

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 22/12/2021
objet n° 18

Dossier 16-46106-2021 et PE-10585-2021 - Enquête n° 270/21

Demandeur : N.V. CALEVOET DEVELOPMENT - Messieurs Darel Torremans en Toon Haverals et la N.V. CORES DEVELOPMENT - Monsieur Peter Leysens

Situation : rue Egide Van Ophem 108 - 110 et avenue du Nekkersgat 17

Objet : démolir les deux immeubles de bureaux existant sur le site et construire 11 immeubles de logements pour aménager 243 logements et 199 emplacements de parkings et 450 vélos souterrains

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande mixte de permis d'urbanisme n°16-46106-2021 et de permis d'environnement n° PE-10585-2021 introduite auprès de URBAN-DU, en date du 11/05/2021, par la N.V. CALEVOET DEVELOPMENT - Messieurs Darel Torremans en Toon Haverals, et la N.V. CORES DEVELOPMENT - Monsieur Peter Leysens;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir les deux immeubles de bureaux existant sur le site en vue de construire 11 immeubles de logements pour aménager, d'après le formulaire de demande de permis d'urbanisme, 243 logements, 297,33 m² de commerces, 417,65 m² d'activités productives artisanales, ainsi que 2 sous-sols comprenant au total 199 emplacements de parkings pour véhicules et 450 pour vélos sur le bien sis rue Egide Van Ophem 108 - 110 et avenue du Nekkersgat 17;

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

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

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

- d'un rapport d'incidences, les actes et travaux projetés ressortant des rubriques 26 et 32 de l'annexe B du CoBAT;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- 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);
- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions);

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées);

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

- demande de permis mixte (art. 12,5° de l'ordonnance du 05/06/1997 modifiée par l'ordonnance du 30/11/2017);
- demande soumise à rapport d'incidences (article 175/15 du CoBAT - Annexe B - rubrique n°26 et 32);

Vu que la demande déroge également au Titre VIII du RRU, et que ces motifs ne sont pas soumis aux

Mesures Particulières de Publicité :

- Article 3 - pente de la rampe d'accès au parking souterrain;

- Article 6 - nombre d'emplacements de stationnement à prévoir pour le nombre de logements;
- Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/10/2021 au 24/11/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;
- Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

Généralité

- *Le projet est interpellant par son ampleur (il est question de construire 11 immeubles sur cette parcelle), son emprise et sa densité (243 appartements). Il est manifestement excessif au regard de la taille du terrain et d'un voisinage déjà largement construit. Il en résultera une accumulation inévitable de nuisances et la création d'une circulation supplémentaire peu compatible avec la capacité des voiries environnantes, déjà largement encombrées, en particulier aux heures de pointe et avec les places de stationnement en voirie, déjà trop peu nombreuses par rapport aux besoins existants;*

Quant à la densité

- *Bétonisation augmente le risque d'inondations;*
- *Densité du projet trop importante;*
- *La conclusion du BMA est défavorable quant à la densité du projet;*
- *Prévoir une part de logements sociaux;*

Quant au gabarit

- *Gabarits disproportionnés par rapport aux habitations voisines;*
- *Ne plus construire en intérieur d'îlot;*
- *Prévoir une rénovation des bâtiments existants;*
- *Opposition à la dérogation demandée concernant la hauteur des bâtiments. Les bâtiments doivent respecter le même gabarit que ceux de la dernière phase des Hauts-Prés, à savoir un rez-de-chaussée + 4 étages maximum. Rejet de la dérogation demandée pour un gabarit RDC+4+T, tel que demandé par le promoteur;*

Quant à l'implantation

- *Trop peu de recul par rapport aux espaces publics;*

Quant aux espaces verts et aux arbres existants

- *Le projet doit être amélioré afin de préserver davantage cette zone située en bordure de la réserve du Keyenbempt et d'éviter l'abattage de 11 arbres à haute tige, tel que le prévoit ce projet. Dans ce souci de préservation du site, il est demandé que soit revue l'implantation du futur bâtiment « G », sur lequel les habitants des Hauts-Prés ont une vue directe et immédiate et qui, en l'état actuel du projet, implique l'abattage de 3 arbres magnifiques qui structurent le paysage;*
- *Le projet montre des plantations d'arbres haute tige : étant donné que les sous-sols s'étendent entre les bâtiments, la couverture végétale annoncée est impossible avec une hauteur d'un mètre de terre;*
- *Les espaces non bâtis entre les immeubles ne sont pas à l'échelle des constructions et doivent être agrandis;*
- *Abattage d'arbres remarquables dont un cèdre du Liban;*
- *Perte du maillage vert;*
- *Projet de forêt habitée illusoire;*

