagements dont l'entretien sera assuré par la Commune.

Quant à la gestion des eaux pluviales :

Il est constaté que:

- Aucun dispositif ne semble prévu pour reprendre et évacuer les eaux de ruissellement le long des rampes d'accès aux quais;
- Le schéma de gestion des eaux pluviales, s'il est décrit dans la note explicative à la page 104, n'est pas dessiné sur le plan terrier;

Il est demandé de:

- Compléter le plan terrier avec le schéma de gestion des eaux pluviales.

Vu les avis des instances consultées par Urban.brussels en cours de procédure, à savoir :

l'avis de Bruxelles Mobilité du 15/06/2021, favorable à condition de :

- modifier le statut des cheminements des modes actifs de D10 à F99b (possibilité et non obligation) sur l'avenue Carsoel jusqu'à la traversée piétonne et revoir l'aménagement (voir ci-dessus) ;
- modifier le statut des cheminements en F99a sur la placette (possibilité et non obligation) ;
- augmenter l'espace pour les modes actifs derrière les abris de tram et de bus ;
- déplacer le mobilier urbain hors du point dur du projet afin de laisser les cheminements le plus libre possible ;
- étudier la possibilité de proposer un coin biseauté au niveau de ce point dur pour offrir un maximum de place aux usagers ;
- supprimer les deux traversées cyclistes de l'avenue Latérale et prolonger les aménagements cyclistes jusqu'à la traversée piétonne avec l'avenue Carsoel ;
- assurer la conformité en matière d'accessibilité des arrêts de tram et de bus ;
- prévoir des puits de lumière pour le passage du RER vélo sous le pont ;
- supprimer les potelets anti-stationnement inutiles ;
- équiper ¼ des bancs d'accoudoirs ou de dossiers ;

Vu les principales recommandations de l'étude d'incidences sur les matières suivantes :

- Recommandations Intégrées :
 - o Maximiser la végétalisation du projet ;
 - o Intégrer du mobilier urbain ;
- Urbanisme :
 - o Prévoir un revêtement de sol neutre et cohérent ;

- Réduire le tablier du pont, alléger la structure et créer des puits de lumière ;
- Apporter un traitement différencié entre le garde-corps de l'espace public et les garde-corps des circulations verticales ;
- Allonger la rampe côté nord ;
- Etudier la possibilité d'un habillage artistique ;
- Etudier la possibilité de couvrir ou traiter le béton brut ;
- Apporter un traitement différencié en fonction des espaces par le revêtement de sol ;
- Mobilité :
 - Prévoir une circulation mixte piéton/vélo à l'est du pont ;
 - Prévoir une circulation vélo adéquate dans la montée de l'avenue Carsoel ;
 - Prévoir une piste cyclable bidirectionnelle sur l'avenue Latérale ;
 - Adapter la hauteur des quais du tram selon la norme de la STIB ;
 - Maximiser des parkings vélos sur le pont ;
 - Utiliser la zone de 210m² pour un local vélo sécurisé ;
 - Augmenter l'offre en stationnement vélo ;
 - Maximiser la lumière naturelle au sein du projet RER vélo ;
- Sols/Eaux :
 - Mettre en place un dispositif de gestion des eaux pluviales ;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le pont sur lequel porte la demande de construction et reconstruction se situe dans la vallée qui sépare le quartier de Saint-Job de celui de l'Observatoire, à proximité directe de la Place de Saint-Job, lieu de centralité urbaine en termes d'offre de commerces et d'équipements d'intérêt collectif ;
- A cet endroit convergent plusieurs voiries jouant un rôle d'interquartier, dont l'avenue Jean & Pierre Carsoel, parcourue par la ligne de tram 92 de la STIB qui franchit le chemin de fer perpendiculairement à l'axe de celui-ci moyennant une chicane dans l'avenue de part et d'autre du pont ;
- Les lignes de bus 60 et 37 de la STIB empruntent également ce pont vétuste, actuellement de largeur limitée et n'offrant que des trottoirs de faible largeur ;
- Le bâti environnant du pont est caractérisé par la présence de la halte « Saint-Job » de la ligne 26 de la SNCB et par ses abords qui permettent de franchir la dénivelée entre la voirie et les quais du chemin de fer ;
- Au Nord, le pont donne une perspective vers un important ouvrage de soutènement au-dessus duquel se situent les maisons érigées sur la parcelle cadastrée 63^{E3} (n°20 et 20A à 20^E de la rue de l'Equateur) dans un îlot régi par le plan particulier d'affectation du sol 50 (Sud) ;
- Au Sud se trouvent des constructions (maisons d'habitation et constructions scolaires) régies par le plan particulier d'affectation du sol 56 ainsi que des fonds de jardins des biens sis chaussée de Saint-Job, 610 à 626 ;
- Les lieux ont fait l'objet d'un aménagement cyclo-piéton qui permet rejoindre le pont au départ de la chaussée de Saint-Job ;

Considérant que la demande amendée suite à l'étude d'incidences propose les actes et travaux suivants :

- La démolition du passage supérieur qui franchit le chemin de fer ;
- La reconstruction d'un ouvrage en proposant un trajet rectiligne et une continuité d'axe par rapport aux deux tronçons de l'avenue Jean & Pierre Carsoel de part et d'autre du pont ;
- Le réaménagement des accès aux quais, par de nouvelles volées d'escaliers et des rampes ;
- Le réaménagement de l'arrêt « gare de Saint-Job » de la STIB sur le tablier du nouveau pont ;
- Le réaménagement des amorces des avenues qui convergent vers le carrefour que forment l'avenue Jean & Pierre Carsoel et l'avenue Latérale ;
- L'équipement du lieu en tant que pôle intermodal en termes de mobilité par des éléments de mobilier urbain ;
- La plantation d'arbres et d'écrans végétaux (haies) intégrés à l'aménagement, voire au mobilier urbain ;

Considérant que suite à l'étude d'incidences, la demande a été amendée et se présente telle que décrite ci-après ;

Considérant que la demande amendée suite à l'étude d'incidences se caractérise comme suit :

- Le programme vise une meilleure intermodalité entre les divers moyens de transports, qu'ils soient publics (train, tram, bus) ou ressortent de modes dits « doux » ;

- D'une façon générale, les aménagements proposés ouvrent les perspectives du lieu et offre aux piétons une bien meilleure sécurité et qualité de parcours ;
- Par leurs formes recourant aux lignes obliques, les aménagements proposés intègrent la typologie et l'esthétique de la halte « Vivier d'Oie », située à l'extrémité du quartier, notamment par une possibilité de réaliser des peintures sur les murs en béton lisse ;
- La demande s'inscrit dans la perspective des plans cyclables et du futur « RER vélo » ;

Considérant que la demande amendée suite à l'étude d'incidences suscite les considérations générales suivantes :

- Considérant que l'objectif principal du projet est de créer un pôle multimodal où se rencontrent à la fois un ouvrage d'art, les quais et les abris des transports en commun, des espaces publics pour les modes actifs et des infrastructures nécessaires au bon fonctionnement de ces entités ;
- Considérant qu'il y a lieu de préserver le caractère du lieu, en rapport avec le caractère villageois du quartier de Saint-Job, par une architecture et des aménagements d'une esthétique qui répond à cette volonté;
- Le projet s'avère nécessaire pour des raisons structurelles, le pont existant montrant des faiblesses alors qu'il est emprunté par un trafic important, dont le passage des véhicules de la STIB (trams et bus) constituent des éléments majeurs de l'offre en transports publics entre le quartier de Saint-Job/ Fort Jaco et :
 - le centre de la Commune, puis le Pentagone et la gare de Schaerbeek,
 - le plateau de l'Observatoire, puis la Bascule, la place Flagey et le quartier des squares,
 - le centre de la Commune, puis la place Albert et la future station terminus de la nouvelle ligne de métro, actuellement en construction,
- Le projet intègre les aspects d'intermodalité inhérents à la convergence, à cet endroit, de différents modes de transports, dont le besoin de permutation entre les modes de transports publics (SNCB-ligne 26, STIB – lignes de bus 60 et 37 et ligne de tram), les piétons et les cyclistes, dont certains emprunteront le trajet du RER vélo ;

Considérant que la demande amendée suite à l'étude d'incidences suscite les considérations particulières suivantes :

- en matière d'implantation :
- en rectifiant le tracé de la voirie qui emprunte le pont, le projet élargit le tablier ;
- le projet situe l'amorce des rampes sous le tablier, ce qui abritera les usagers de rampes, du moins dans leurs premiers tronçons ;
- les lieux sont étudiés dans un souci de bonne visibilité et seront sécurisés par un éclairage adéquat, que la demande amendée prolonge en direction de l'Ouest ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
- le projet prévoit plusieurs matérialités en termes de revêtements de sol, notamment en fonction des usagers ;
- les plantations sont également proposées pour former un ensemble paysager agréable et intégré aux divers flux ;
- la demande prend en compte les mesures pour lutter contre les espèces invasives ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
- le projet vise à tenir compte des recommandations formulées au terme de l'étude d'incidences ;
- l'intermodalité entre moyens de transports sera centralisée, au profit d'un meilleur confort et d'un accroissement de qualité pour les usagers, en limitant au strict minimum les traversées des parties carrossables de la voirie ;
- la visibilité vers les véhicules en approche des arrêts sera également améliorée par la suppression du tracé « en chicanes » actuel ;
- les cyclistes disposeront d'un abri couvert situé en un lieu de bon contrôle social ;
- le projet prévoit, de part et d'autre de la ligne de chemin de fer, des espaces de type « kiss & ride » et de ce fait une offre revue en termes stationnement du côté de l'avenue Latérale ;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 9.1.a14 du PRAS (création ou modification de voies piétonnes ou cyclistes) :
 - Le projet intervient alors que celui du RER vélo est à l'étude et en intègre le raccord ;
 - Il propose des amorces d'aménagements et de raccords entre ces voies cyclistes d'une nouvelle génération et le réseau viaire dans lequel se situent des itinéraires cyclables ;

- Tant le PPAS 55 que le PPAS 56 prévoient explicitement, par leur prescription III.4, la possibilité de créer des cheminements piétons et cyclables dans leur zone de chemin de fer moyennant mesures particulières de publicité ;
- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun) :
 - Le projet améliore la qualité des usagers de tous types et simplifie l'intermodalité des usagers de transports en commun tout en permettant un contrôle social accru en espace public par rapport à la situation actuelle ;
 - Par des abords aérés et bien équipés, le projet ouvre les perspectives de ce fond de vallée, en offrant notamment une vue plus directe vers le clocher de l'église de Saint-Job, dans la descente du tronçon de l'avenue Carsoel situé au Nord de la ligne 26 du chemin de fer ;

Considérant que le projet amendé ne répond pas complètement à toute une série des recommandations de l'étude d'incidence ;

Considérant que la réduction du tablier est impossible : la structure poutre colonne forme un ensemble statique perpendiculaire à l'axe du chemin de fer ; que les contraintes et les sollicitations dynamiques induites par le passage du tram se font en diagonale au sens de la portée ; que l'optimisation de la réduction de la structure est déjà implicite aux contraintes inhérentes du projet ;

Considérant cependant, qu'afin de réduire au maximum l'impact visuel du nouveau projet, il y a lieu de revoir la typologie des garde-corps métalliques des rampes vers une typologie plus aérée ; qu'il y a également lieu d'étudier la possibilité d'alléger la structure en béton des rampes (en la remplaçant par une structure métallique plus légère, par exemple) ;

Considérant que, toujours dans un objectif de minimiser l'impact visuel du projet et d'optimiser son intégration paysagère, il y a également lieu d'étudier la possibilité de végétaliser les pans de murs en béton par des plantes (tombantes ou grimpantes) ;

Considérant que la création de puits de lumière sur le pont afin d'éclairer le tunnel du RER vélo est techniquement impossible ; que cependant, le projet amendé prévoit un agrandissement du pertuis pour éviter la sensation d'écrasement induite par sa longueur ; que cet agrandissement apportera également plus de lumière naturelle dans ce tunnel ;

Considérant que l'étude d'incidence recommande de prévoir une piste cyclable bidirectionnelle le long de l'avenue Latérale ; que le projet amendé prévoit une piste cyclable unidirectionnelle avec les dimensions d'une bidirectionnelle ; que l'espace sera donc disponible lors de la création d'une piste cyclable bidirectionnelle quand la circulation des cyclistes sera revue sur l'ensemble de l'avenue Latérale ;

Considérant que l'offre en stationnement est augmentée dans le projet amendé ; que cependant, afin de maximiser la sécurisation des vélos stationnés, il y a lieu d'étudier la possibilité de prévoir un local vélo fermé en lieu et place de l'abri vélo prévu sur la zone de 210 m² ;

Considérant que l'auteur de projet propose d'écarter le cycliste de la chaussée sur l'avenue Carsoel vers le pont dans le sens montant ; que cela se justifie étant donné le caractère montant de la voirie et la présence des rails de tram qui sont insécurisants pour les cyclistes ;

Considérant que le panneau D10 (circulation mixte) d'obligation est proposé ; que ce panneau signifie que les cyclistes ont l'obligation d'emprunter le passage hors voirie ; que de ce fait les cyclistes plus rapides qui resteraient entre les rails seraient en infraction au code de la route ;

Considérant qu'il conviendrait dès lors de remplacer le panneau D10 par un panneau F99b d'indication afin de permettre aux cyclistes lents et peu sûrs de s'écarter de la voirie tout en laissant la possibilité aux cyclistes rapides de rester entre les voies de tram ; que ce panneau sépare aussi les flux cyclistes et piétons ;

Considérant que de cette manière les risques de conflits avec les piétons seraient réduits puisque seuls les cyclistes lents emprunteront ce passage et seront écartés du cheminement de ceux-ci jusqu'à la traversée piétonne ;

Considérant qu'il y aurait donc lieu, sur le tronçon entre le début de l'aménagement séparé et la traversée piétonne juste avant les arrêts STIB, de :

- réaliser ce cheminement cycliste avec un autre matériau que les matériaux du trottoir pour une meilleure compréhension de l'espace par les usagers (l'asphalte couleur gris peut convenir + marquage vélo)
- distribuer l'espace entre les cheminements cyclistes séparés et les piétons de telle façon que l'espace pour les piétons ne soit pas trop restreint et donc privilégier une largeur de 1,8 mètre pour le cheminement cycliste

- adapter les dalles podotactiles en conséquence et placer les dalles de vigilance au niveau de la piste cyclable pour la traversée en face de l'école Saint-Joseph
- prévoir des bordures à niveau 0 en entrée de l'aménagement séparé
- supprimer les potelets anti-stationnement le long de la chaussée au niveau de cet aménagement (emprise trop importante sur un espace déjà restreint)
- prévoir la fin de cet aménagement cyclable séparé avant la deuxième traversée piétonne au niveau des arrêts STIB

Considérant que dans un souci de cohérence d'aménagement, il y aurait lieu dans un second temps de prolonger cet aménagement jusqu'au début de l'avenue Carsoel au niveau de la place Saint-Job pour offrir une continuité cycliste sur la longueur de l'axe dans le sens de la montée ;

Considérant que la nouvelle placette créée au droit du pont n'offre pas un espace suffisant pour créer des cheminements cyclistes séparés et de qualité ; qu'il serait inopportun de réduire l'espace pour les cheminements des piétons et des voyageurs sur ce pôle multimodal ;

Vu la faible longueur à traverser par les cyclistes lents qui emprunteraient cet espace ; la proposition d'un espace mixte dans lequel les cyclistes adapteraient leur vitesse et leur comportement se justifie ; qu'il conviendrait cependant de modifier également les panneaux D10 d'obligation par des panneaux F99a d'indication (non obligatoire) et mixte ;

Considérant que l'espace entre l'abri de tram et le bac à plantes est de 3 mètres ; qu'il conviendrait d'augmenter cet espace à 4 mètres en réduisant un peu les dimensions du bac à plantes afin de donner plus d'espace aux piétons et aux cyclistes et ainsi réduire les conflits entre les usagers ;

Considérant également qu'il y a lieu de revoir la forme du triangle de végétation afin d'éviter les angles aigus et de conforter les modes actifs dans leurs déplacements autour de cet espace ;

Considérant que le point dur du projet se situe à l'amorce du pont, à l'approche de l'arrêt de bus vers ville, de la traversée piétonne et cycliste de l'avenue Carsoel et de l'accès au quai Sud de la gare au niveau de la balustrade du pont, au croisement d'une multitude de flux piétons et cyclistes ;

Considérant qu'il conviendrait dès lors pour dégager un maximum d'espace de :

- déplacer la borne MOBIB entre les abris tram et bus plus en amont
- déplacer l'abri bus plus en amont (vers l'abri tram) en veillant à maintenir l'accès PMR libre (par la suppression d'une des deux parois verticales de l'abri) ;
- d'étudier la possibilité d'élargir ce passage en proposant un coin biseauté ;

Considérant que d'une manière générale, il conviendrait de déplacer le mobilier urbain hors des flux principaux des passagers et piétons sur la placette ; que les arceaux vélos prévus derrière l'arrêt de bus pourraient être déplacés sur l'oreille de trottoir de l'avenue Latérale et Carsoel ;

Considérant que dans le sens montant de l'avenue Carsoel, les cyclistes qui emprunteraient la placette pour continuer sur l'avenue Carsoel se dirigeront vers la voirie après l'arrêt de tram au niveau du croisement avec l'avenue Latérale dans la continuité de leur cheminement ; que la traversée cycliste est donc à supprimer car elle ne sera pas utilisée étant donné qu'elle est décalée et hors cheminement ; qu'il conviendrait donc de diriger le cycliste vers la voirie par un marquage à gauche de la traversée piétonne ;

Considérant que 3 emplacements d'arrêt « kiss&ride » (K&R) sont proposés sur l'avenue Latérale ; que l'avenue Latérale est une voirie « vélo confort » et « auto confort » au plan régional de mobilité (PRM) ; qu'il y a donc lieu de séparer les flux cyclistes des flux automobiles ; que la piste cyclable existante sur l'avenue Latérale devrait être prolongée jusqu'à la traversée piétonne parallèle à l'avenue Carsoel en supprimant ces 3 emplacements K&R pour une insertion directe des cyclistes en provenance du haut de l'avenue Carsoel ;

Considérant que la traversée cycliste de l'avenue Latérale au Nord du projet ne se trouve pas sur une continuité d'aménagements cyclistes séparés ; que celle-ci est également à supprimer ; que la direction de l'ICR peut se matérialiser par un marquage au sol à l'aide de chevrons orientés vers la placette ;

Considérant que la pose du panneau d'interdiction aux piétons de marcher sur la piste cyclable de l'avenue Latérale n'est pas nécessaire ni souhaitable ;

Considérant que le revêtement proposé se compose de pavés de bétons ; que ce revêtement se conforme au PRM en matière de confort et de planéité ;

Considérant qu'un nombre conséquent de poteaux anti-stationnement est prévu dans le projet ; qu'une bonne partie d'entre eux sont inutiles puisqu'entourant du stationnement existant ; que de plus ceux-ci empêchent l'ouverture des portes des véhicules garés dans ces emplacements ; qu'il y aurait donc lieu de ne pas les planter ;

Considérant que le projet prévoit d'équiper le nouvel espace public de bancs ; qu'il conviendra de se mettre en rapport avec le gestionnaire voirie (commune d'Uccle) afin de s'assurer que les modèles proposés conviennent en matière de gestion quotidienne du site ; qu'il conviendra également d'équiper ¼ de ces bancs de dossiers ou d'accoudoirs afin d'aider les personnes à mobilité réduite à s'asseoir et se relever ;

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

INFRASTRUCTURE ET ASPECT DES OUVRAGES

- alléger la structure en béton des rampes afin de minimiser visuellement leur impact sur le paysage, en optant pour une conception et une matérialité de qualité et durable dans le respect du caractère villageois du lieu ;
- réduire l'impact des garde-corps métalliques des rampes et des parapets du pont en revoyant la typologie de celles-ci et en conservant deux typologies différentes ;
- végétaliser davantage le projet, dont les pans de murs (plantes tombantes ou grimpantes indigènes et non horticoles) afin d'en limiter l'impact visuel ;
- remplacer l'asphalte noir prévu pour les quais par un matériau de tonalité plus claire et davantage antidérapant ;
- déplacer le palier de la rampe « PMR » situé du côté nord, contre le support du pont, de sorte à permettre une zone de plantation en pleine terre, et l'essor de plantes grimpantes indigènes et non horticoles, ainsi que le placement d'un banc à chaque changement de direction ;
- prévoir également des bancs à mi-parcours sur les paliers de la rampe « PMR » situé du côté sud ;

FLUX DES USAGERS – EQUIPEMENTS ET MOBILIER URBAIN - STATIONNEMENT

- prévoir davantage d'abris (minimum 5 abris par quai) pour voyageurs de la ligne 26 de la SNCB ;
- supprimer une rangée d'arceaux pour vélos (partie sud du pont) au profit de l'espace partagé dédié aux modes doux, tout en augmentant la superficie de l'espace planté (le long du parapet) ;
- supprimer les trois places de stationnement Kiss & Ride au nord de la placette afin de prolonger l'aménagement cyclable prévu au sud de l'avenue Latérale et les situer à l'approche du projet, directement après l'amorce de la rue de la Pêcherie, en lieu et place du stationnement longitudinal qui y est prévu ;
- garantir que l'abri vélo prévu sur la zone de 210 m² soit sécurisé et fermé ;
- prévoir, sur la placette, deux bornes de distribution de billets SNCB (une par sens) et les associer aux bornes de la STIB ;
- assurer la conformité en matière d'accessibilité des arrêts de tram et de bus ;
- supprimer les potelets anti-stationnement inutiles ;
- équiper au moins ¼ des bancs d'accoudoirs et de dossiers ;

PARTAGE DES ESPACES ENTRE LES USAGERS

- clarifier davantage le statut de chacun des espaces sur la future dalle, que ce soit les espaces d'attente ou les cheminements piétons et cyclables, et ce au moyen de matériaux distincts ainsi que de marquages afin d'éviter au maximum les conflits entre usagers faibles ;
- prévoir un espace partagé dans le sens descendant également ;
- modifier le statut des cheminements des modes actifs (de D10 à F99b) afin de permettre aux cyclistes de choisir entre une circulation en chaussée et un passage par l'espace partagé tant dans le sens de la montée que de la descente (possibilité et non obligation) sur l'avenue Carsoel jusqu'à la traversée piétonne et revoir l'aménagement (voir ci-dessus) ;
- augmenter l'espace pour les modes actifs derrière les abris de tram et de bus en revoyant la position du triangle de végétation, prévu sur la placette ;
- revoir la forme du triangle de végétation prévu sur la placette afin d'éviter les angles aigus et de conforter les modes actifs ; arrondir également l'angle de l'espace végétalisé situé au Sud du pont.
- déplacer le mobilier urbain hors du point dur du projet afin de laisser les cheminements les plus libre possible et proposer un coin biseauté au niveau de ce point dur pour offrir un maximum de place aux usagers ;
- supprimer les deux traversées cyclistes de l'avenue Latérale et prévoir un dispositif de réinsertion pour les cyclistes dans le trafic automobile avant le carrefour avec l'avenue Latérale ;

DE FACON TRANSVERSALE, POUR TOUTES LES MATIERES

- répondre à l'avis du service technique de la voirie dans les aspects non abordés ;

Avis FAVORABLE conditionnel et unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement Urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service Environnement
Commission de concertation
Séance du 20/07/2021
Objet n° PE-10324-2018

Objet	Demande de permis d'environnement classe 1B
Dossier n°	PE-10324-2018
Situation	Chaussée de Waterloo 715
Demandeur	ACP Résidence Bascule Shopping Center
Objet	Exploitation de chaudières, d'un parking, d'installations frigorifiques, de citernes à mazout et d'un magasin
P.R.A.S.	zones d'habitation, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant
Enquête publique	Du 14/06/2021 au 28/06/2021inclus
Motifs	permis d'environnement sans certificat préalable

AVIS

Nombre de réactions de l'enquête publique :

- 0 lettre de remarques
- 0 pétition
- 0 opposition verbale

Considérant que :

- il s'agit du renouvellement de permis d'un complexe existant depuis le début des années 70;
- le site n'a jamais fait l'objet de plainte ;
- il n'y a pas eu de réactions lors de l'enquête publique ;
- l'avis du SIAMU comporte 11 remarques ;

AVIS FAVORABLE

Et à condition de :

- de se conformer aux remarques du SIAMU

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 20/07/2021
objet n° 3

Dossier 16-45824-2021 (article 177) - Enquête n° 118/21

Demandeur : Pouvoir organisateur des écoles Saint-Vincent, Saint-Joseph et Notre-Dame-Wolvenberg, A UCCLÉ c/o Monsieur Jean Pinte

Situation : Rue Auguste Danse 25

Objet : Diviser et répartir les bâtiments communaux existants en vue d'étendre les locaux de l'école voisine "Institut Saint-Vincent de Paul" ; changer l'utilisation de "services administratifs communaux" en "école" + divers travaux et transformations.

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45824-2021 introduite, en date du 03/11/2020, par Pouvoir organisateur des écoles Saint-Vincent, Saint-Joseph et Notre-Dame-Wolvenberg, A UCCLÉ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à diviser et à répartir les bâtiments communaux existants en vue d'étendre les locaux de l'école voisine "Institut Saint-Vincent de Paul"; à changer l'utilisation de bâtiments à usage d'équipement d'intérêt collectif de "services administratifs communaux" en "école" ainsi que sur divers travaux et transformations sur le bien sis en intérieur d'îlot, à hauteur du n°25 de la rue Auguste Danse;

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

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

que la demande telle qu'introduite est soumise à évaluation des incidences sous forme d'un rapport d'incidence, les actes et travaux projetés ressortant de la rubrique 24 de l'annexe B du CoBAT;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

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

- demande soumise à rapport d'incidences (article 175/15 du CoBAT – Annexe B – rubrique n°24) : Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m² de superficie au sol ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/06/2021 au 06/07/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

Vu l'Ordonnance du 19 mars 2020 visant à octroyer des pouvoirs spéciaux au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale dans le cadre de la crise sanitaire du Covid-19 ;

Considérant que conformément à la circulaire du Ministre en charge des Pouvoirs Locaux du 6 mai 2020 relative à l'organisation du travail dans le cadre d'un déconfinement progressif, une reprise de tous les services en contact avec le public est recommandée par la Région à partir du 11 mai 2020 et qu'il en résulte que les mesures d'organisation nécessaires peuvent être prises afin que les enquêtes publiques et les commissions de concertation puissent se tenir à partir du 1er juin 2020 ;

Vu l'arrêté ministériel du 18 octobre 2020 portant des mesures d'urgence pour limiter la propagation du coronavirus COVID-19, entré en vigueur le 19 octobre 2020, confirmant la régularité de la poursuite de l'organisation de commissions de concertation, les administrations communales constituant des services essentiels, au sens de l'arrêté ministériel précité, et peuvent accueillir du public dans le cadre de leurs activités ;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

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

03/11/2020 : dépôt de la demande;

11/12/2020 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

19/02/2020 : réception des compléments;

+1j (à calculer) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC ;

23/03/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- SPF Intérieur – Commission de Sécurité ASTRID ;
- AccessAndGo ;
- Bruxelles Environnement ;

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 Technique de la Voirie sollicité en date 03/06/2021 et émis le 25/06/2021 ;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 03/06/2021 et émis le 18/06/2021 ;
- l'avis du Service de la Mobilité sollicité en date du 03/06/2021 et sera rendu en cours de procédure ;

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

- l'avis de Bruxelles Environnement sollicité en date du 23/03/2021 et sera rendu en cours de procédure ;
- l'avis de SPF Intérieur – Commission de Sécurité ASTRID sollicité en date du 23/03/2021 et émis le 06/04/2021 ;
- l'avis de AccessAndGo sollicité en date du 23/03/2021 et émis le 16/04/2021 précisant la conformité du projet au Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) excepté pour les points suivants :
 - *Entre la cour de récréation et l'intérieur du nouveau bâtiment, il y a une différence de niveau de 20cm non compensée par une rampe conforme ;*
 - *Pour les toilettes PMR du sous-sol, l'aire de transfert libre de tout obstacle d'un côté de l'axe de la cuvette n'est pas d'au moins 110cm sur toute la largeur ;*
 - *La rampe d'accès proposée à la cour a un pourcentage supérieur à la législation ;*
 - *Aux deux extrémités de cette rampe, il n'y a pas un palier de minimum 150 x 150cm ;*

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 23/03/2021 sera rendu en cours de procédure et joint à la demande ;

Considérant l'avis du **SIAMU** daté du **29/06/2021** et ayant pour référence : **T.1998.0365/7/BUR/vh**, auquel il est impératif de se conformer ;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- L'îlot sur lequel porte la demande est contigu à la place Jean Vander Elst où est implantée la Maison communale;
- Son relief général accuse une dénivelée de plusieurs mètres entre la rue Auguste Danse, point haut, et la rue Beeckman, en contrebas;
- L'îlot comporte plusieurs équipements d'intérêt collectif et de services publics, dont :
 - une importante école sise à l'angle de la place et de la rue Auguste Danse;
 - une école sise rue Beeckman, 99, récemment reconstruite et contiguë au site précité;
 - une crèche sise rue Auguste Danse;
 - un complexe d'équipement de service public déjà occupé par l'administration communale et quasi intégralement minéralisé qui traverse l'îlot et qui comporte :
 - un bâtiment sis au 25 de la rue Auguste Danse principalement à usage de bureaux d'administration, se développant sur 4 niveaux en façade principale et 6 niveaux en façade arrière;
 - un bâtiment mixte à usage d'ateliers et de bureaux, qui traverse la parcelle de part en part, sur un gabarit de grande hauteur +2, et ponctuellement +1;
 - un hall d'atelier à usage de garage de mécanique qui prolonge celui-ci, sur un niveau de grande hauteur toiture à versants, qui se termine par un gabarit R+1 à l'alignement de la rue Beeckman;
 - un parking pour le charroi communal, le long de ce garage, aménagé conformément au PU 35127 mis en œuvre et ayant visé la suppression d'un car-wash en plein air en intérieur d'îlot;

- l'immeuble sis au n°87 de la rue Beeckman, de construction récente et à usage de bureaux d'administration pour des services communaux
- La maison sise au 89 de la rue Beeckman, également occupée par des services communaux et communiquant avec les niveaux du n°87 via des ouvertures pratiquées dans la mitoyenneté;
- Le complexe scolaire voisin traverse également l'îlot;
- o Au Nord de cette partie d'îlot affectée majoritairement aux équipements, l'îlot est constitué de parcelles vouées au logement, et comporte des jardins;
- o La rue Auguste Danse est une artère à sens unique, bordée de bâtis aux gabarits divers, sous forme de maisons et d'immeubles à appartements et d'équipements précités;
- o Le bâtiment concerné par la demande est situé en intérieur d'îlot et présente une forme de « L » ; Il comprend :
 - o au rez-de-chaussée des garages, avec une hauteur sous plafond de 4,10 m, pour stationner et entretenir des véhicules de la commune ;
 - o aux deux étages, des bureaux administratifs avec chacun une hauteur sous plafond de 3,20 m.
- o Ce bâtiment possède une structure portante faite de poutres et colonnes en béton armé et des façades en briques pleines ; L'espace extérieur situé devant le bâtiment (cour) est utilisé comme parking pour les véhicules communaux ;
- o Ce bâtiment a fait l'objet de plusieurs transformations au cours du temps : 16-13026-1946 ; 16-27255-1974 ; 16-33708-1998 ; 16-35127-2001 ; 16-44644-2019 ; 16-44725-2019 ;

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

- o Considérant que les travaux intérieurs consiste principalement en:
 - o La démolition de certains murs et de cloisonnements (présence d'amiante dans certains éléments, à démonter dans les règles de l'art) ;
 - o La création d'une toilette pour les personnes à mobilité réduite;
 - o La mise en conformité du bâtiment du point de vue de la sécurité-incendie;
 - o La rénovation intérieure et le rafraîchissement des lieux;
- o Lors de la commission de concertation, le demandeur a mentionné que les six classes seront occupés par les élèves de l'école primaire (4^{ème}, 5^{ème} et 6^{ème}) contrairement à ce qui a été mentionné dans le dossier introduit (classes maternelles) ;

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

- o Considérant que le bâtiment acquis par le pouvoir organisateur de l'école (demandeur) est celui :
 - o situé au milieu de la parcelle de la Commune, traversant l'îlot à mi-profondeur ;
 - o le plus au sud et en forme de L,
 - o comprenant trois garages au rez-de-chaussée du côté de la rue Auguste Danse et des bureaux en open space aux étages ;

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

- o Considérant que le projet consiste, suite à l'acquisition d'une partie des bâtiments communaux par l'institut saint-Vincent de Paul, à étendre ses locaux et à augmenter sa capacité scolaire, et que par conséquent l'affectation de la zone du PRAS est respectée ;
- o Considérant que pour ce faire, des petits travaux d'adaptation et de rénovation du bâtiment sont envisagés, ainsi que la création d'un lien physique entre le nouvel immeuble et le site actuel de l'école;
- o Considérant que la superficie scolaire augmente de 1.086m², passant de 3.087m² à 4.173m² au total ;

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

- o en matière de programme et de gabarit :
 - o Considérant que la disposition en "open space" des espaces intérieurs du bâtiment acquis, ainsi que la bonne hauteur sous plafond (3m20), favorise un nouveau dessin architectural permettant d'y aménager des classes;
 - o Considérant que 6 classes y sont créées à destination de la section maternelle, ainsi qu'une salle des professeurs, un bureau de direction et d'autres dépendances;
 - o Considérant que ces classes supplémentaires n'amèneront qu'une augmentation de 15-20 élèves sur l'ensemble de l'établissement scolaire, du fait que ces classes serviront surtout à mieux répartir les enfants par groupes plus restreints et également à mettre à disposition d'autres sections des locaux supplémentaires;

- Considérant qu'une machine VMC est prévue dans un local accessible aux enfants au 2^e étage sans aucune cloison de protection, qu'il convient de protéger les enfants de cet élément et vice-versa par une cloison de séparation;
- Considérant qu'aucun bloc sanitaire n'est prévu au rez-de-chaussée du nouveau bâtiment en lien à la cour, qu'un seul sanitaire est mis à disposition de 3 classes au 1^{er} étage et que cela est insuffisant par rapport aux futurs besoins;
- Considérant donc qu'il est nécessaire de prévoir au moins 2 WC supplémentaires au 1^{er} étage et un bloc sanitaire au rez-de-chaussée accompagnant la cour de récréation;
- Considérant que l'aspect extérieur du nouveau volume n'est pas modifié, si ce n'est par la création de trois nouvelles baies au 1^{er} étage côté est, deux autres baies au rez-de-chaussée côté sud, le percement du raccord avec la cour des primaires au sous-sol côté sud et l'ajout d'un escalier de secours dans la nouvelle cour de récréation du côté ouest;
- Considérant que l'accès actuel entre la nouvelle cour de récréation et les niveaux supérieurs du bâtiment transformé n'est pas des plus évidents, qu'il relèverait du bon aménagement des lieux de le prévoir entre l'intérieur des garages et la cage d'escalier distribuant les étages, afin d'être plus large et conforme en terme d'accessibilité PMR par l'ajout d'une pente aux bonnes dimensions ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
- Considérant que la cour d'accès aux garages communaux est transformée en cour de récréation à destination des enfants des 6 nouvelles classes créées;
- Considérant que cette cour est entièrement imperméabilisée et ne fait pas l'objet d'un aménagement particulier en situation projetée;
- Considérant que son changement d'utilisation nécessite un réaménagement complet, une cour entièrement carrossable n'étant plus nécessaire excepté pour le passage éventuel des camions du SIAMU;
- Considérant qu'il convient de retrouver de la perméabilité à cette cour et d'améliorer ses qualités végétales et esthétiques conformément aux recommandations de l'article 0.6 du PRAS concernant les intérieurs d'ilots;
- Considérant que les écoles sont non-seulement des lieux d'instructions mais surtout des lieux de vie sensé être propice au développement de toutes les facultés des enfants, que pour ce faire des espaces extérieures de qualité sont nécessaire ;
- Considérant les impétrants aménagés dans la cour, il est difficile d'effectuer un aménagement paysager de qualité ; de ce fait, il y a lieu d'effectuer un aménagement paysager ponctuel tout en tenant compte des contraintes d'ensoleillement ;
- en matière d'accessibilité et de stationnement :
- Considérant que le projet se veut accessible aux personnes à mobilité réduite, que pour ce faire il réutilise la cage d'ascenseur existante dans le nouveau bâtiment afin de rendre tous les niveaux de celui-ci accessibles;
- Considérant cependant les dérogations aux articles 5 et 13 du Titre IV du RRU concernant les points mentionnés précédemment à l'avis d'Access & Go;
- Considérant que la correction de ses dérogations n'engendrerait pas de travaux trop important ni de surcoût élevés, qu'il convient donc d'éviter ses dérogations en rendant conforme au RRU l'accessibilité du site;
- Considérant donc que les dérogations aux articles 5 et 13 du Titre IV du RRU sont refusées;
- en matière de mobilité :
- Considérant que 28 emplacements pour vélo sont créés sous la rampe existante au rez-de-chaussée et 39 emplacements sur cette même rampe au niveau +1, qu'ainsi un total de 67 places pour vélo sont ajoutés au site de l'école ;
- Considérant donc que la mobilité douce est nettement améliorée au sein de l'école à condition d'encourager les déplacements à vélo de la part des enseignants et des élèves et en mettant en place les "formations" nécessaires à cela, en effet l'enquête de 2016 mentionnée au rapport d'incidence fait mention de 8 personnes uniquement se déplaçant à vélo pour rejoindre l'école;
- Considérant que le nombre d'élèves pourra être augmenté de 15 à 20 enfants par le présent projet, que cette augmentation aura un impact réduit sur la mobilité actuelle, d'autant plus

que l'administration communale n'occupera plus les lieux en journée, notamment avec des mouvements de charroi lourd aux heures de pointe;