Quant à la mobilité et au stationnement

- *Impact sur la **mobilité** et sur l'offre des infrastructures environnantes;*
- *Nombre de parkings insuffisant et prévus pour éviter l'étude d'incidences;*
- *Opposition à la dérogation demandée par rapport aux normes de parking pour les voitures. Le projet ne prévoit que 199 emplacements de parking couverts, pour un total de 243 logements. Ce nombre de places de parking est manifestement insuffisant au vu du nombre de logements annoncé et de l'actuelle saturation des places de stationnement en voirie. Pourquoi ce chiffre de 199 parkings ? D'évidence, le promoteur tente de contourner la loi et d'éviter une étude d'incidence qui est obligatoire à partir de 200 emplacements;*

Quant au programme

- *Peu de mixité dans le projet alors que le PRAS situe le terrain en zone de forte mixité;*

Autres remarques

- *Le projet ne respecte pas le RCU relatif à la gestion des **eaux** de pluie;*
- *Etude d'incidences nécessaire;*
- *Emploi des langues faisant défaut dans le dossier;*
- *Communication visuelle trompeuse;*
- *Quid pollution des sols ?*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

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

11/05/2021 : dépôt de la demande auprès de URBAN - DU

02/09/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et notification de la demande d'avis au Collège des Bourgmestre et Echevins et de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité;

26/10/2021 au 24/11/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/12/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu les explications données en séance publique de la Commission de concertation, notamment en ce qui concerne le relief, les plantations sur dalles, les gabarits, le statut privé envisagé pour l'espace de bois

accessible au public et la référence du projet puisée dans un projet de philosophie comparable situé à Wijnegem;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 29/10/2021, et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service Technique de la Voirie et de la Mobilité sollicité en date du 29/10/2021, et émis le 22/11/2021 :

Remarques préliminaires

Il est déploré que l'avis du Service Voirie-Mobilité soit requis dans un délai très court sur des plans fournis exclusivement au format PDF avec une trop faible compression, rendant l'ouverture des plans et la navigation dans ceux-ci particulièrement pénible et lente.

Il est déploré l'absence d'un listing des documents faisant partie de la demande.

Il est déploré l'absence de note descriptive détaillée, pas compensée par le rapport d'incidences sur l'environnement.

Il est déploré le manque d'informations en matière de modification de l'espace public.

Il est déploré la dispersion de certaines informations (gestion des eaux) sur plusieurs documents.

Il semble que le projet soit divisé en deux sous-projets, Cores et Calevoet, mais sans que cela soit mentionné sur les plans ou dans une note descriptive.

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

Alignement

La limite entre les domaines public et privé de la rue Egide Van Ophem sont définis par un Plan Général d'Alignement adopté par arrêté royal le 06 septembre 1929, portant la largeur du domaine public à 12 mètres au droit du présent projet. Or le plan d'implantation révèle un rétrécissement à 11,69 m à l'angle sud-est de la parcelle, ce qu'il s'indique de corriger.

Il semble aussi que le projet s'aligne sur l'empiètement infractionnel de 60 cm sur le domaine public opéré par le jardin du n° 112.

Il est demandé de préciser sur les plans la manière dont sera matérialisée sur le terrain la limite entre les domaines public et privé. Il existe par exemple une bande de terrain large d'environ 1 mètre séparant le bâtiment A de l'alignement : sera-t-elle séparée physiquement du trottoir?

Emprise du projet

Il est demandé de préciser clairement l'emprise du projet (qui semble déborder sur le terrain de het Gemeenschapsonderwijs) et sa division supposée entre Cores et Calevoet, avec les implications en matière de stationnement, circulation et gestion des eaux.

Modifications apportées à l'espace public

Il est constaté à l'analyse du plan d'implantation que le demandeur prévoit – sans l'annoncer dans une note descriptive (pas présente dans le dossier fourni au service Voirie) ni dans le rapport d'incidences – de modifier substantiellement la configuration du trottoir adjacent à sa propriété le long de la rue Egide Van Ophem, en rétrécissant la chaussée carrossable et le trottoir afin d'aménager une zone de stationnement entre les deux. De plus, cet élargissement semble débiter de manière abrupte à la limite nord du projet, sans raccordement réalisé dans les règles de l'art avec la situation existante. Un tel élargissement soudain pose problème au niveau de la sécurité, les cyclistes et automobilistes étant obligés de se déporter brusquement.