- Considérant que les emplacements pour vélos sur la rampe doivent faire l'objet d'une délimitation claire afin de ne pas entraver la sortie de secours de l'école voisine; ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
- Considérant que les eaux de pluie doivent être gérées au mieux à la parcelle, que pour ce faire une partie de la cour de récréation doit être rendue perméable (voir point "aménagement extérieurs"); ;
- Considérant que 5 citernes sont présentes sous la cour mais que leur usage ne peut être prévu par l'école car l'administration ucloise souhaite en garder l'utilisation pour son bâtiment situé à front de rue, au n°25;
- Considérant que la toiture du bâtiment transformé est végétalisée sur une surface de 337,5m² participant ainsi à la gestion temporisée des eaux de pluie ;

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 :
 - 24) Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m² de superficie au sol :
- Le complexe scolaire offre un enseignement diversifié pour plusieurs classes d'âge, de l'école maternelle au niveau secondaire ;
- Il se complète d'une crèche et participe à la mixité et à l'offre scolaire du quartier du centre de la commune, densément bâti et habité ; et bien desservi par les transports en commun ;

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

- augmenter la perméabilité de la nouvelle cour de récréation, en effectuant un aménagement paysager ponctuel qui prend en compte les contraintes d'ensoleillement ;
- se conformer à l'avis d'Access & Go ;
- prévoir des sanitaires supplémentaires (pour minimum 120 élèves) avec un accès au rez-de-chaussée et au demi sous-sol (avec un accès aisé) ;
- sécuriser la machinerie VMC au 2^{ième} étage par une paroi de protection ;
- revoir l'accès de la nouvelle cour de récréation vers les étages du bâtiment transformé ;
- prévoir un marquage au sol délimitant clairement les emplacements vélos sur la pente d'accès au bâtiment voisin ;
- se conformer à l'avis du SIAMU;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme reste inchangé ;
- d'être accessoires en ce que ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet contribue à l'amélioration du confort des élèves ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 177/1 §5 est d'application ;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE

- unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 177/1 et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 177/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 20/07/2021
objet n° 4

Dossier 16-43454-2017 (article 177) - Enquête n°117/21

Demandeur : A.S.B.L. Institut Marie Immaculée Montjoie - Monsieur Alain De Brauwere

Situation : Avenue Montjoie 93 - 97

Objet : Démolir et reconstruire un bâtiment scolaire primaire en intérieur d'îlot

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43454-2017 introduite le 19/09/2016 par la A.S.B.L. Institut Marie Immaculée Montjoie c/o Monsieur Alain DE BRAUWERE et visant à démolir et reconstruire un bâtiment scolaire primaire en intérieur d'îlot sur le bien sis Avenue Montjoie 93 - 97;

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

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux en intérieur d'îlot;
- application de la prescription particulière n°8.4 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques;
- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°7 implantation d'une construction isolée - qui prescrit « *la construction est implantée à une distance appropriée des constructions qui l'entourent, de son propre gabarit, du front de bâtisse existant et de la préservation de l'ensoleillement des terrains voisins* »;
 - non-respect de l'article n°8 hauteur d'une construction isolée - qui prescrit « *la hauteur des constructions ne dépasse pas la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain* »;
- Application de l'article 147 du CoBAT : Demande soumise à rapport d'incidences : création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m² sont accessibles aux utilisations de ces équipements;

Vu l'avis SIAMU du 09/05/2018 (réf. C.1989.1638/14/BS/dd);

Vu l'avis de la Commission de Sécurité ASTRID du 23/05/2017 (décision n°1120) demandant la mise en place d'une couverture radioélectrique interne ASTRID;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 31/12/2019 au 14/01/2020 inclus, enquête qui a dû être annulée pour erreur de procédure;

Considérant que, dès lors, la demande a de nouveau été soumise aux mesures particulières de publicité du 26/10/2020 au 09/11/2020;

Considérant que, suite à l'introduction par le demandeur de plans modifiés, le Fonctionnaire délégué a estimé qu'il était nécessaire de procéder à de nouveaux actes d'instruction ;

Considérant que, dès lors, la demande modifiée a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/06/2021 au 06/07/2021 ;

Vu le nombre, la teneur des réclamations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Une lettre-type de soutien au projet signée par 240 parents de l'école primaire ;
- Une pétition de soutien au projet signée par 58 enseignants de l'école secondaire ;
- 19 lettres d'enseignants de soutien au projet ;
- 1 lettre d'opposition au projet signée par 7 personnes développant les points suivants :
 - Pas de modification significative par rapport au projet précédent ;
 - Remise en cause de l'opportunité du projet ;
 - Création d'un bâtiment à front de rue ;
 - Lacunes dans le dossier de demande de permis ;

- *Dérogations irrecevables ;*
- *Recul insuffisant par rapport aux limites parcellaires ;*
- *Pas d'intégration au contexte urbanistique ;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

19/09/2016 : dépôt de la demande;
 23/01/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;
 26/10/2020 au 09/11/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;
 25/11/2020 : séance publique de la Commission de concertation;
 26/02/2021 : envoi d'une demande de plans modifiés (art. 191) par le Fonctionnaire délégué ;
 11/03/2021 : introduction de plans modifiés par le demandeur ;
 07/06/2021 au 06/07/2021 : enquête publique sur les plans modifiés ;
 20/07/2021 : séance publique de la Commission de concertation.

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

- Considérant que le site est intégré dans un intérieur d'îlot dans un contexte résidentiel ;
- Considérant que la parcelle se développe sur 8.025 m² et qu'elle comprend plusieurs bâtiments appartenant à l'Institut Marie Immaculée ASBL ;
- Considérant que la parcelle accueille :
 - Un bâtiment principal en brique à front de voirie - école secondaire - qui a été mis sur la liste de sauvegarde par décret du gouvernement de la Région Bruxelloise en date du 22/01/1998 ;
 - Des locaux préfabriqués en bois en intérieur d'îlot – école primaire, implantés à proximité immédiate des limites de parcelle arrière et latérale gauche ;
- Considérant que l'école est composée de trois cours de récréation (primaire, secondaire et maternelle) qui se répartissent sur différents niveaux en intérieur d'îlot ; d'une cour haute (cour primaire) et de deux cours basses (maternelle et secondaire) ; que l'avenue Montjoie est en pente, qu'elle permet de desservir les cours primaire et maternelle à leurs niveaux respectifs ;
- Considérant que le rapport sanitaire effectué par la BDU-BSO-MNS précise qu'il n'y a pas d'arbres repris à l'inventaire des arbres remarquables ; que néanmoins, il est à noter que l'ensemble des arbres situés à front de voirie forme un ensemble paysager et esthétique cohérent pour la rue et l'école à préserver et entretenir ;
- Considérant que le site appartient à un contexte tout à fait urbanisé ; que cependant, il fait partie d'un îlot particulièrement vert ;
- Considérant que l'accès au site se fait par l'avenue Montjoie (rue à double sens de 2x1 bande bordée de places de parking) ; qu'un « kiss and ride » existe en voirie devant le site ;
- Considérant que la parcelle sur laquelle se situe la demande a fait l'objet de deux permis d'urbanisme dans les années 90, à savoir :
 - 16-32159-1993 : REFUS – démolition et reconstruction d'une école précisant :
 - « ... Considérant qu'un aménagement composé de bâtiments et cours et portant une atteinte moins importante à l'intérieur de l'îlot et aux propriétés voisines est souhaitable... » ;
 - « ... Considérant que le projet ne peut être accepté tel quel pour son impact sur l'intérieur de l'îlot... » ;
 - 16-32728-1195 : Démol. Partielle des bâtiments existants + constr. D'un bâtiment scolaire pour lequel la commission de concertation avait émis un avis favorable aux conditions suivantes :
 - « ... qu'il y a lieu de renforcer le couvert végétal de l'intérieur de l'îlot afin de présenter un minimum de surfaces imperméables et minérales et réduire les quantités d'eaux de pluies envoyées dans le réseau d'égouts publics en cas de gros orage + accentuer le caractère vert de l'intérieur d'îlot en prévoyant notamment la plantation d'arbres à hautes tiges + favoriser l'insertion du projet dans le paysage vert de l'intérieur de l'îlot... » ;

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

Objet de la demande :

- Considérant que la demande vise à la démolition des pavillons primaires (R+1 comprenant des classes primaires et des sanitaires), de la villa (R+1+T, comprenant des classes secondaires), ainsi que de bâtiments périphériques (bâtiments « George » et « IRSA ») et à leur remplacement par un nouveau bâtiment en fond de terrain construit à l'emplacement des pavillons primaires et de la villa ;

Historique de la demande :

- Considérant que le projet initial introduit le 15/07/2016 prévoyait également la démolition de la chapelle ;

- Considérant que cette demande de permis unique a reçu un avis défavorable de la Commission de Concertation en date du 28/06/2017, ainsi que du Collège communal en date du 06/07/2017 ;
- Considérant que suite à ces avis défavorables, une version modifiée du projet a été introduite le 16/05/2018 ;
- Considérant que la CRMS a à nouveau remis un avis défavorable concernant ce projet modifié en date du 25/04/2019 ;
- Considérant que le demandeur a introduit une deuxième version modifiée du projet en date du 27/08/2019 suivant l'article 177/1 du CoBAT ;
- Considérant que cette version modifiée du projet ne prévoit plus la démolition de la chapelle, ce qui rencontre la volonté de la CRMS de voir conservé cet édifice détenant de réelles valeurs patrimoniales et urbanistiques ;
- Considérant les conditions émises par la commission de concertation en sa séance du 25/11/2020 et la demande par le Fonctionnaire délégué de faire modifier les plans suivant l'article 191 du CoBAT ;
- Considérant que le demandeur a introduit des plans modifiés en date du 11/03/2021 ;
- Considérant que c'est cette version des plans qui est analysée aujourd'hui ;

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

- Considérant que les pavillons des primaires ont subi les effets du temps ; que cette structure préfabriquée en bois n'est plus capable d'assurer sa fonction ; que ce bâtiment est devenu vétuste et n'est plus aux normes actuelles, que ce soit en matière de sécurité pour ses occupants, en matière environnementale (mauvaise performance énergétique en hiver, surchauffe en été) ou fonctionnelle (acoustique, ventilation,...) ;
- Considérant d'autre part que les besoins d'une école évoluent au fil des années ; que l'école désire se doter d'équipements permettant d'accueillir et d'instruire les enfants dans de bonnes conditions, ce qui n'est plus le cas aujourd'hui et qu'il convient d'y remédier ;
- Considérant que l'école a essentiellement besoin de locaux de cours plus grands et plus nombreux, d'un réfectoire / salle polyvalente, de deux salles de gymnastiques, de sanitaires, de bureaux pour la direction et l'administration, des locaux techniques et de services connexes ;
- Considérant que la demande précédente proposait le programme suivant :
 - Démolir le bâtiment des primaires vétuste de gabarit R+1, de la « Villa », du bâtiment « IRSA » et du bâtiment « George » en intérieur d'îlot ;
 - Construire un immeuble de gabarit R+2 en lieu et place du bâtiment démolé et comprenant deux étages en sous-sol du côté de la cour basse ;
 - Redéfinir les manières de circuler au sein du site en créant un nouvel accès pompier sur l'avenue Montjoie afin de mettre aux normes le site. Les deux espaces de récréation seront séparés entre primaires et secondaires ;
 - L'abattage d'arbres ;
- Considérant que le souhait d'améliorer la situation actuelle du bâti sur le site et notamment de démolir les bâtiments les plus récents insalubres qui présentent une disparité dans leur échelle, volumétrie, esthétique, architecture et implantation est à encourager ;
- Considérant que la version précédente du projet diminuait fortement son emprise au sol ainsi que le total de superficie de plancher de tous les niveaux par rapport au projet initial en ce qu'il a été fortement compacté et que le projet tire parti de la déclivité du terrain (cours basse et haute) afin de réduire l'impact au sol ;
- Considérant cependant que la version précédente du projet proposait un immeuble qui augmente d'un étage complet la hauteur du bâti par rapport à la situation existante et que ceci n'améliorerait pas la situation en fond de parcelle, et notamment pour les riverains immédiats côté Gossart, implantés en contrebas de la parcelle de l'école ;
- Considérant que le recul du bâtiment par rapport aux limites parcellaires voisines de minimum 3 m n'était pas suffisant, compte tenu de la hauteur du nouveau bâtiment et du dénivelé qui existe avec les propriétés voisines ;
- Considérant que les reculs proposés n'étaient pas suffisants pour garantir la pérennité des arbres présents sur les parcelles voisines et ne permettaient pas d'implanter des arbres à haute tige à 2 m des limites ;
- Considérant également que ces espaces devenaient des espaces résiduels de piètre qualité entre le nouveau bâtiment et les limites voisines et qu'il convenait d'améliorer significativement les qualités paysagères du site dans sa globalité ;

- Considérant donc qu'il était opportun de créer plus de pleine terre et d'aménagements paysagers de qualité au sein du projet ;
- Considérant que la démolition des trois autres bâtiments annexes (Villa, IRSA, George) permet de libérer l'espace autour de la chapelle existante, ce qui contribue à la mettre en valeur ;
- Considérant que la démolition du bâtiment IRSA permet la création d'un nouvel accès pompiers ;
- Considérant que la CRMS n'est pas favorable à la proposition d'entamer la partie du mur de clôture à hauteur du pavillon IRSA, démoli et remplacé par une nouvelle porte grillagée avec accès SIAMU et qu'elle demande d'intégrer, dans la mesure du possible, l'accès SIAMU dans le mur existant tout en récupérant un maximum d'éléments d'origine, tout en insistant sur une mise en œuvre soignée à la hauteur de la valeur patrimoniale du bâtiment protégé ;
- Considérant l'avis favorable conditionnel unanime de la commission de concertation du 25/11/2020 ;
- Considérant les conditions émises par la commission de concertation :
 - Renoncer à la moitié du dernier étage côté rue Ernest Gossart (en diminuant le programme ou en redistribuant certaines fonctions dans les bâtiments existants) ;
 - Augmenter les zones de recul par rapport aux limites arrière et latérale gauche afin de garantir une implantation hors de l'emprise de la couronne des arbres présents sur les parcelles voisines et permettre l'implantation de nouveaux arbres à haute tige à 2 m des limites ;
 - Proposer un aménagement paysager détaillé de qualité :
 - Qui améliore sensiblement les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot, tant pour les enfants que pour les riverains ;
 - Qui augmente significativement les surfaces de pleine terre sur l'ensemble du site ;
 - Qui détaille le nombre, l'emplacement, l'envergure et les essences des arbres à abattre et à replanter ;
 - Qui étudie les espaces dédiés spécifiquement aux enfants (potager ? zone de jeux ? plan d'eau ?) ;
 - Qui aménage une réelle zone tampon plantée entre le projet et les parcelles voisines ;
 - Qui intègre la rénovation de l'abri à vélos ;
 - Compléter les plans avec l'aménagement du nouvel accès pompiers en dessinant le muret et la grille existante à rue et en intégrant le nouvel accès suivant l'avis de la CRMS ;
 - Se conformer à l'avis SIAMU du 09/05/2018 (réf. C.1989.1638/14/BS/dd) ;
 - Se conformer à l'avis de la Commission de Sécurité ASTRID du 23/05/2017 (décision n°1120) demandant la mise en place d'une couverture radioélectrique interne ASTRID ;
- Considérant qu'il y a lieu d'analyser le projet modifié à l'aune de ces conditions ;

Considérant que la demande modifiée propose les aménagements suivants :

- Supprimer la moitié de l'étage R+2 côté Ouest afin de limiter considérablement l'impact du volume sur les parcelles voisines de la rue Ernest Gossart.
- Marquer un recul de 4m par rapport à la limite mitoyenne côté Churchill et Gossart. Côté Churchill, des arbres hautes tiges seront plantés à 2m de la limite mitoyenne pour ainsi renforcer l'écran végétal entre l'école et les voisins.
- Développer la végétation et favoriser le développement de la faune par l'agrandissement du massif d'arbres à front de l'avenue Montjoie ; compléter et agrandir l'écran vert ; remplacer les arbres supprimés. Cet espace est également retravaillé de manière à ce qu'il participe pleinement à l'activité de l'école : il devient une « forêt savante » accessible aux élèves. L'abri vélo actuellement présent dans cette zone sera enlevé ;
- Renforcer la végétation par la plantation d'arbres hautes tiges et de plantes grimpantes le long du mitoyen Ouest et la plantation de haie le long de la rampe d'accès au R-1 à l'Est du bâtiment. Des arbres hautes tiges seront également plantés à côté de la nouvelle scène.
- Démolir le corridor vétuste accolé à la chapelle. La démolition de ce corridor permettra de remettre en évidence la Chapelle.
- Retravailler la cour primaire dans sa globalité : plutôt que de gérer la différence de niveau entre les deux cours par un mur de soutènement, un gradin est créé afin de relier les deux espaces. La cour basse pourra ainsi profiter aux élèves comme un véritable amphithéâtre extérieur. De la même façon que pour la cour haute, le revêtement de sol de la cour basse (côté gauche de la Chapelle) actuellement imperméable sera remplacé par des pavés drainants.
- L'abri vélo actuellement présent dans le massif végétal à rue est supprimé et un parking vélo de plus de 100 places est créé sous la cour de récréation haute. Le dénivelé entre la cour haute et basse permet effectivement de loger un parking vélo sécurisé qui sera directement accessible depuis la cour basse.

- Le nouvel accès pompiers sera réalisé de manière à impacter le moins possible le muret existant. La grille existante sera réutilisée pour créer le nouveau portail. L'ensemble de la ferronnerie sera remis en peinture.
- Au niveau des matériaux :
 - Structure béton pour les étages enterrés.
 - Soubassement vitré (R-1 et Rez) classes d'arts secondaire, salle de sport et réfectoire
 - Structure légère en bois massif hors sol.
 - Bardage bois vertical en mélèze de Sibérie.
 - Bardage tôle métallique couleur idem châssis pour la façade du R+2 Ouest en recul ainsi que pour la partie du R-1 non vitré au droit de l'escalier d'entrée.
 - Châssis en aluminium anodisé noir.
 - Toiture verte extensive

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

Considérant le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :

- Le projet modifié envisage maintenant significativement l'amélioration des qualités végétales et paysagères à l'intérieur de l'îlot et favorise la création de nouvelles surfaces de pleine terre ;
- Le projet prévoit l'abattage de plusieurs arbres situés entre le bâtiment existant et la cour des secondaires ainsi que la suppression du grand cèdre situé entre le nouveau bâtiment et la cour Est;
- Ces arbres présents actuellement entre les pavillons, la Villa et le bâtiment George seront donc abattus puisque le nouveau bâtiment sera implanté à leur place. D'après le rapport sanitaire du SPR Bruxelles Développement Urbain (Monuments et Sites) : « *Tous les arbres présents dans cet espace ont une valeur patrimoniale faible. Ils pourraient être abattus et remplacés conformément à votre projet* ». « *Le grand cèdre situé entre les 2 pavillons existants ne présente pas beaucoup de valeur vu le grand nombre de branches qui ont été coupées* ». De plus, les 2 bouleaux sont allergènes et ils doivent dans une école, pour cette raison, être enlevés. La suppression de ces arbres est donc compensée par la plantation de nouveaux arbres en nombre plus important. (cf plan d'implantation)
- Considérant que les plantations prévues dans la zone de recul arrière sont des arbres caduques, qu'ils seraient préférable de choisir un mélange d'essences au moins composé à 50% de sujets marcescents et/ou persistants ;
- Considérant qu'il est impératif que les arbres situés jusqu'à 15m du chantier fassent l'objet d'une protection adéquate sur la zone de couronne projetée au sol ;
- Considérant que les fouilles situées sous le périmètre des couronnes devront être effectuées manuellement et respecter au maximum les systèmes racinaires rencontrés ;
- Considérant que les installations de la « forêt savante » s'implantent dans une zone déjà boisée, il est important de conserver au mieux les systèmes racinaires existants en réduisant le plus possible les interventions sur le sol ;
- Le projet prévoit donc un plan paysager global réfléchi et de qualité afin de compenser généreusement l'abattage des arbres existants, nécessaire à la réalisation du projet ;
- La perméabilisation des sols a été largement étudiée et intégrée au projet ;
- Les toitures plates seront traitées en toitures vertes ;
- Le nouveau bâtiment est maintenant intégré de façon harmonieuse au sein de l'îlot vert, le cadre de vie des enfants qui fréquentent l'école est spectaculairement amélioré par les nouveaux aménagements proposés ;

Considérant le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription particulière 8.4 du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant) :

- Cet îlot est majoritairement résidentiel ;
- La présence de cette école au sein de cet îlot implique forcément une disparité de gabarit et de typologie entre cet équipement de service public et les maisons ou immeubles à appartements destinés à l'habitation ;
- Il n'est pas possible d'exiger d'une école qu'elle adopte les codes du logement ;
- Le projet proposé s'accorde maintenant au cadre urbain environnant, étant donné la diminution du dernier étage côté Gossart et son recul maintenant acceptable avec les parcelles voisines ainsi que dans le choix du matériau de façade principal à savoir le bardage en bois qui permettra au bâtiment de s'intégrer à son cadre arboré ;

Considérant le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'article 7 du Titre I du RRU (implantation - constructions isolées) :

- Le projet modifié a tenu compte des demandes de la commission de concertation et propose maintenant une distance de minimum 4 mètres par rapport aux limites parcellaires voisines ce qui est suffisant si l'on prend en considération le fait que la hauteur du bâtiment a été réduite à un R+1 côté Gossart et si l'on prend en considération, en situation existante, la présence d'un bâtiment R+1 implanté à la limite parcellaire ;
- La situation proposée aujourd'hui améliore donc considérablement la situation côté Gossart puisqu'une zone tampon arborée de plus de 4 m permet de minimiser de façon significative l'impact visuel du nouveau bâtiment pour les parcelles voisines et supprime totalement l'effet d'écrasement que suscitait la version précédente du projet ;
- Considérant donc que la dérogation est acceptable ;

Considérant le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU (hauteur - constructions isolées) :

- La hauteur du bâtiment a été diminuée en supprimant une partie significative du dernier étage côté Gossart tout en augmentant les reculs par rapport aux limites arrière et latérale gauche afin de garantir une implantation hors de l'emprise de la couronne des arbres présents sur les parcelles voisines et implanter de nouveaux arbres à 2 m des limites ;
- Le nouveau projet propose une diminution du programme de 4 classes, ce qui est une concession significative que le demandeur a acceptée afin de réduire le gabarit du nouveau bâtiment du côté des parcelles rue Gossart ;
- Bien que la commission de concertation avait demandé de diminuer le dernier niveau de moitié, la version proposée aujourd'hui rencontre parfaitement l'esprit de cette condition, à savoir réduire considérablement les nuisances de hauteur et la sensation possible d'écrasement provoquées par le nouveau bâtiment sur les parcelles côté Gossart ;
- Le gabarit proposé dans cette nouvelle version, combinée avec le nouveau recul proposé en limites latérale et arrière, améliore parfaitement la situation existante par rapport aux parcelles voisines ;
- Considérant donc que la dérogation est acceptable ;

Considérant le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 147 du CoBAT : demande soumise à rapport d'incidences (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m² sont accessibles aux utilisations de ces équipements) :

- Impact sur la mobilité du quartier :
 - L'augmentation de la population scolaire, tant du nombre d'élèves que du nombre de professeurs, est un indice de la bonne santé d'un établissement scolaire ;
 - Il n'y a pas d'augmentation du nombre d'élèves de primaire. Ce sont eux que les parents viennent essentiellement déposer en voiture. L'école primaire dispose d'emplacements « Kiss & Drive » pour la dépose/reprise des enfants le matin et le soir, de même qu'un emplacement réservé aux bus ;
 - L'augmentation du nombre d'élèves concerne les classes secondaires. Ces élèves, plus grands et donc plus autonomes, ont tendance à emprunter les transports en commun ou à utiliser les moyens de transport doux ;
 - Le demandeur propose un abri à vélos de grande taille (plus de 100 places) afin d'inciter encore plus les élèves à venir en vélo ;
 - L'augmentation du nombre d'élèves en secondaire impliquera l'engagement de 7 professeurs supplémentaires, ce qui ne peut être considéré comme une cause possible du renforcement du problème de parking dans le quartier ;
 - La pression sur le parking dans le quartier ne sera potentiellement sensible qu'en journée, lorsque l'école fonctionne, pas le soir ni les WE ;
 - Le nouveau projet diminue son programme de 4 classes, ce qui réduira d'autant le nombre de nouveaux élèves sur le site ;
- Impact des travaux sur les propriétés voisines et sur la gestion des cours pendant la durée de ceux-ci :
 - Afin d'assurer la continuité du fonctionnement de l'école, le chantier sera réalisé par phases successives :
 - Phase 1 : démolition de l'aile droite des pavillons et de la villa + construction de l'aile droite du nouveau bâtiment + démolition de la maison George, du bâtiment IRSA et du corridor le long de la chapelle + aménagement des abords ;
 - Phase 2 : Démolition de l'aile gauche des pavillons + construction de l'aile gauche du nouveau bâtiment + aménagement des abords ;

- Utilisation d'éléments préfabriqués afin de diminuer la durée des travaux sur le site ;
- Les travaux se feront en intérieur d'îlot et n'auront donc pas d'impact sur la voirie ;
- Considérant l'avis du SIAMU du 21/04/2021 favorable moyennant le respect des 22 conditions lors de la mise en œuvre des travaux ;
- Considérant que l'amélioration des conditions d'accueil des élèves de l'Institut est aujourd'hui nécessaire, au vu de l'état d'insalubrité que connaît le bâtiment actuel ;
- Considérant que l'augmentation du nombre d'élèves et les nouvelles normes en vigueur nécessitent la réalisation d'un bâtiment plus grand et donc plus impactant pour son environnement et pour les riverains ;
- Considérant que le maintien d'une situation existante, moins impactante pour l'intérieur de l'îlot mais n'offrant plus les conditions minimales nécessaires à la saine exploitation d'une école, ne peut être préférée à l'amélioration significative des conditions de vie et d'apprentissage de centaines d'élèves ;
- Considérant que le projet présenté aujourd'hui propose un juste équilibre entre la demande légitime de l'école d'améliorer ses installations et la qualité de vie des habitants de l'îlot, en ce que l'impact du nouveau projet en intérieur d'îlot a été significativement diminué ;
- Considérant que le projet modifié, outre l'amélioration du volume en terme d'implantation et de gabarit, propose également des aménagements paysagers et récréatifs de grande qualité ;
- Considérant de ce qui précède, que le projet modifié répond au bon aménagement des lieux ;

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

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement Urbain-Direction de l'Urbanisme

Les dérogations au RRU, articles 7 et 8 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 20/07/2021
objet n° 05

Dossier 16-45733-2021 (article 177) - Enquête n°119/21

Demandeur : Maison Marie Immaculée ASBL – Monsieur Pierre Overlo

Situation : Avenue des Statuaires 46

Objet : Etendre la maison de repos et soins l'Olivier et démolir 2 bâtiments désaffectés ;

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45733-2021 introduite, en date du 23/12/2020, par Maison Marie Immaculée ASBL;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à étendre la maison de repos et soins l'Olivier et démolir 2 bâtiments désaffectés sur le bien sis Avenue des Statuaires 46;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol « PPAS n°64 - "GROESELLENBERG" », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Cobat 04 - Arrêté PPAS » en date du 2015-10-01 approuvé par arrêté royal et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol ;

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°0.5 du plan régional d'affectation du sol, en matière de projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²;
- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière de actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots;
- application de la prescription particulière n°8.4 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques;

motifs inhérents au CoBAT :

- application de l'article 188/11 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le PRAS pour des actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de voies de communication dans un PPAS :
 - application de la prescription : 25.1 du PRAS ;
- application de l'article 106 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le PRAS pour des actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de voies de communication dans un permis de lotir : prescription : 25.1 du PRAS;

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 :
 - non-respect de l'article n°2.9.1 qui prescrit "*Emplacement de parking - Le nombre d'emplacements pour véhicules motorisés est déterminé par le règlement d'urbanisme régional et/ou le règlement d'urbanisme communal en vigueur au moment où le permis est demandé. Cependant, il faut consentir un effort particulier en ce qui concerne les solutions collectives de stationnement. Pour cette raison, des emplacements de stationnement collectifs sont obligatoires pour les logements multiples. Ces emplacements de stationnement doivent se localiser à l'intérieur de la surface construite du bâtiment*" en ce que tous les emplacements de parking ne sont pas localisés à l'intérieur de la surface construite du bâtiment ;

- non-respect de l'article n°2.12 qui prescrit "*Plantation et relief existant – Les plantations existantes doivent être conservées conformément à la réglementation en vigueur. Pendant toute la durée du chantier, les arbres doivent être protégés par une clôture, afin d'empêcher l'entreposage de matériaux ou toute circulation en dessous de la couronne des arbres. L'abattage d'arbres à haute tige doit faire l'objet d'un permis d'urbanisme. Les modifications de relief ne sont pas autorisées sauf dans le cas de la gestion hydrologique des parcelles. Dans ces cas, le relief existant doit être respecté au maximum*" en ce que l'implantation de l'extension et de la nouvelle liaison automobile vers le parking et la rue Groeselenberg nécessite l'abattage de 22 arbres à haute tige et l'enlèvement de quelques plantations ;
- non-respect de l'article n°8.2.2 qui prescrit "*Zone partielle B Hauteur sous corniche – Indice P/S maximal : 0,7 ; • Indice maximale d'emprise au sol : 0,3 ; • Hauteur maximale sous corniche : 9,75 mètres ; • Pourcentage minimal d'espaces verts : 40 %. Lors des demandes de permis d'urbanisme sur une partie de la zone, le même pourcentage d'espaces verts s'applique. L'aménagement doit satisfaire aux dispositions de l'article 2.13*" en ce que les acrotères présentent une hauteur supérieur au maximum accordé ;
- non-respect de l'article n°13 qui prescrit "*Liaisons pour circulation douce - Prévoir la préservation du lien piéton existant entre l'avenue des Statuaires et la zone d'habitations de typologie mixtes (article 7)*" en ce que le projet ne prévoit pas de circulation douce ;
- non-respect de l'article n°21 qui prescrit "*Zone libre de construction - La surimpression indiquée sur le schéma des affectations est une zone libre de construction. La zone est une zone de transition entre les zones voisines. La zone libre de construction est aménagée avec un aménagement vert de qualité. D'une profondeur minimale de 10 mètres, elle est également régie par la règle des 35° décrite dans les prescriptions particulières*" en ce qu'un nouvel accès à la rue Groeselenberg traverse la zone libre de construction ;

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

- demande soumise à rapport d'incidences (article 175/15 du CoBAT – Annexe B – rubrique n° 24. Équipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000m² de superficie au sol);
- demande soumise à rapport d'incidences (article 175/15 du CoBAT – Annexe B – rubrique n° 25. Espaces de stationnement situés en dehors de la voie publique et comptant de 50 à 400 emplacements pour véhicules à moteur);

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 :

- *Détails à obtenir concernant le bassin d'infiltration à ciel ouvert*
- *La servitude accès pompier et service urgent donnant accès à la Rue Groeselenberg va être transformée en autoroute*
- *Les parkings : leur emplacement et le nombre*
- *Détail à obtenir concernant la hauteur du bâtiment prévu*
- *Les mesures prises pour éviter du bruit des voitures*
- *Qu'en est-il de l'abattage des arbres et leur remplacement*
- *L'extension ne s'intègre absolument pas dans l'environnement existant : ni par sa typologie, ni par son implantation, ni par sa qualité architecturale. Il existe un caractère disproportionné de l'extension demandée : quasi doublement de la longueur existante du bâtiment. Les habitants de l'avenue des Statuaires et Groeselenberg vont se retrouver devant une véritable muraille de bâtiments. Il n'y a aucune percée visuelle dans le projet ! C'est inacceptable.*
- *L'extension prive le quartier d'un véritable petit poumon vert qui se voit réduit de projet en projet.*
- *Immeubles projetés trop hauts (3 étages + éléments techniques vs 2 étages concernant l'immeuble existant)*
- *Éléments techniques non intégrés dans le projet*
- *Nuisances sonores liées au trafic de véhicules menant à la maison de repos*

- *Impact sur la possibilité de parking de l'avenue des Statuaires déjà fortement chargé*
- *Demande de reculer l'extension par rapport à l'avenue des Statuaires pour permettre de réduire l'effet d'oppression pour les habitants de l'avenue des Statuaires ; réduire la hauteur de l'extension de 2 étages ; réduction de la longueur de l'extension ; préservation de l'ensemble des arbres situés côté gauche de l'allée carrossable menant au parking existant sur le site afin de diminuer l'impact visuel de la construction demandée ;*
- *Halte à la densification ;*
- *Demande d'annulation de l'enquête publique pour vice de procédure ;*
- *Opposition à la création de la nouvelle voirie côté Groeselenberg ;*
- *Problèmes de mobilité ;*
- *Données erronées dans les plans ;*
- *Absence de plan d'abattage des arbres ;*
- *Satisfaction face à ce nouveau projet ;*
- *Nécessité de conserver les arbres ;*
- *Préservation du lien piéton existant ;*
- *Gabarit trop important ;*
- *Surface vitrée du jardin d'hiver démesurée par rapport au bâtiment existant et jonction avec celui-ci peu harmonieuse ;*
- *Prévoir une rénovation du bâtiment existant pour s'accorder avec ce type de projet contemporain ;*
- *Non-conformité avec le PPAS en terme d'affectation ;*
- *Atteinte à l'intérieur d'îlot – non-respect de la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol ;*
- *Impacts en termes de stationnement et mobilité ;*
- *Bilan carbone des démolitions ;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

Suppléments de délais : /

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

23/12/2020 : dépôt de la demande;

28/01/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- AccessAndGo ;
- Bruxelles-Environnement ;

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 Technique de la Voirie sollicité en date du 03/06/2021 et sera rendu en cours de procédure ;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 03/06/2021 et émis le 15/07/2021 (avis conjoint à l'avis de Bruxelles environnement ;
- l'avis du Service de la Mobilité sollicité en date du 03/06/2021 et sera rendu en cours de procédure ;