Il est signalé qu'un projet de réaménagement de la rue Egide Van Ophem, porté par la Commune, fera prochainement l'objet de l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme, et qui prévoit notamment la réfection des trottoirs et la création d'une piste cyclable montante, ce qui induira une interdiction de stationnement sur cette artère entre la rue des Myosotis et le centre culturel Het Huys (là où il n'y a déjà aujourd'hui, en pratique, quasiment aucun véhicule stationné).

Si création de stationnement il doit y avoir, c'est sur la parcelle privée et non au détriment de la fluidité de la circulation automobile et piétonne. De plus, Good Move encourage fortement à ne pas créer du stationnement en voirie et à compenser les pertes vers du stationnement hors voirie. La proposition de modification de la rue Egide Van Ophem par le demandeur doit être refusée car elle entre en contradiction avec le projet de réaménagement porté par la Commune et empiète sur le domaine public sans concertation avec le gestionnaire de voirie.

Il est indispensable que le demandeur prévoit des capacités de stationnement suffisantes sur site, pas uniquement à destination des futurs habitants mais également à l'attention des visiteurs.

La demande nécessite plusieurs autres modifications importantes de l'espace public: création d'un accès carrossable à la rue Egide Van Ophem et de trois autres à l'avenue Englert, suppression d'une noue, création d'accès piétons, déplacement de luminaires, etc. Ces modifications ne peuvent qu'être supposées de l'analyse des plans, dont l'échelle 1/500 rend la lecture difficile. Il apparaît cependant que les trottoirs à transformer en accès carrossables ne font l'objet d'aucune adaptation.

Il est demandé de

- Lister clairement et de manière exhaustive toutes les modifications à apporter au domaine public;
- Etablir un plan général de ces modifications à l'échelle 1/200;
- Etablir un plan de détail de chaque modification à l'échelle 1/100;
- Etablir un profil en travers au droit de chaque accès carrossable à créer;
- Dessiner la situation existante à modifier sous forme de tirets courts, en filigrane sous la situation nouvelle;
- Renseigner la nature des matériaux;
- Indiquer le mobilier existant à déplacer, et l'emplacement prévu après déplacement;
- Indiquer comment sera marquée la limite privé – public (clôture, haie, mur, bordure, etc.).

Accès carrossable (SIAMU, Bruxelles-Propreté et livraisons commerce) rue Egide Van Ophem

Il est demandé de fournir un plan de détail de cet accès carrossable qui soit compatible avec le projet de réaménagement communal, indiquant notamment les matériaux, le type de bordure et les dispositifs anti-stationnement.

Les épures de giration sont incomplètes (elles omettent la taille du véhicule envisagé et la trace de l'encombrement de la carrosserie) et dessinent des empiètements importants sur les trottoirs opposés ou sur de futurs emplacements de stationnement: à corriger.

Les plans ne précisent pas si un dispositif est prévu pour empêcher l'accès au site en dehors des véhicules de service; s'il en existe un, il devra être placé sur l'alignement de sorte à ne pas inciter au stationnement en partie sur le trottoir.

Accès carrossables avenue François Englert

Il est demandé de fournir des plans de détail de ces accès carrossables tenant compte de l'aménagement actuel réalisé par BPI, indiquant notamment les matériaux, le type de bordure et les dispositifs anti-stationnement.

Les épures de giration sont incomplètes (elles omettent la taille du véhicule envisagé et la trace de l'encombrement de la carrosserie) et dessinent des empiètements importants sur les trottoirs opposés ou sur des emplacements de stationnement existants: à corriger.

Deux accès carrossables de l'avenue Englert débouchent sur des lampes publiques. Ces luminaires ont été positionnés selon un calcul photométrique et ne doivent donc être déplacés qu'avec l'aval de Sibelga, auteur de ce calcul.

Les trois accès doivent faire l'objet de plans détaillés, notamment celui qui implique la suppression d'une des noues du site des Hauts-Prés.

Matériaux

Aucun détail n'est fourni sur les matériaux utilisés pour les revêtements ni la structure prévue.

Implantation planimétrique

Principes généraux :

Le plan d'implantation doit comporter suffisamment de cotes pour permettre d'implanter le projet sans risque de confusion quant aux points sur lesquels s'appuient ces cotes.

Les cotes d'implantation s'appuieront sur des points clairement identifiables sans équivoque et stationnables au sol, tels que des bornes, angles et points d'inflexions de limites. Un repérage en coordonnées cartésiennes (locales ou Lambert) est bienvenu.

A défaut, les cotes pourront indiquer la distance entre les angles de la construction et les limites.