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

- l'avis de l'AccessAndGo sollicité en date du 28/01/2021 et émis le 15/07/2021 :
 - *Suite à l'analyse des plans, le projet se révèle être partiellement conforme aux exigences du RRU, en ce que les portes de l'espace bien être et les portes à double battant situées dans les couloirs doivent présenter un libre passage de 85 cm, feuille de porte de 93 cm pour un battant ;*
- l'avis de Bruxelles-Environnement sollicité en date du 28/01/2021 et émis le 15/07/2021 :
 - *la demande se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public au PRAS/PPAS;*
 - *il s'agit d'une nouvelle demande de permis pour une extension d'une maison de repos ;*
 - *la demande mixte porte sur l'extension de la MRS l'Olivier visant à augmenter la capacité d'accueil de 120 à 197 lits ;*
 - *la demande porte donc sur une démolition et sur une construction ;*
 - *il y a eu de nombreuses remarques durant l'enquête publique ;*
 - *le projet imperméabilise la parcelle sur 32 % de sa surface (25% à l'origine);*
 - *une étude d'infiltration a été effectuée et montre une nature de sol permettant l'infiltration ;*

- *la gestion des eaux pluviales sera gérée différemment entre la partie existante et projetée, les eaux de toiture de la partie existante seront toujours récoltées par un bassin d'orage (27m³) dont le surplus est rejeté à l'égout ;*
- *les eaux pluviales des toitures de la partie projetée seront récupérées par les toitures vertes, les citernes de récupération d'eau de pluie (70 m³) et le surplus sera envoyé dans le bassin d'infiltration ;*
- *des informations relatives à la capacité du bassin d'orage infiltrant sont contradictoires dans le dossier (41m³, 68 m³,...);*
- *dans le RIE il est fait mention de l'usage de dolomie stabilisée alors qu'il a été depuis longtemps constaté de la mauvaise évolution de ce matériau (aspect, gestion des adventices, modification du pH du sol, colmatage à l'usage,...)*

AVIS FAVORABLE

Et à condition de :

- *revoir à baisse les dimensions des citernes de récupération des eaux pluviales (actuellement surdimensionnées 70m³);*
- *redimensionner le bassin d'infiltration à 41m³ (au lieu de 68,53m³) afin qu'il stocke une pluie centennale et que le rapport surface active/surface d'infiltration ne soit pas supérieur à 5 ;*
- *de ne pas utiliser de dolomie sur le site ;*

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 28/01/2021 ;

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 apparaitre ce qui suit :

- Considérant que la parcelle concernée par le projet fait partie du PPAS n°64 Groeselenberg en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, en retrait par rapport à la voirie publique ; qu'à l'avant et sur le côté de la parcelle, il y a principalement des zones d'habitat pour maisons à 4 façades ou maisons à 3 façades, ainsi que quelques zones de bâtiments existants déterminants et significatifs pour le quartier ; qu'à l'arrière, il y a principalement une zone d'habitations de typologies mixtes, ainsi qu'une zone verte ; que la parcelle qui nous concerne est entourée de plusieurs lotissements ;
- Considérant que la parcelle est actuellement occupée par une MRS existante d'une superficie de plancher totale de 6.627 m² répartis en R+1+sous-sol semi-enterré, offrant une capacité de 120 lits (60 en MR et 60 en MRS) + 1 lit d'isolement ;
- Considérant que le site dispose de 27 places de parking à l'air libre réparties sur 2 zones ;
- Considérant qu'au Nord, elle est occupée par deux bâtiments délabrés, ancienne école d'infirmières des Deux Alice, dont la démolition est prévue dans le cadre du projet pour laisser place à l'extension de la MRS ;
- Considérant que la superficie totale de planchers à démolir est de 2.412 m² répartis sur deux bâtiments en R+1 et R+2 ;
- Considérant que les espaces non bâtis sont largement végétalisés et offrent des zones de parc engazonnées, vergers et végétation haute et basse sur les pourtours ;
- Considérant qu'un chemin pour les services d'incendie en pavés de béton et dalles gazon contourne le bâtiment de la MRS existante ;
- Considérant que le bâtiment existant de la MRS se développe en un volume morcelé à toitures plates avec au rez et 1er étage des unités de MRS et des locaux administratifs, au rez bas semi-enterré une unité de MRS, des locaux de service et locaux techniques ;
- Considérant que les façades sont en blocs de béton apparent de ton beige avec des parties en ardoises de ton brun-rose ; qu'on retrouve également des éléments en béton architectonique (jardinières, linteaux apparents,...) ;
- Considérant que l'extension réalisée en 2008 présente une architecture similaire au premier corps de bâtiment avec des façades en briques de ton beige au rez et des ardoises de ton anthracite au R+1 ;
- Considérant que le site se trouve dans une zone à forte dominance résidentielle, sur une parcelle réservée aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ; qu'on retrouve de nombreuses maisons 2 à 4 façades, la plupart en R+2+T), quelques immeubles de logements (bâtiments bas à moyens) sur l'avenue des Statuaires et rue Groeselenberg et un ensemble de bureaux (bâtiment bas) proche du site sur l'avenue des Statuaires ;
- Considérant que l'intérieur d'îlot concerné par le projet, délimité par l'avenue des Statuaires, l'avenue Circulaire, l'avenue Houzeau et la rue Groeselenberg présente la particularité de voir de grands ensembles, tels que les logements aménagés dans l'ancienne clinique des Deux Alice (R+8), un grand

site de bureaux accessible par l'avenue De Fré et l'Athénée Royal d'Uccle 1 et quelques domaines privés très étendus ;

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

- La demande concerne de l'extension de la Maison de Repos et Soins L'Olivier afin de répondre à une demande croissante de lits;
- L'augmentation nécessite les travaux suivants :
 - L'aménagement de 85 lits supplémentaire ;
 - L'agrandissement de la cuisine ;
 - L'agrandissement des vestiaires et du réfectoire personnel ;
 - La création d'un espace bien-être et kinésithérapie ;
 - L'augmentation des emplacements de parkings ;
 - La modification de l'entrée principale de la maison de repos avec le déplacement de l'administration ;
 - Le reconditionnement du bâtiment existant au droit de la jonction avec l'extension ;

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

- Considérant que le projet renforce la présence de l'équipement public, complémentaire à la fonction de logement ainsi qu'à la mixité du quartier et répond parfaitement à l'affectation de la zone du PPAS dans lequel il s'inscrit ;
- Considérant que le projet s'intègre dans son environnement, reste sobre dans sa volumétrie et ses matériaux ;
- Considérant que le programme répond aux besoins et aux exigences d'accueil d'une MRS, répondant à toutes les normes en vigueur ;
- Considérant, de ce qui précède, que le projet n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux, qu'il répond à un besoin d'agrandissement d'un équipement et qu'il n'est pas susceptible de générer des nuisances significatives pour le voisinage ;

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

- en matière de programme :
- Considérant que le projet ne prévoit aucun changement d'affectation ; que la Maison de Repos et Soins sera agrandie, passant d'une capacité de 120 lits + 1 lit d'isolement sur 6.927 m² de plancher à une capacité de 197 lits + 1 lit d'isolement sur une surface totale projetée de 12.343 m² de plancher (hors vide sanitaire et parking couvert) ;
- Considérant qu'en termes d'organisation interne, les trois nouvelles unités sont implantées sur trois niveaux différents afin de limiter l'étalement de l'extension sur le site, limiter la longueur des circulations intérieures et donc également favoriser la fonctionnalité des espaces ;
- Considérant donc que l'extension projetée abrite une unité de 32 lits au rez-de-jardin, une unité de 32 lits au 1er étage et une unité de 21 lits en court-séjour au 2ème étage ;
- Considérant que les espaces communs se situent au centre des deux ailes (existante et nouvelle) formant ainsi un pôle central facilement accessible à tous, telle une « place du village » ; qu'on y retrouve au niveau inférieur la nouvelle entrée de la maison de repos en lien direct et de plain-pied avec la zone de parking existante, les nouvelles dépose-minute et le nouveau parking couvert; qu'une zone d'accueil avec le desk, le secrétariat, le bureau de la direction et un local pour recevoir les familles jouxtent l'entrée ; que la zone d'accueil et d'attente donne directement sur un espace boutique et un espace coiffure ; qu'on trouve également le centre de bien-être, également accessible directement depuis l'extérieur et le centre de kiné ; qu'entre le parking et ces locaux communs, on retrouve les locaux du personnel et quelques locaux techniques ;
- Considérant que la place du village créée au niveau de l'entrée se prolonge aux niveaux supérieurs avec au rez-de-jardin et 1er étage la création d'un grand volume ouvert sur deux niveaux, totalement vitré en façade et qui abritera le jardin d'hiver ; que cet espace permet la liaison entre l'existant et l'aile nouvelle ;
- Considérant que la circulation entre les deux bâtiments devient une promenade agréable, couverte et fermée mais avec de belles vues sur un jardin couvert ; que la salle polyvalente est implantée dans le prolongement du jardin d'hiver de sorte qu'elle puisse s'étendre et cumuler leurs surfaces au besoin ; que le bar est implanté dans le prolongement du jardin d'hiver de sorte qu'il puisse servir de cafétéria/terrasse couverte en lien direct avec le bar ;
- Considérant que les trois nouvelles unités s'organisent sensiblement de la même manière ; que les locaux infirmiers, salle-à-manger et séjour sont placés de façon très centrale ; que les

chambres sont réparties en deux zones placées de part et d'autre de ces espaces ; que les services et circulations verticales sont également rassemblés au centre des unités ;

- Considérant qu'au rez-de-jardin, la salle-à-manger donne sur le jardin directement accessible de plain-pied tandis qu'aux niveaux supérieurs elles sont ouvertes vers le Sud et la belle vue qu'offre ce côté ;
- Considérant que la longueur des couloirs a été limitée au maximum ; que toutes les circulations débouchent sur des zones largement vitrées et des vues ;
- Considérant les chambres sont bien pensées en termes d'aménagements intérieurs, et généreuses en termes de surfaces ;
- Considérant que l'aspect acoustique a été étudié de manière approfondie dans le projet ;
- Considérant que l'ensemble du site est accessible aux PMR ;
- Considérant que les espaces intérieurs ont été réfléchis tant pour les occupants, que pour les travailleurs mais aussi les visiteurs, dans un esprit pratique, confortable et lumineux ;
- Considérant que les aménagements intérieurs, les circulations intérieures et l'implantation des fonctions sont judicieux et de qualité ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
- Considérant qu'en termes d'implantation, l'extension s'implante sur la partie Nord du site à la place des deux anciens bâtiments d'école d'infirmières des Deux Alice dont la démolition est prévue dans le cadre de l'actuel projet ;
- Considérant que l'extension est conçue dans le prolongement de la maison de repos existante et, tenant compte de la forme de la parcelle et du dénivelé du terrain, elle se décale un peu vers l'Ouest ;
- Considérant que l'implantation évite ainsi de devoir trop modifier les niveaux du terrain et permet de dégager des belles zones de recul et de parc tout autour du bâtiment ;
- Considérant que, cumulé à un jeu de gradation entre les niveaux, l'implantation et la volumétrie permettent de maintenir la qualité des vues, terrasses et éclairage naturel dans le bâtiment existant ;
- Considérant qu'en termes de gabarits, l'extension propose un gabarit R+3 en liaison avec le bâtiment existant qui lui est un R+2 ; que sur ce grand terrain en pente, le volume se développe en strates horizontales plus ou moins étendues selon les niveaux et les fonctions ; que l'horizontalité des différentes strates est renforcée par des casquettes au niveau des planchers qui permettent également de créer des ouvertures pleine hauteur tout en gardant le compartimentage résistant au feu exigé entre les niveaux ;
- Considérant qu'entre l'existant et l'extension abritant les nouvelles unités, l'articulation est traitée de manière un peu différente ; que cette articulation a toute son importance dans le projet d'abord par les fonctions qu'elle abrite mais aussi parce qu'elle permet une transition entre l'existant et le nouveau ; qu'au niveau du volume extérieur, elle lie l'existant et le nouveau et permet de créer un volume qui se lit comme un tout cohérent, un passage par un volume apparenté à un espace extérieur pour faire la transition entre la maison de repos existante et les espaces plus modernes de la nouvelle extension ;
- Considérant que, bien que la nouvelle extension ne soit pas visible depuis l'espace public, le projet propose une architecture sobre et élégante qui s'inscrit parfaitement dans son contexte et dialogue justement avec la maison de repos existante ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
- Considérant qu'en termes d'aménagement des abords, le projet propose différentes zones d'activités ou de repos (place devant l'entrée, terrasses, chemins piétons, terrain de pétanque, potager, bancs,...) accessibles ou des zones plantées donnant du recul vis-à-vis des fenêtres des chambres ; que plus loin, au-delà du chemin pompier, le terrain sera laissé tel qu'à l'existant afin de conserver une zone de prairie et une partie du verger existant au Sud-Ouest ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
- Considérant qu'en termes d'accès au site, deux entrées distinctes (principale et de service) sont toujours prévues dans le nouveau projet ; qu'elles sont clairement séparées et identifiées : l'entrée principale est très visible depuis l'allée de l'entrée à partir de l'avenue des Statuaires, alors que l'entrée de service est en retrait et cachée par une rangée d'arbres ; que l'entrée existante via l'avenue des Statuaires est maintenue ; que les visiteurs, résidents ou le personnel peuvent ensuite se diriger par une voie à sens unique vers le dépose-minute ou le

parking couvert et ressortent du site par la nouvelle voirie créée au sein du site et qui rejoint la rue Groeselenberg;

- en matière d'énergie, d'environnement, de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
- Considérant qu'en termes d'énergie et d'environnement, le projet présente un bâtiment durable et économique qui intègre une vision à long terme en incluant les systèmes pour permettre la rénovation future du bâtiment existant ; qu'en termes d'isolation, le projet mise sur des niveaux d'isolation allant au-delà des exigences PEB et s'approchant du passif, avec une gestion optimale des ponts thermiques et une bonne étanchéité à l'air ; qu'en termes de chauffage, le gaz a été choisi avec l'installation de deux chaudières en cascade ainsi que des radiateurs dans les chambres des résidents ; qu'une climatisation est prévue pour la salle polyvalente et les salles-à-manger ; qu'en termes de ventilation, le projet prévoit une ventilation de type double flux avec récupération de chaleur à plaque à haut rendement ; que le projet prévoit la pose de panneaux solaires thermiques et photovoltaïques ; qu'en termes de gestion des eaux, des citernes de récupération des eaux de pluie d'une capacité de 68 m³ alimenteront les sanitaires publics et les robinets extérieurs ; que toutes les toitures sont végétalisées afin de retarder l'écoulement des eaux de pluie ; que le projet prévoit d'infiltrer l'ensemble des eaux de pluie récoltées au droit de l'extension et de ses abords sur le site-même par la création d'un bassin d'infiltration sec à ciel ouvert ; que les voiries et parkings créés sont revêtus de pavés drainants (outre la voirie pompier en dalles gazon), ce qui permet une infiltration directe des eaux dans leur emprise ;
- Considérant qu'en ne rejetant plus aucune eau de pluie dans les égouts publics pour toute cette moitié Nord de la parcelle, le projet contribue à améliorer la situation existante en termes de gestion des eaux de pluie (1.086 m² de surface horizontale en moins suite à la démolition des deux vieux bâtiments des Deux Alice) ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
- Considérant qu'en termes de matériaux et de façades, le bâtiment est sobre, le traitement des façades est simple et identique sur tout le pourtour, ce qui permet une belle intégration avec le bâtiment existant ; que les façades se composent, niveau par niveau, d'une alternance de larges ouvertures ou de bandes verticales ; que seuls trois matériaux se succèdent ; le béton de teinte gris clair, le vitrage au niveau des châssis et garde-corps vitrés des parties ouvrantes et le métal au niveau des menuiseries extérieures et des ferronneries (garde-corps des terrasses et escaliers extérieurs) ;
- Considérant que le béton architectonique choisi pour les façades présente une structure de surface très lisse pour prendre la lumière et éviter l'accroche des salissures et des mousses ; qu'entre les ouvertures, des panneaux nervurés dont la fréquence des nervures varie d'étage en étage sont placés ; qu'ainsi, tout en maintenant un même parement, les façades sont dynamisées;

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 :
 - Art. 171/1 MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte Art. 175/15 ;
- les mesures de publicité ont bien été mises en œuvre par la tenue d'une enquête publique et d'une commission de concertation ;
- Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B :
 - 24) Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m² de superficie au sol ;
 - 25) Espaces de stationnement situés en dehors de la voie publique et comptant de 50 à 400 emplacements pour véhicules à moteur ;
- Considérant qu'en terme de stationnement, le projet prévoit l'ajout de 25 places de parking couvertes, 8 places dépose-minute à ciel ouvert devant l'entrée ainsi que trois emplacements moto et vélo ;
- application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²) :

- Considérant que le projet s'implante sur une parcelle de 27 148m², cette prescription générale s'applique donc au présent projet ; les mesures de publicité ont bien été mises en œuvre par la tenue d'une enquête publique et d'une commission de concertation ;
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
- Considérant que les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ;
- Considérant que l'implantation de cette nouvelle aile ainsi que des nouvelles voiries et parkings engendre une augmentation de l'imperméabilité du terrain ; que le programme proposé est acceptable et que le projet s'implante de façon harmonieuse au sein de la parcelle ; que l'emprise au sol de la nouvelle aile compense les surfaces des deux bâtiments démolis ; que l'implantation de ce nouveau bâtiment au sein de la parcelle est acceptable ;
- Considérant cependant que la construction de cette nouvelle aile implique l'abattage de nombreux arbres mais que le projet prévoit un remplacement des arbres abattus sur le site mais que cette démarche pourrait être poussée plus loin afin de réduire l'impact global du projet au regard de la prescription 0.6 du PRAS, en prévoyant une verdurisation plus intense le long de l'arrière des jardins des maisons de l'Avenue des Statuaires et de la rue Groeselenberg;
- Considérant que le projet propose l'aménagement de nouvelles voiries intérieures, ce qui réduit d'autant les zones de pleine terre ; que les nouvelles voiries implantées au sein de la parcelle pourraient être réduites afin de limiter leur impact sur l'imperméabilisation de la parcelle ; que le nouvel accès côté rue Groeselenberg n'est pas indispensable et qu'il y a lieu d'y renoncer, étant donné les nuisances pour les riverains;
- Considérant qu'il y a lieu de déplacer l'accès au parking souterrain juste après la cage d'escalier en façade principale afin de réduire encore l'emprise des voies carrossables ;
- Considérant qu'en l'état, l'implantation de la nouvelle aile est acceptable au regard de la prescription générale 0.6 du PRAS mais que la verdurisation de la parcelle pourrait être améliorée et que l'impact des voiries en intérieur de parcelle est trop important ;
- application de la prescription particulière 8.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant) :
- Considérant que les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant en ce que le projet s'intègre dans son environnement, reste sobre dans sa volumétrie et ses matériaux ; qu'il dialogue parfaitement avec l'aile existante à laquelle il se raccorde ; qu'il dialogue également avec les gabarits hétéroclites présents aux alentours ; que son recul par rapport à la voirie le rend presque invisible depuis l'espace public ; que les plantations existantes et à venir permettent la création d'une zone tampon entre le projet et les bâtiments les plus proches ; qu'en ce sens, le projet rencontre parfaitement la prescription 8.4 du PRAS ;
- Considérant qu'en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, l'avis d'AccessAndGo a été sollicité ; que suite à l'analyse des plans, le projet se révèle être partiellement conforme aux exigences du RRU, en ce que les portes de l'espace bien être et les portes à double battant situées dans les couloirs doivent présenter un libre passage de 85 cm, feuille de porte de 93 cm pour un battant.
- Le projet déroge à plusieurs articles du PPAS n°64 - Groeselenberg ;
 - l'article 2.9.1 Emplacements de parking pour des véhicules motorisés en ce que tous les emplacements de parking ne sont pas localisés à l'intérieur de la surface construite du bâtiment :
 - Considérant qu'il existe déjà sur le site un parking à l'air libre de 27 places dont 2 sont réservées aux PMR et 3 aux médecins ainsi que 10 emplacements pour vélos ;
 - Considérant que le projet prévoit une solution de parking collectif en sous-sol de la nouvelle extension à savoir 25 places pour voitures, 3 emplacements moto et 6 emplacements vélos ;

- Considérant que le projet augmente encore la capacité de parking par un parking supplémentaire à l'air libre de 8 emplacements de dépose-minute près de la nouvelle entrée ;
- Considérant qu'en cas d'urgence, une zone de dalles gazon peut suffire à accueillir ponctuellement ambulance ou voiture de médecin ;
- Considérant que les 8 nouveaux emplacements ne sont pas nécessaires étant donné le parking existant et les nouvelles places prévues en sous-sol ;
- Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de renoncer aux 8 places dépose-minute à l'air libre ;
- l'article 2.12 Plantations et relief existants en ce que l'implantation de l'extension et de la nouvelle liaison automobile vers le parking et la rue Groeselenberg nécessite l'abattage de 22 arbres à haute tige et l'enlèvement de quelques plantations :
 - Considérant que l'abattage de ces arbres (fruitiers pour la plupart) et l'enlèvement des plantations est compensé par la plantation de 24 nouveaux arbres à haute tige et de nouvelles plantations ;
 - Considérant qu'en aucun cas, les arbres formant écran le long des propriétés mitoyennes du côté de l'avenue des Statuaires ne sont concernés par ces abattages ;
 - Considérant que les aménagements paysagers proposés sont de qualité et permettent de conserver le caractère très verdoyant du site tout en y apportant des nouvelles fonctions adaptées aux résidents ;
 - Considérant donc que cette dérogation est acceptable ;
 - Considérant par ailleurs que le projet déroge au même article 2.12 en ce que le relief du terrain est modifié aux abords immédiats du bâtiment ;
 - Considérant que la MRS est située sur un terrain en pente (environ 17% de pente au centre de l'extension avec quelques ravins à pente plus abrupte aux pourtours des bâtiments à démolir) ;
 - Considérant qu'afin de rendre l'entièreté des abords accessibles aux PMR et satisfaire aux pentes maximales autorisées par la norme de base en matière d'incendie, le projet est amené à modifier le relief du sol aux abords immédiats du nouveau bâtiment ;
 - Considérant que la dénivellation générale du terrain est cependant respectée ; qu'en effet, le terrain présente un point haut vers le nord-est du côté de l'ancien parking des Deux Alice et un point bas vers l'Ouest, du côté de l'Avenue des Statuaires ; qu'entre les deux, suivant cette pente, le projet aménage un jardin plain-pied par rapport au rez-haut à l'Est et des aménagements de plain-pied avec l'entrée située au rez-bas à l'Ouest ; qu'au droit du parking semi-enterré, les terres sont talutées de sorte à respecter le relief naturel ;
 - Considérant que l'extension s'implante dans le prolongement du bâtiment existant, tout en épousant la forme de la parcelle et le dénivelé du terrain ; que bien que le relief ait été légèrement modifié, la dénivellation générale du terrain est respectée et intégrée de façon qualitative dans le traitement des abords ;
 - Considérant donc que cette dérogation est acceptable ;
- l'article n°8.2.2 en ce qui concerne la hauteur des acrotères :
 - Considérant en effet que le niveau supérieur de l'acrotère ne peut dépasser 10,35 m maximum ;
 - Considérant cependant que les acrotères sont placés avec un retrait de 1 m par rapport au nu extérieur des façades ou 1.60 m par rapport au nu extérieur des casquettes en béton de sorte qu'ils ne sont pas visibles depuis les abords ; que les nombreux reculs des étages supérieurs par rapport aux étages inférieurs permettent également d'alléger de manière considérable le gabarit du bâtiment ;
 - Considérant, de ce fait et du fait que le terrain est en pente, qu'il n'est pas aisé de déterminer le niveau d'acrotère du nouveau bâtiment ;

- Considérant que les lignes de hauteur maximale autorisée montrent que cette dérogation est minime et que le gabarit du bâtiment reste propice au bon aménagement des lieux et ne nuit aucunement à la qualité du site ou du voisinage ; que la volumétrie proposée s'intègre à son contexte et répond de manière appropriée au bâtiment existant ; que l'étude d'ensoleillement prouve que la nouvelle extension n'amène aucune ombre portée sur les parcelles voisines et ce, peu importe la saison ou le moment de la journée ; que l'implantation des différentes fonctions joue avec les différences de niveaux et que cela crée des plans et des espaces dynamiques ;
- Considérant que le choix posé par le demandeur de ne pas s'étaler trop sur le terrain amène à cette demande de dérogation minime et que ce choix de monter en hauteur est préférable à un étalement sur le terrain qui aurait diminué les surfaces de pleine terre ;
- Considérant que cette dérogation est donc acceptable ;
- l'article n°13 concernant les liaisons pour circulation douce :
 - Considérant que le projet n'a pas pris en compte l'article 13 du PPAS 64 qui prescrit qu'une liaison de circulation douce est à créer sur le site et qu'il y a lieu d'intégrer cette prescription dans l'aménagement des abords ;
 - Considérant que le projet prévoit la démolition de deux anciens bâtiments présents sur le site ; qu'en raison de leur vétusté, leur accès est risqué ; que les propriétaires ont dès lors mis en place des clôtures de protection, des dispositifs de fermeture et de signalisation ; que néanmoins, ils sont confrontés à des problèmes d'occupation sauvage des lieux (squatteurs, vandalisme, tapage nocturne, allumage de feux dans les bâtiments,...) ce qui engendre des nuisances tant pour les occupants de la MRS que des logements rue Groeselenberg ;
 - Considérant donc qu'outre la vétusté de ces bâtiments, ils sont également source de risques et de nuisances pour le voisinage ; qu'ils ne peuvent être rénovés pour répondre au programme ;
 - Leur démolition est donc acceptable ;
- l'article n°21 concernant la zone libre de construction :
 - Considérant que le projet déroge à l'art 21 Zone libre de construction en ce qu'un nouvel accès à la rue Groeselenberg traverse la zone libre de construction ; que le nouvel accès côté rue Groeselenberg n'est pas indispensable et qu'il y a lieu d'y renoncer, étant donné les nuisances pour les riverains et les contestations juridiques liées au statut du terrain sur lequel ce nouvel accès est implanté (permis de lotir) ;
 - Considérant de ce fait que cette dérogation n'est pas acceptable;

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

- Se conformer à l'avis AccesAndGo du 16/03/2021 ;
- Se conformer à l'avis SIAMU ;
- Renoncer aux 8 places de stationnement dépose-minute à l'air libre ;
- Verdurer de façon plus intense par la plantation d'écrans verts composés d'essences indigènes ou bien acclimatés, le long des limites des jardins mitoyens côté Groeselenberg et Statuaires ;
- Renoncer à la création d'un accès carrossable côté rue Groeselenberg et créer un accès vélo et piéton arborisé, verdurisé permettant une liaison de circulation douce au sein de la parcelle comme proposé par le PPAS 64 ;
- Modifier l'entrée du parking souterrain et la placer juste après la cage d'escalier afin de réduire significativement les voies carrossables et les transformer en voiries piétonnes et vélos perméables
- Réduire l'impact des voiries intérieures au sein de la parcelle ;
- Revoir les dimensions des citernes de récupération des eaux pluviales à la baisse ;
- Redimensionner le bassin d'infiltration pour ne pas dépasser un rapport surface active/surface d'infiltration de 5 et avoir un volume de 41 m³.

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme reste inchangé ;
- d'être accessoire en ce qu'elles portent sur l'aménagement des abords ;

- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet répond aux exigences des instances et améliore l'aménagement des abords ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 177/1 §6 du CoBAT est d'application ;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 177§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol PPAS 64, articles n°2.9.1, 2.12 et n°8.2.2 – et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 177/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 20/07/2021
objet n°06

Dossier 16-45794-2021 (article 177) - Enquête n° 120/21

Demandeur : S.A. E-Maprod c/o Monsieur Christian Sténuît

Situation : Avenue de la Floride 125 - 127

Objet : Rénover un manoir et sa conciergerie et construction de 2 villas à appartements et une villa unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

16/PFU/1765007- E-Maprod – Avenue de la Floride 125-127

Contexte :

Considérant que la demande concerne 2 parcelles situées Avenue de la Floride 125 et 127 à savoir les parcelles cadastrées n°215K5 (n°125) et n°215X4 (n°127) ;

Considérant que le bien se situe en zone d'habitations au plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le bien se situe au sein du PPAS n°51 – Quartier Floride-Langeveld approuvé le 15/04/1988 en zone d'habitat en ordre ouvert ;

Considérant que les deux parcelles sont reprises en catégories 2 et 3 à l'inventaire de l'état du sol ;

Considérant que les parcelles sont densément plantées et que de nombreux arbres remarquables d'essences variées sont présents sur ces parcelles (hêtre pleureur, tilleul argenté, marronnier, hêtres pourpres, érables planes à feuilles crispées) composant des massifs ou isolés ;

Considérant que le Manoir Pirenne, son parc et un Tulipier de Virginie (*Liriodendron tilupifera*) sont classés comme site ;

Considérant que la deuxième parcelle n°215X4 (n°127) est reprise dans la zone de protection de ce site classé, ainsi que la partie Nord de la parcelle n°215K5, non reprise dans la zone de site classé ;

Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à rénover un manoir et sa conciergerie et construire 2 villas à appartements et 1 villa unifamiliale ;

Procédures et avis d'instance :

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

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
 - Prescription générale 0.5 : Construction ou lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000m² ;
 - Prescription générale 0.12 : Modification totale ou partielle d'un logement en ZHPR, ZH, ZM, ZFM, ZA, ZEMU ;
 - Prescription particulière 2.5.2 : Modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant en zone d'habitations ;
- Application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
 - Application de l'art 207 §1 al4 Bien classé ou en cours de classement depuis max 2 ans (art 235) ;
 - Application de l'art 126§11 Dérogation à un PPAS :
 - Art 1.3.2 – profondeur du bâtiment à front de rue ;
 - Art 1.5 – Niveau sous comble ;
 - Art 1.4 - Gabarit ;
 - Art 1.5 – Terrasses ;
 - Art 10.0 – Modification de la zone de protection des arbres ;
 - Application de l'article 175/15 du CoBAT : Projet soumis à Rapport d'Incidences au vu de l'Annexe B pour les motifs suivants :
 - 20) Aménagement d'une propriété plantée de plus de 5000 m² ;

- 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;

Vu l'avis SIAMU favorable sous conditions du 22/03/2021 (réf : T.2015.0092/6/APM/vh) ;

Vu l'avis conforme de la CRMS du 06/04/2021 ;

Vu l'avis d'AccessAndGo du 13/07/2021 ;

Vu l'avis du Service Vert de la Commune d'Uccle ;

Vu l'avis du service Voirie de la Commune d'Uccle ;

Enquête publique :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 07/06/2021 au 06/07/2021 inclus ;

Considérant la teneur des réclamations émises à savoir :

- **Parcelle cadastrale 215K5 :**
- *Classement comme site ;*
- *Toute la parcelle 215K5 doit être protégée y compris la partie Nord ;*
- *zone de protection des arbres ;*
- *charte de la commune : préservation des intérieurs d'îlots ;*
- *charte de la commune : intrusion de l'automobile en intérieur d'îlot ;*
- *charte de la commune : abattage d'arbres ;*
- *manoir rendu inattractif par le projet ;*
- *maintenir l'unicité patrimoniale et paysagère de toute la parcelle 215K5 ;*
- *destination des lieux ;*
- **Parcelle cadastrale 215X4 :**
- *Non respect des prescriptions du PPAS 51 à savoir art. 0.3, 1.2.3, 1.3.1, 1.3.2, 1.3.4, 1.4.1, 1.4.2, 1.5, 10.0 ;*
- *Charte de la commune d'Uccle : préservation des intérieurs d'îlots ; intrusion de l'automobile en intérieur d'îlot ; intégration dans l'environnement ;*
- *Non à la Villa II ;*
- *Oui à la Villa I moyennant conditions ;*
- *Affiche de l'enquête publique non présente sur le site le 6 juillet ;*
- *Refus de la Villa III ;*
- *Architecture contemporaine en flagrante opposition de style avec le manoir entraînant une dégradation visuelle irrémédiable du domaine ;*
- *Hauteur de la Villa II dépassant visiblement celle du manoir ;*
- *construction en limite de terrain sous les balcons des riverains et accès carrossable en fond de parcelle en longeant les jardins adjacents ;*
- *voirie carrossable et 33 emplacements de parking – nuisances, dérogation au RRU et non-conformité au PRAS ;*
- *Non-conformités au PPAS n° 51 : zone de protection des arbres, densité, implantation, profondeur, gabarits ;*
- *Arrêté d'entame de classement comme site de la propriété dite « Pirenne » ;*
- *Bassin d'infiltration projeté en aval du terrain du projet et donc à proximité immédiate de la propriété de Madame ;*
- *Gestion des eaux et égouttage ;*
- *Accès au parc à côté de l'accès à la propriété de Madame ;*
- *Pétition signée par 229 personnes : atteinte à l'intérieur d'îlot ; défendre les caractéristiques historiques de l'avenue de la Floride ; atteinte aux prescriptions du PPAS.*

Situation existante :

Considérant que la propriété se compose d'une villa de style éclectique, d'une dépendance servant d'écurie et de remise, d'un ancien potager et d'un vaste parc d'inspiration anglaise comprenant, outre ses nombreux arbres et massifs, quelques rocailles (kiosque, pigeonnier et volière) et un ancien abri en bois. Elle est de la main de l'architecte A. Pirenne, qui dessine les plans des bâtiments en 1909 ;

Considérant que la parcelle voisine a probablement été annexée à la propriété Pirenne en 1938. La villa qui s'y trouvait alors a été démolie dans les années '60. Un mur de clôture sépare partiellement ces deux entités. Un terrain de tennis, à l'abandon, est encore en place et, si la composition paysagère semble plus simple d'après le plan de 1938, cette propriété possède également quelques arbres remarquables ;

Historique de la demande :

L'ensemble du terrain (1,46ha) a déjà fait l'objet de plusieurs demandes de permis, de propositions de classement et de plusieurs avis des instances concernées. Pour rappel : - 19/01/2015 : demande de permis visant la démolition du Manoir et ses annexes et la construction de 3 villas à appartements, suivie d'un avis défavorable de la CRMS (09/09/2015); - plans modifiés introduits et second avis défavorable de la CRMS (07/03/2016); - 27/04/2016 : avis défavorable de la Commission de Concertation ; - 09/06/2017 : nouvelle demande de permis portant sur la rénovation du manoir et de la conciergerie, l'abattage de 57 arbres et la replantation de 50. Cette procédure a été suspendue vu l'introduction d'une demande de classement ; - 09/03/2017 : AG : prise d'acte de la demande de classement ; - 04/10/2017 : avis CRMS demandant un classement comme site de toute la parcelle « Pirenne » ; - 06/06/2019 : AG d'entame de la procédure de classement comme site ; - 16/12/2020 : avis CRMS marquant son incompréhension face au périmètre amputé de sa partie nord et son désaccord face au morcellement de la propriété dans le classement

Situation projetée et motivation :

Considérant que la nouvelle demande de permis porte sur les points suivants :

- la rénovation du manoir comme maison unifamiliale,
- la rénovation des dépendances comme logement et garage et tunnel d'accès ,
- la construction de 2 villas à appartements sur la parcelle de droite : villa I (à l'emplacement du terrain de tennis, comprenant 5 logements) et villa II (à l'emplacement de la villa démolie, comprenant 4 logements),
- la construction d'une villa III (unifamiliale, 596m²) sur le fond de la parcelle de gauche, à la place des anciens potagers et des anciennes serres,
- un réaménagement paysager : la création d'une nouvelle voie d'accès, la création d'une zone humide (bassin d'infiltration), l'abattage de 120 arbres, la replantation d'arbres et l'entretien (en taille douce) de nombreux arbres,
- la rénovation des rocailles (kiosque, volière, pigeonnier) et la démolition de l'abri en bois et de petits éléments paysagers (empierrement de mare...);

Considérant que l'emprise de construction passe de 459,5 m² à 1882,8 m², passant ainsi d'un taux d'emprise de 0,031 à un taux de 0,12 ;

Considérant que la superficie imperméable des constructions passe de 2.316,2 m² à 2.929,8 m², soit un taux d'imperméabilisation passant de 0,15 à 0,20 ;

Considérant que le nombre de logements présents sur la parcelle passe de 2 unités à 12 ;

Considérant que le nombre d'emplacements de parkings couverts passe de 2 à 25 et non couverts, de 2 à 8, soit 33 places au total sur la parcelle ;

Considérant qu'en ce qui concerne la rénovation du Manoir Pirenne, le projet conserve le caractère unifamilial d'origine de la villa en adaptant son programme aux exigences de confort actuelles ;