Quant à la présente demande :

Il est demandé de densifier la cotation par rapport aux limites de parcelle sur les plans d'implantation.

Implantation altimétrique

Principes généraux :

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

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

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

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

Quant à la présente demande :

Il est demandé de confirmer que la référence altimétrique est bien le Deuxième Nivellement Général, comme on peut le supposer à la lecture des cotes altimétriques.

Stationnement

Modalités :

Stationnement privé : le demandeur a l'obligation de respecter les prescriptions du Titre 8 du Règlement Régional d'Urbanisme.

Conformément aux articles 11 et 12 du chapitre 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, il est interdit de convertir les zones de recul en espace de stationnement.

Comme déjà indiqué, l'auteur de projet veillera à ce que l'offre en stationnement à destination des visiteurs soit suffisante; il est invité à aménager des emplacements de stationnement en suffisance pour les visiteurs en espace privé.

Quant à la présente demande :

Il est constaté que le projet ne respecte pas le prescrit du Règlement Régional d'Urbanisme, en ne prévoyant que 0,8 place de stationnement par logement en sous-sol, rien n'étant apparemment prévu pour l'atelier de production artisanale de 418 m² ni pour le commerce de 306 m² et aucun emplacement pour visiteurs n'étant aménagé en surface sur la propriété privée.

Le demandeur tente – sans l'annoncer – de créer du stationnement en domaine public de façon non conforme à la réglementation et aux règles de l'art, et en méconnaissance du projet communal de supprimer tout stationnement le long du trottoir ouest de la rue Egide Van Ophem entre l'avenue des Myosotis et le virage (Het Huys) afin d'y offrir des trottoirs confortables et d'y tracer une piste cyclable.

Il est constaté à ce propos que le comptage de véhicules stationnés s'est fait le 14 janvier 2021, alors que le site Therabel - Astra-Zeneca était déjà déserté, que le site ne servait pas encore de centre de vaccination et que les travailleurs étaient en télétravail. On peut raisonnablement douter de la fiabilité de ces comptages alors que l'expérience de terrain révèle une saturation permanente et depuis très longtemps de l'entièreté du quartier, et que cette saturation n'a en rien été soulagée par les deux lotissements formant le quartier des Hauts-Prés.

Il est donc demandé de modifier les plans afin que le projet intègre une capacité en stationnement suffisante sur site pour les habitants mais aussi pour les visiteurs car les possibilités de stationnement en voirie seront fort limitées.

Le milieueffectenverslag indique que le chargement et déchargement des camions d'approvisionnement du commerce et de l'atelier situés dans le bâtiment A se fera via les mêmes accès que pour les collectes de déchets; la trace d'une giration est effectivement visible à l'arrière du bâtiment A, mais qui semble déborder sur le trottoir, laissant supposer l'absence de

matérialisation de la limite et donc le risque de voir des camions accéder à la zone de déchargement directement depuis la rue. Ceci doit être éclairci.

Le parking pour vélos au niveau -1 semble peu pratique: accès via des portes battantes (difficiles à tenir ouvertes en même temps qu'un vélo), couloirs étroits pour que deux cyclistes se croisent, angles droits, manque de place pour manœuvrer des cargobikes. Le risque existe que ce parking soit sous-utilisé et que les vélos se retrouvent en masse en surface, avec demande de pose d'arceaux par la commune.

Circulations piétonnes et cyclistes

Il est demandé de clarifier la situation juridique des cheminements piétons et cyclistes, prévus à travers le site comme s'ils étaient publics (schéma à la page 64 du milieueffectenverslag).

Il est demandé de préciser si het Gemeenschapsonderwijs marque son accord sur le chemin cyclable qui traverse sa parcelle.

De manière générale, il est demandé de préciser si les chemins piétons et cyclables traversant le site sont destinés à un usage purement privé ou à un usage public.

Dans ce dernier cas, il est demandé de préciser si la totalité de la gestion et de l'entretien de ces chemins restera à la charge exclusive des propriétaires de leur assiette. Dans ce cas de figure se pose aussi la question du maintien de l'ordre public sur parcelle privée.

Containers semi-enterrés

Les containers semi-enterrés de type Molok sont situés très près de l'alignement de la rue Egide Van Ophem pour l'un et de l'avenue Englert pour l'autre, avec le risque de dépôts sauvages qui s'ensuivent si le site n'est pas clôturé (ce qui n'est pas précisé sur les plans).

Il est demandé de séparer physiquement et visuellement les containers du domaine public afin de dissuader les dépôts clandestins à proximité.