Considérant que le projet consiste à :

- repenser une entrée journalière plus confortable ;
- reconcevoir les espaces d'accueil par l'entrée de la façade Nord ;
- Déplacer la cuisine de manière à ce qu'elle soit en contact direct avec les espaces de séjour ;
- Aménager une terrasse confortable et bien orientée ;
- Proposer un ensemble de suites au 1^{er} étage ;
- Créer un garage 2 voitures en sous-sol avec pente d'accès dans une zone actuellement non plantée ;

Considérant qu'un carnet de restauration est joint à la demande et détaille l'état sanitaire de la villa ainsi que les interventions prévues ;

Considérant qu'en ce qui concerne la dépendance (anciennes écuries), le projet prévoit de rénover complètement ce bâtiment en lui rendant ses dernières fonctions à savoir, une unité de logement à l'étage et des garages au rez-de-chaussée ; que le projet prévoit deux emplacements de parking, soit les garages existants, que les portes sont remplacées ; que sur la droite, le projet aménage un accès carrossable menant au Jardin 2 au sein duquel est projetée la villa III ;

Considérant qu'en ce qui concerne la construction de deux villas à appartements (Villas I et II), le projet propose une architecture simple et horizontale, agrémentée de terrasses et d'une alternance de grands porte-à-faux servant de terrasses couvertes aux appartements du dessous et de pare-soleils ;

Considérant qu'en termes de matériaux, les façades des villas I et II sont revêtues d'une pierre naturelle de ton gris-vert structuré, répondant à la nature du parc résidentiel ; que les volets sont en métal gris moyen de même couleur que les châssis ; que les grandes terrasses en porte-à-faux seront couvertes de pierre naturelle de même teinte que les façades tandis que leur dessous sera recouvert de pierre claire

afin de refléter la lumière vers les pièces de vie ; que le sol des terrasses est composé de bois gris clair sur plots agrémenté de bacs à plantes ; que les garde-corps sont prévus en verre clair afin de préserver les vues vers le parc ; que les toitures seront des toitures vertes extensives ;

Considérant qu'en termes d'implantation, la Villa I s'implante principalement en lieu et place du terrain de tennis existant qui n'est plus entretenu depuis des années ; qu'elle se situe partiellement dans une zone de protection des arbres mais qui ne contient aucun arbre si ce n'est un frêne commun ; que les travaux nécessiteront l'abattage d'un cèdre de l'Ouest ;

Considérant que la Villa II, elle, est implantée en lieu et place de la ville disparue et mord légèrement sur la zone de protection des arbres sans toutefois nécessiter l'abattage d'arbres dans cette zone ;

Considérant qu'en termes d'accès aux parkings souterrains, le choix de l'implantation de l'accès au parking en sous-sol a été effectué au regard de la zone la plus basse du terrain, puisque celui-ci est en pente ; que ce choix permet de limiter la pente et les excavations ; que le tracé du chemin d'accès au regard de l'implantation de la Villa II est par ailleurs justifiée pour des motifs liés à la distribution du parking ;

Considérant qu'en termes de vues, le projet annonce qu'il ne pourra exister aucune vue directe ni entre les deux villas elles-mêmes, ni entre les deux villas et le manoir, ni entre les villas et les propriétés voisines ; qu'outre les distances importantes entre les différents bâtiments, la couverture paysagère sera renforcée par de nombreuses plantations entre la Villa II et le manoir ; que l'option d'un parking commun pour les Villas I et II n'a pas été retenu par le demandeur afin de préserver au maximum la végétation et l'aspect paysager existant ; que cette option nécessiterait des travaux de terrassement importants ;

Considérant que le projet propose également la construction d'une villa unifamiliale en fond de parcelle, nommée Villa III ; que cette villa s'implante sur les anciens potagers et les anciennes serres, dans une zone non reprise dans la zone classée du site de 21,75 ares dont l'accès est prévu via l'entrée cochère créée au sein des dépendances ; qu'il s'agit d'une villa de standing comprenant, outre de larges espaces de vie et des chambres spacieuses, un parking 3 voitures en sous-sol et un parking 2 places à l'extérieur, pour les visiteurs ;

Considérant qu'en termes d'aménagement paysager, le projet prévoit de restaurer le faste d'antan du parc et d'assurer la tranquillité et l'intimité des futurs occupants du Manoir ; qu'une clôture sera placée le long des limites de parcelles ; qu'il n'y aura pas de clôtures entre les villas, sauf des clôtures naturelles ; qu'un bassin d'infiltration est créé en aval du terrain afin de récolter les eaux de pluie ;

Considérant qu'en termes d'arbres, le projet prévoit l'abattage de 120 arbres à haute tige, la plupart étant des arbres malades, morts ou menaçant de tomber ; que le projet prévoit de replanter 81 arbres afin de maintenir le caractère arboré du parc ; que cette différence entre le nombre d'arbres abattus et replantés est justifié et détaillé dans la demande et que la méthode d'élagage prévue est la « taille douce » ; que le projet n'abat aucun arbre remarquable ;

Considérant qu'en termes de restauration des rocailles et des constructions annexes, la demande comprend un carnet de restauration détaillant l'état des éléments à restaurer mais précise qu'aucune restauration de ces éléments n'est prévue à ce stade ;

Considérant qu'en termes de cheminements sur le site, tous les accès sont de plain-pied ; qu'un local vélos est prévu au sein de chacune des villas (46 emplacements au total) ; que des emplacements vélos non couverts sont prévus pour les visiteurs ; que le chemin d'accès au manoir présente une largeur de 3 mètres et d'un trottoir d'une largeur d'1m20 permettant aux camions de pompier ou de déménagement d'accéder au manoir, à la conciergerie et à la villa III ; que les trottoirs et chemins d'accès aux bâtiments sont en pavés drainants ;

Considérant qu'en termes de stationnement, le projet prévoit 25 emplacements de parking couverts pour 12 logements et 8 emplacements non couverts ;

Vu l'avis conforme de la CRMS du 06/04/2021, favorable sous conditions sur les parties protégées et défavorable sur les parties non protégées, libellé comme suit :

« D'emblée, la Commission réitère ce qu'elle a déjà largement exprimé dans ses avis précédents, à savoir que la propriété Pirene, à tout le moins la parcelle de gauche dans son entièreté, possède sa cohérence propre, issue de sa conception en 1909 comme domaine composé d'un manoir annexé d'une dépendance et d'un potager, le tout inscrit dans un parc paysager unique composé de cheminements et de perspectives mettant en valeur la position de la villa. Le soin apporté en outre à des éléments plus ponctuels, tels les dépendances ou les rocailles, illustre la qualité de l'ensemble de la propriété.

La CRMS n'a ni souscrit ni compris que l'emprise du classement du domaine ait été amputée de sa partie nord (potager et dépendance), tandis que c'est une portion intrinsèque de la propriété qui est niée. Cette non-reconnaissance de la cohérence d'ensemble est aujourd'hui confortée par le projet de construction de

la villa III, projet auquel l'Assemblée s'oppose fermement de manière collégiale puisqu'il vient irrémédiablement perturber la cohérence de la composition paysagère.

De plus, pour les besoins d'accès à cette nouvelle villa, il est prévu de creuser un passage dans la dépendance, réduisant celle-ci à une sorte de tunnel pour faciliter la mobilité.

La Commission demande instamment de renoncer à la construction de cette 3e villa et d'élaborer un projet patrimonial cohérent pour toute cette parcelle gauche, dans le respect de sa conception originelle et de sa valeur patrimoniale d'ensemble, incluant la partie nord et la dépendance.

Après avoir clarifié sa vision d'ensemble pour la propriété Pirenne, la Commission émet les conditions suivantes sur d'autres aspects du projet.

Concernant la rénovation du manoir et celle de ses abords, l'Assemblée demande de ne pas faire de l'entrée arrière (créée en 1938) l'accès principal à la demeure, ce qui nuirait à la scénographie générale permettant de découvrir la maison et à la hiérarchie des façades.

La CRMS demande aussi de ne pas renouveler le revêtement autour du manoir par des pavés drainants, la mise en place de telles fondations risquerait de toucher le système racinaire des arbres proches du manoir, en particulier celui du hêtre pleureur (racines particulièrement fragiles). Seul un ajout de matériau en surface peut être acceptable, sans nouvelles fondations.

Concernant la terrasse, la CRMS s'oppose à la mise en place de pieux de fondation, toujours dans la nécessaire préservation du système racinaire de ces arbres remarquables. Ceci n'exclut pas qu'une terrasse soit posée sur le sol (principe moins impactant) ou déplacée du côté Ouest (également sans fondations).

Au niveau des abords du manoir, la Commission souhaite que les haies entourant le soubassement soient préservées car elles participent à l'esthétique générale de la villa.

Pour la rénovation des façades et de l'intérieur, la Commission demande de :

- réaliser, avant le chantier, un inventaire des châssis accompagné d'une étude stratigraphique afin de déterminer, avec approbation de la DPC, quelles sont les pièces à restaurer et/ou à remplacer, et quel sera le traitement de finition ;
- soumettre des plans et les détails d'exécution des éventuels nouveaux châssis à réaliser, à la DPC avant travaux,
- prévoir un état des lieux des maçonneries, et soumettre les techniques et essais de nettoyage à l'approbation de la DPC,
- reporter les bouches d'extraction et d'entrées d'air en toiture de l'intégration d'une ventilation double flux et les rendre les plus invisibles possible;
- enfin, elle souscrit largement à la volonté de préserver au maximum les détails constructifs intérieurs.

Concernant la rénovation des dépendances, outre son exclusion - incohérente sur le plan patrimonial - de l'emprise du site classé, la Commission n'accepte pas le parti-pris d'en faire un grand garage doublé d'un large passage permettant l'accès à la villa III.

A l'origine, cette construction d'allure pittoresque - à en croire les documents anciens - servait d'écurie, de remise et de petit logement. Le bâtiment, mal documenté dans le dossier de demande, mériterait d'être valorisé dans une perspective générale cohérente de restauration/rénovation du domaine Pirenne : une analyse plus fine des possibilités de ce bâtiment doit être faite, dans le respect de sa typologie, de ses caractéristiques architecturales, de ses ouvertures (rapport plein-vidé envisagé)...

De plus, une restauration minutieuse de la volière qui lui est accolée est projetée, ce qui est positif mais éminemment peu cohérent avec la lourde transformation envisagée pour la dépendance...

Concernant la construction des villas I et II, la Commission ne s'oppose pas à leur implantation et demande, outre le respect strict de la hiérarchie des volumes entre la hauteur du manoir Pirenne et celle des nouvelles constructions, de s'assurer que les terrassements, fondations et déroulement du chantier n'abîment pas le système racinaire de l'un des arbres remarquables. Pour cela, la Commission demande que les prescriptions visant « la protection du système racinaire des arbres lors des travaux de terrassement » soient scrupuleusement respectées (voir <http://www.arbrescaue77.org/medias/files/la-protection-du-systeme-racinaire.pdf>).

Enfin, d'un point de vue paysager, l'Assemblée précise les points suivants :

- le chemin d'accès originel menant depuis le portail à rue jusqu'au manoir Pirenne doit être maintenu, même piétonnier, afin de préserver la scénographie et les cheminements du lieu ;
- les chemins d'accès à la villa et sa dépendance ne peuvent pas être mutualisés avec ceux de la promotion immobilière organisée sur la parcelle de droite; surtout que ce choix est avant tout dicté par l'accès à la construction de la nouvelle Villa III, à laquelle la CRMS s'oppose fermement.

La CRMS demande de garder autonome l'une de l'autre chacune des deux parcelles ;

- les divers cheminements du parc n'ont pas été assez étudiés au niveau de leur matérialité, et il serait intéressant d'en garder une trace pérenne, ce qui paraît peu probable si les chemins se laissent peu à peu recouvrir par du gazon,
- la création d'une zone humide dans le bas du site, regroupant les eaux d'infiltration des divers bâtiments, est à exclure : sa mise en œuvre nécessiterait d'importants terrassements, ce qui constitue toujours un risque pour les arbres du parc et, ensuite, cela changerait la perspective sur le parc paysager de manière importante.

La CRMS préconise d'opter pour une infiltration des eaux de pluie par immeuble, sans travail de terrassement conséquent,

- la clôture d'enceinte du site doit rester perméable à la petite faune,
- les différentes zones du parc Pirene doivent rester perméables les unes par rapport aux autres, dans le passage physique de l'une à l'autre comme dans les perceptions visuelles,
- concernant la taille des arbres telle que projetée dans l'Annexe 9 accompagnant la demande de permis, il ne s'agit nullement de « taille douce » mais bien d'étêtage, ce qui est strictement interdit. La Commission demande d'adapter la taille au développement ontogénique des arbres et de se référer aux mesures suivantes : La gestion des arbres d'ornement : 1ère partie : Une méthode d'analyse et de diagnostic de la partie aérienne, par P. Raimbault, M. Tanguy, Revue Forestière Française, XLV – 2 (1993), et 2e partie :

Gestion de la partie aérienne : les principes de la taille longue moderne des arbres d'ornement, par P. Raimbault, F. De Jonghe, R. Truan, M. Tanguy, Revue Forestière Française, XLVII – 1 (1995). »

Considérant donc, qu'en termes d'aménagements intérieurs du manoir, seule la modification de l'entrée pose un problème patrimonial ; que le reste des interventions est acceptable à l'exception de l'emplacement des prises et rejet d'air pour la ventilation qu'il convient de reporter en toiture ;

Considérant que les décors intérieurs d'origine doivent être conservés et valorisés ;

Considérant qu'en termes d'abords, la CRMS impose des revêtements sans fondations près des arbres aux abords du manoir ; qu'il est donc nécessaire d'adapter le projet en conséquence et de peut-être déplacer la terrasse ;

Considérant qu'en ce qui concerne la rénovation de la **dépendance**, il y a lieu de retravailler cet aspect du projet en renonçant au passage couvert à travers le bâtiment et en étant plus respectueux des caractéristiques du bâtiment en termes d'ouvertures, notamment ;

Que dès lors, le rez-de-chaussée ne peut pas être affecté au stationnement uniquement mais à une occupation commune à l'ensemble des résidents et respectant les qualités patrimoniales et environnementales ;

Considérant qu'en ce qui concerne la construction de deux villas à appartements (Villas I et II), le projet propose une architecture simple et horizontale, agrémentée de terrasses et d'une alternance de grands porte-à-faux servant de terrasses couvertes aux appartements du dessous et de pare-soleils ;

Considérant qu'en termes de matériaux, les matériaux choisis sont acceptables et tendent à s'intégrer au contexte de parc arboré ;

Considérant qu'en termes d'implantation, la **Villa I** est implantée suite à la modification du tracé de l'accès, qui entraîne l'abattage d'arbres en zone de recul ;

Que l'implantation de cet accès doit être conservé, l'implantation de la villa modifiée en conséquence ;

Considérant cependant que la **Villa II**, elle, est implantée de biais par rapport à la Villa I ; que ce choix d'implantation, rapproche l'angle du bâtiment du manoir Pirene ; que la proximité ainsi créée nécessite une forte densification des plantations dans cette zone alors que le manoir Pirene nécessite plus de respiration ; que la mise en scène du manoir dans son contexte lors de l'arrivée le long du chemin d'accès est mise à mal par l'implantation de la Villa II ; qu'il y a donc lieu de modifier l'implantation de la Villa II en l'implantant parallèlement à la Villa I, ce qui permettra d'ouvrir la perspective vers le manoir ;

Considérant qu'en termes de parkings, il n'est pas envisageable de prévoir des emplacements non couverts à l'intérieur de la parcelle ; qu'il y a donc lieu de renoncer aux emplacements de parking à l'air libre ;

Considérant qu'étant donné la nouvelle implantation de la Villa II et la condition de la CRMS refusant la mutualisation du chemin d'accès au manoir, il y a lieu d'étudier plus avant la possibilité de relier les deux parkings souterrains des Villas I et II afin de n'avoir plus qu'un seul accès côté rue de Floride ; que ceci répond aux préoccupations communales et régionales de diminuer drastiquement l'impact négatif et les nuisances inhérentes à la présence des voitures en intérieur des parcelles ; que cette liaison doit être étudiée dans le respect des arbres remarquables ;

Considérant que le nombre de parking déroge au RRU, en dépassant largement le nombre de 2 emplacements par logement, ce qui ne se justifie pas ; qu'il y a donc lieu de diminuer le nombre de parkings souterrains ;

Considérant que le projet propose également la construction d'une villa unifamiliale en fond de parcelle, nommée Villa III ; que cette villa implantée en fond de parcelle nécessite une lourde transformation de la conciergerie afin d'y pratiquer un passage pour véhicules ; que l'implantation d'une villa à cet endroit n'est pas acceptable en termes de proximité avec les propriétés voisines et d'atteinte au fond de parcelle par la présence de voitures ; que les nuisances engendrées par la présence d'une habitation unifamiliale dans cette zone qui a vocation à être végétalisée et qui fait partie intégrante du parc ne peuvent s'envisager ; que ceci répond aux préoccupations communales et régionales de diminuer drastiquement l'impact négatif et les nuisances inhérentes à la présence des voitures en intérieur des parcelles ; qu'il y a donc lieu de renoncer à la Villa III et d'étudier cette zone dans une perspective paysagère ;

Considérant qu'en termes d'arbres, voir avis BE, Service Vert et DPC pour l'abattage des arbres;

Considérant que les abattages doivent être réduits, notamment par la modification de l'implantation des villas I et II ;

Considérant que les haies et clôtures doivent permettre le passage de la petite faune ;

Considérant que les parcelles sont soumises au PPAS n°51 – Quartier Floride – Langeveld ; qu'elles se situent en zone d'habitat en ordre ouvert ; que le bien présente une importante zone de protection des arbres ; qu'une zone de recul longe la voirie ; que le projet déroge aux prescriptions du PPAS, à savoir :

- Art 1.3.2 : profondeur de la construction ;
- Art 1.4.1 : gabarit de construction à front de voirie ;
- Art 1.5 : toiture ;

Considérant que, premièrement, le projet déroge à l'article 1.3.2 : profondeur de la construction, en ce que la profondeur des villas dépasse les 15m prescrits ; que la profondeur des Villas I et II est de respectivement 23,90 m et 26 m ; que cette dérogation est sollicitée pour les motifs suivants :

- Le projet est conforme au P/S et à l'emprise au sol imposés par le PPAS ;
- La dérogation est la conséquence des affectations prévues par le PPAS et de l'étroitesse de la zone constructible ;
- La zone de protection des arbres occupe une grande partie du terrain ;
- Le volume des villas a été étudié en profondeur afin de respecter cette zone de protection des arbres ;
- Les villas s'implantent en zone constructible ;
- Leur implantation respecte globalement les zones plantées de la zone de protection des arbres ;
- Leur implantation ne nécessite l'abattage que de quelques arbres ;
- Il est préférable de prévoir 2 villas plus profondes que 3 ou 4 immeubles respectant la profondeur des 15 m ;
- Le volume des villas est proportionné à l'échelle du terrain ;
- Elle permet l'aménagement de pièces de vie confortables qui répondent au niveau de standing du projet ;
- Au égard de la qualité du terrain considéré, seul un projet de standing peut y prendre place ;

Considérant que cette dérogation est conséquente, ayant notamment un fort impact sur la zone de protection ;

Que la dérogation doit être réduite en limitant la profondeur à 20 mètres maximum, et ce pour les Villas I et II ;

Considérant que le projet déroge également à l'article 1.4.1-Gabarit de construction à front de voirie en ce que la Villa I présente, à certains endroits, une hauteur supérieure à 10,50 m ; que ce dépassement est la conséquence :

- Du relief naturel du sol au sein duquel il a été décidé de s'inscrire plutôt que de le modifier ;
- De la volonté d'inscrire le sous-sol dans la continuité du niveau du trottoir pour éviter des excavations trop importantes et un bouleversement du système racinaire de certains arbres ;

Considérant que le volume projeté ne déroge pas aux prescriptions du PPAS en termes de nombre de niveaux ;

Considérant que la rue de la Floride présente un certain éclectisme en termes de gabarits et de typologies allant d'immeubles à appartement R+2 ou R+3 aux villas unifamiliales R+1+T ou R+2+T ;

Considérant cependant que les immeubles en relation immédiate avec la Villa I ont des gabarits bien plus modestes et que le dialogue avec les maisons faisant face au projet est difficile, étant donné la hauteur excessive de cette villa ;

Considérant que la Villa I présente un gabarit excessif au regard de son contexte et ne s'intègre pas à son environnement immédiat ; que la hauteur excessive de cette villa ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de renoncer au dernier étage de la Villa I ;

Considérant que le projet déroge également à l'article 1.5 – Toiture en ce qu'il propose une toiture plate et non une toiture à versants ;

Considérant qu'il ressort que, en zone d'habitat en ordre ouvert, le PPAS n° 51 prévoit un mécanisme dérogatoire concernant la forme de la toiture. Ainsi, à certains endroits, les toitures plates sont autorisées, pour le bon aménagement des lieux. En l'espèce, dès lors que le Projet propose la création d'un parc résidentiel dont il entend dissimuler au maximum l'impact visuel en intégrant parfaitement les constructions au sein des caractéristiques paysagères du Bien, la prévision de toitures vertes (extensives) est, sinon essentielle, à tout le moins justifiée. Elle l'est également à l'égard du Manoir Pirenne qui, grâce à la prévision de toitures plates pour les nouvelles constructions, restera le point culminant. La prévision de toitures à versants augmenterait la hauteur sous faîte et la volumétrie des Villas, ce qui n'est pas souhaitable et ne répond pas au bon aménagement des lieux. Cela ne mettrait par ailleurs pas le Manoir Pirenne en valeur. Il ressort de ce qui précède que le mécanisme exceptionnel prévu par la prescription 1.5 s'agissant de la forme de la toiture s'applique au Projet.

Considérant que les deux Villas se voient agrémenter d'un niveau supplémentaire correspondant au niveau sous combles autorisé par la prescription 1.5 du PPAS n° 51 si le Projet devait recevoir une toiture à versants. L'aménagement de ce niveau supplémentaire ne porte cependant pas la hauteur sous faîte au-delà de ce qui est autorisé par les prescriptions littérales du PPAS n° 51 ; que le projet s'inscrit donc dans les gabarits autorisés par le PPAS n° 51 ;

Considérant donc que cette dérogation (niveau sous combles) est acceptable ;

Considérant que le projet déroge au même article mais en ce qui concerne les terrasses ; que cette dérogation est sollicitée de cette manière :

- Les terrasses présentent une largeur de plus de 4 mètres ;
- Elles présentent, ensemble ou individuellement, une largeur supérieure aux 2/3 de la toiture ;
- Les terrasses sont principalement incluses dans le volume de la toiture (terrasses couvertes) ;
- La terrasse non couverte se présente comme une coursive permettant l'entretien depuis l'extérieur ;
- Les deux terrasses couvertes permettent aussi de faciliter l'entretien du bâtiment depuis l'extérieur ;
- Soit elles n'ont aucun impact visuel en raison de leur éloignement par rapport aux façades, soit cet impact visuel est limité ;
- Elles jouent un rôle en termes de protection solaire et sont primordiales sur la qualité de vie intérieure des appartements eux-mêmes ;
- Les terrasses contribuent à l'esthétique générale de l'architecture développée qui se caractérise par un jeu de pleins et de vides, de volumes en creux, d'alternance de matériaux (pierre et verre) ;
- Dans le même ordre d'idée, les terrasses permettent de casser l'effet de masse en apportant néanmoins de la force et du caractère aux bâtiments, tout en atténuant les gabarits par la finesse que créent les lignes qu'elles forment.

Considérant que le projet déroge déjà en profondeur et que les terrasses prévues accentuent encore cette dérogation ; que les surfaces prévues pour ces terrasses sont particulièrement généreuses et pourraient être réduites afin de diminuer la dérogation à l'article 1.5 ;

Considérant que cette dérogation n'est pas acceptable et qu'il y a lieu de diminuer la largeur des terrasses ;

Considérant que la demande sollicite la modification de la zone de protection des arbres (Art 10.0) ;

Considérant que la zone de protection d'arbres comporte une servitude non aedificandi, laquelle peut être modifiée en raison des conditions locales et pour autant que les mesures particulières de publicité aient été préalablement organisées ; qu'en l'espèce, les zones de protection des arbres considérées ne correspondent pas à la réalité du terrain en termes de plantations ; que la modification des limites de la zone de protection d'arbres est postulée sur des zones qui ne sont pas plantées ou très peu ; que la Villa I s'implante en lieu et place du terrain de tennis existant de sorte qu'il s'agit d'une zone dépourvue de plantations, et a fortiori de plantations de qualité ; que l'implantation de la Villa I nécessite l'abattage d'un seul arbre en zone de protection d'arbres, soit un frêne commun (n° 11), qui ne présente aucun impact paysager ; que l'implantation de la Villa II s'inscrit de manière très marginale dans la zone de protection

des arbres ; qu'elle ne nécessite l'abattage d'aucun arbre dans cette zone ; que la Villa II s'implante en lieu et place d'une villa démolie à la fin des années '60 pour laisser place à une pelouse ; que la Villa III s'implante sur une zone de protection d'arbres qui ne correspond pas à la réalité. En effet, comme déjà souligné, la Villa III s'implante en lieu et place des anciennes serres et des anciens potagers, de sorte que la flore arboricole que l'on y rencontre est sauvage et peu qualitative ;

Considérant que la Villa III ne peut s'envisager, une modification de la zone de protection des arbres en fond de parcelle n'est pas acceptable ;

Considérant qu'en termes d'accessibilité aux PMR, le projet a été soumis à l'avis de l'ASBL AccessAndGo et qu'il en résulte que le projet est non conforme aux exigences du RRU ; qu'une nouvelle proposition de plans est nécessaire :

- Pour la villa I : la porte du sas d'entrée doit être décalée de façon à garantir un accès à la poignée de 50 cm par rapport à l'angle rentrant. La porte d'accès au parking doit offrir un libre passage de 85 cm, feuille de porte de 93 cm.
- Pour la villa II : la porte du sas d'entrée doit également offrir un accès à la poignée. La porte du sas ascenseur au niveau du parking doit être élargie pour garantir 85 cm de libre passage, feuille de porte de 93 cm.

Considérant que le projet a été soumis à l'avis du SIAMU ;

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

Conditions CRMS :

- Renoncer au passage de véhicules à travers les dépendances et élaborer un projet patrimonial cohérent pour toute cette parcelle gauche, dans le respect de sa conception originelle et de sa valeur patrimoniale d'ensemble, incluant la partie nord et la dépendance, en réalisant une analyse plus fine des possibilités liées à l'aménagement des dépendances, dans le respect de la typologie de ce bâtiment, de ses caractéristiques architecturales, de ses ouvertures (rapport plein-vidé envisagé)... ;
- Ne pas faire de l'entrée arrière du manoir l'accès principal à la demeure ;
- Ne pas renouveler le revêtement autour du manoir par des pavés drainants (Seul un ajout de matériau en surface peut être acceptable, sans nouvelles fondations) ;
- Ne pas placer de pieux de fondation pour la mise en œuvre de la terrasse (Ceci n'exclut pas qu'une terrasse soit posée sur le sol (principe moins impactant) ou déplacée du côté Ouest (également sans fondations)) ;
- Préserver les haies entourant le soubassement du manoir ;
- Reporter les bouches d'extraction et d'entrées d'air de ventilation double flux en toiture du manoir et les rendre les plus invisibles possible ;
- Ne pas mutualiser les chemins d'accès à la villa et sa dépendance avec ceux des deux villas à appartements ;
- Mieux étudier les divers cheminements du parc au niveau de leur matérialité, afin d'en garder une trace pérenne ;
- Renoncer à la création d'une zone humide dans le bas du site, regroupant les eaux d'infiltration des divers bâtiments mais opter pour une infiltration des eaux de pluie par immeuble, sans travail de terrassement conséquent ;
- Prévoir une clôture d'enceinte du site perméable à la petite faune ;
- Modifier l'Annexe 9 accompagnant la demande de permis, en ce qu'il ne s'agit nullement de « taille douce » mais bien d'étêtage, ce qui est strictement interdit, et adapter la taille au développement ontogénique des arbres en se référant à l'ouvrage cité plus haut ;

Conditions Urban :

- Modifier l'implantation et la profondeur à maximum 20 mètres de la Villa I afin de limiter l'impact sur la zone de protection en maintenant le tracé de l'accès de la voirie interne ;
- Modifier l'implantation et la profondeur à maximum 20 mètres de la Villa II afin de rouvrir les perspectives vers le Manoir Pirenne (parallèlement à la Villa I) ;
- Renoncer à un étage de la Villa I ;
- Renoncer aux places de parking à l'air libre sur l'ensemble du site ;
- Relier les deux parkings des Villas I et II avec un seul accès côté rue de Floride ;
- Respecter le RRU en matière de nombre de stationnement ;
- Renoncer à la villa III (maison unifamiliale en fond de parcelle) et étudier cette zone dans une perspective paysagère ;

- Réduire la largeur des terrasses couvertes des Villas I et II ;
- Retravailler la transformation de la **dépendance** en renonçant au passage couvert à travers le bâtiment et en étant plus respectueux des caractéristiques du bâtiment en termes d'ouvertures, notamment, et ne pas consacrer le rez-de-chaussée au stationnement uniquement ;
- Assurer le passage de la petite faune pour l'ensemble des clotures;
- Conserver et valoriser les éléments de décors d'origine du Manoir;
- Se conformer aux techniques de protection du système racinaire en accord avec la Direction du Patrimoine culturel;
- Se conformer à l'avis AccesAndGo du 13/07/2021 ;
- Se conformer à l'avis SIAMU du 29/09/2020 (réf : CP.1981.1126/10/GE/dd) ;
- Réduire les abattages d'arbres ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- o modifier l'objet de la demande en ce que le nombre de logement soit être réduit;
- o de ne pas être accessoires en ce que la profondeur, hauteur et implantation des villas doivent être modifiées ;
- o de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet doit mieux respecter la zone de protection d'arbres et le patrimoine bâti;
- o de réduire des dérogations de la demande telle qu'introduite en ce que la profondeur, hauteur et implantation des villas doivent être modifiées;

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

Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT, 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 :

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

Conditions à satisfaire avant le chantier :

- Réaliser, avant le chantier, un inventaire des châssis du manoir accompagné d'une étude stratigraphique afin de déterminer, avec approbation de la DPC, quelles sont les pièces à restaurer et/ou à remplacer, et quel sera le traitement de finition ;
- Soumettre des plans et les détails d'exécution des éventuels nouveaux châssis à réaliser, à la DPC avant travaux ;
- Prévoir un état des lieux des maçonneries, et soumettre les techniques et essais de nettoyage à l'approbation de la DPC ;

Les plans modifiés doivent être présentés avant délivrance du permis.

Les dérogations aux articles 1.3.2-Profondeur de la construction et 1.5-Niveau sous combles du PPAS n°51 Floride-Langeveld sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Les dérogations aux articles 1.4.1-Gabarit de construction à front de voirie et 1.5-terrasses du PPAS n°51 Floride-Langeveld ne sont pas accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

La demande de modification de la zone de protection des arbres peut s'envisager côté avant mais pas en fond de parcelle.

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 177/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 20/07/2021
objet n° 07

Dossier MIXTE PU16-45827-2021 (article 177) et PE10553-2021 - Enquête n°116/21

Demandeur : Les Jardins du Kinsendael SPRL -

Messieurs Bruno Farber et Guillaume Ribet

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

AVIS

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 m²,
 - 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 m², 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'ilot 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'ilot 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'ilot 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'ilots;
- 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 m² ;
 - 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'ilot ;
 - 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'ilot. 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'ilot,
- 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 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 bâtiments 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 nuit 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 Bigarreux, 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 m² de surface plancher et seulement 725,9 m² 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 (*Symporicarpus 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 patientia*), 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.
- souhaite 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 m² de superficie de toiture verte ou verdurisée. Dans l'étude de faisabilité, la surface de l'installation des panneaux photovoltaïques est de 3976,8 m². Le tout pour une surface d'emprise de construction au sol de 6771,8 m². ... Il reste 2885 m² 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.COU.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 m² (selon fiche statistique)

Contenances totales théoriques citerne et bassin temporisation :

223 m³ citerne + 223 m³ temporisation

Contenances totales proposées citerne et bassin temporisation :

167 m³ citerne + 509 m³ temporisation

Exutoire eaux pluviales :

infiltration + Geleytsbeek

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 :
 - o aux emplacements qui sont délimités par des marques routières ou un revêtement de couleur différente et sur lesquels est reproduite la lettre "P" ;
 - o 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 m². 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 m² : les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet.

Ajutage vers l'exutoire si pas d'infiltration :

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

Total des surfaces imperméabilisées en projection horizontale au sol supérieur à 10 000 m² : 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/m² de surfaces de toiture en projection horizontale au sol. Son trop-plein est dirigé vers un dispositif de stockage temporaire.
- b) Un dispositif de stockage temporaire pouvant être constitué d'une ou plusieurs unités qui dans leur globalité répondent à l'ensemble des conditions du présent paragraphe, c'est-à-dire conçu de manière à permettre l'infiltration et l'évapotranspiration, dimensionné pour contenir au minimum 33 l/m² de l'ensemble de surfaces imperméabilisées du projet en projection horizontale au sol, équipé d'un trop-plein dirigé vers l'exutoire choisi selon l'ordre de priorité décrit ci-après, sauf en cas de prise de mesures compensatoires justifiant son absence.

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

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

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 démaillage (ex. : terrasses et balcons). De telles eaux pluviales souillées ne peuvent en aucun cas être envoyées vers le dispositif de gestion sauf si une épuration préalable adéquate, au moyen d'un dispositif de traitement, a été effectuée.

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

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

- a) ~~Un dispositif de gestion public, privé ou communautaire situé à proximité de la parcelle (fossé, noue, lagunage);~~
- b) Le maillage bleu (cours d'eau Geleystsbeek) ;
- 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 (Geleystsbeek), 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 Geleystsbeek.
- 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 UCCLÉ ; 02/348.66.68, valbert@uccle.brussels.

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

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.

- o 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,
- prévoir un rejet des eaux non infiltrées vers le Geleystbeek et n'a pas encore reçu l'accord du gestionnaire du ruisseau savoir Bruxelles Environnement,
- permet de tamponner une pluie décennale de 25l/m³,
- 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/m³,
- obtenir l'accord de BE quant au rejet dans le Geleystbeek,
- 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 :
 - e. la proposition de créer un second tronçon (tronçon « sud ») de voirie publique (tronçon de l'ordre de 140 mètres prolongeant le 1^{er} tronçon précité) dans la zone de forte mixité du plan régional d'affectation du sol ;
 - f. 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 m² 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^{ière} 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 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 :
 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^{ière} 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 :

- o 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),
- o 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 :

- o 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 m² :

- o 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,
- o 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),
- o 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,
- o 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,
- o 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,
- o 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 :

- o 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,
- o le projet totalise 187 emplacements en sous-sol pour le total de 222 logements ;
- o 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 ;
- o il propose 7 emplacements pour visiteurs à l'entrée 100 de la rue du Bourdon et 2 emplacements pour personnes handicapées,
- o 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 »,
- o 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 ;
- o 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 m² :

- 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 m² ;
 - 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 et 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 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 de +/-1.200.000,00 € ;

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 un programme d'activités de mixité limité à +/- 725 m² (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 D'AVORABLE

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'ilot :

- 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 :
 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 :
 - g. 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,
 - h. 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 ;
 - i. 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 ;
 - j. 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 :
 - k. la proposition de créer un second tronçon (tronçon « sud ») de voirie publique (tronçon de l'ordre de 140 mètres prolongeant le 1^{er} tronçon précité) dans la zone de forte mixité du plan régional d'affectation du sol ;
 - l. 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 m² 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^{ière} 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 rétrocée 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 du 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 prévoient 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 tnc 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 2ème 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'Alseberg),
 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^{ière} 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 m² :

- 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 m² :

- 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 m² ;
- 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'ilot ;
- 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 m²,
- 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 m², 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 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'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 m² (activités productives – estimation de 30 emplois + 3 visiteurs) alors que le PPAS permet 7.000 m² d'activités à vocation économique;
- ne préfigure pas les besoins en stationnement supplémentaires qui s'avèreront nécessaires pour les 6.250 m² 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^{er} 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^{er} 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