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

Les principes généraux suivants s'appliquent aux projets de nouvelle construction ou de reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m². Les principes prioritaires de gestion des eaux pluviales consistent à :

- 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.

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 le plus naturel possible, 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.

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

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

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

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

a) ~~Un dispositif de gestion public, privé ou communautaire situé à proximité de la parcelle (fossé, noue, lagunage);~~

b) ~~Le maillage bleu (cours d'eau);~~

c) ~~Le réseau séparatif d'eaux pluviales;~~

d) En dernier recours, le rejet à l'égout, avec accord du gestionnaire (Vivaqua).

Lors d'une proposition de rejet à l'égout, à envisager en derniers recours, le demandeur doit obligatoirement justifier l'impossibilité de pouvoir rejeter ses eaux via l'un des exutoires mentionnés ci-dessus, et ce pour chacun d'entre eux, obtenir l'accord du gestionnaire dudit réseau (Vivaqua) et, dans le cas d'un ouvrage de temporisation dont l'orifice de vidange est raccordé à l'égout public, obtenir l'approbation de Vivaqua sur les caractéristiques de cet ouvrage.

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.

Quant à la présente demande :

Un examen des notes de calcul annexées à la demande de permis d'environnement (dont le service Voirie ne dispose pas) révèle que le demandeur utilise le module de calcul de Bruxelles-Environnement, parvenant à des volumes de temporisation de 66 m³ et 89 m³, au lieu de se conformer au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux, pour lesquels des volumes de temporisation de 110 m³ et 153 m³ minimum sont requis. Il est ici rappelé que c'est le Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux qui doit être appliqué, le module de calcul de Bruxelles-Environnement n'ayant qu'une valeur supplétive. Il semble de plus que le site soit divisé en deux sous-projets pour lesquels deux notes de calcul différentes ont été dressées, mais cela n'est pas clairement établi.

Les informations techniques au sujet de la gestion des eaux pluviales étant insuffisantes et dispersées dans les deux demandes de permis d'urbanisme et d'environnement, il est demandé de les rassembler dans un document unique annexé également à la demande de permis d'urbanisme. En particulier, il est demandé de décrire plus précisément les noues (wadis): surface, profondeur, diamètre d'ajutage, implantation par rapport au sous-sol.

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.

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

○ l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 29/10/2021 et émis le 01/12/2021 :

○ Considérant que :

- le projet tel que proposé est d'une densité et d'un agencement tel qu'il n'assure pas des espaces verts qualitatifs pour les habitants (pas de jardins privés, ...) ni des espaces verts partagés qualitatifs permettant d'assurer le développement des plantations envisagées et donc pas un réel maillage vert sur la parcelle;
- Le projet ne propose pas une gestion exemplaire des eaux de pluies du site (pas de pièce d'eau, wadi non décrits,...), du moins à la lecture des documents présents car les informations techniques au sujet de la gestion des eaux pluviales sont insuffisantes et dispersées dans les deux demandes de permis d'urbanisme et d'environnement;
- Le projet ne prévoit pas un nombre suffisant d'emplacements de stationnement pour les habitants (199 places pour 243 logements);
- Le projet prévoit 550 emplacements vélos ne comportant cependant que 23 emplacements pour vélos cargos;
- Le projet prévoit dans ses parkings vélos un système de stationnement sur 2 couches;

○ Considérant dès lors/

- qu'il convient de rassembler dans un document unique les informations techniques au sujet de la gestion des eaux pluviales et en particulier, il est demandé de décrire plus précisément les noues (wadis): surface, profondeur, diamètre d'ajutage, implantation par rapport au sous-sol.
- que le projet doit prévoir des espaces verts de qualité pour les habitants et assurant un réel maillage vert
- Que le projet doit prévoir un nombre d'emplacements pour vélos cargos plus importants
- Que le projet doit revoir les parkings vélos afin de ne pas avoir de système compliqué de stationnement mais des simples emplacements

AVIS DEFAVORABLE;

○ l'avis du Service Vert de la Commune d'Uccle, libellé comme suit :

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

Arbres à haute-tige :

Modalités :

- Le projet d'aménagement comprend l'abattage de 11 arbres de haute-tige implantés sur les pourtours de la parcelle.
- Ceux-ci sont renseignés comme différentes variétés de cerisiers, des robiniers, un bouleau et un cèdre de l'Atlantique
- Le projet ne renseigne ni les dimensions ni les conditions sanitaires des arbres à abattre.

- De par leur implantation à front de voiries principales ou secondaires (participation à la scénographie locale), leurs dimensions et leur participation à l'écologie locale, il serait préférable d'évaluer la potentielle préservation de ces arbres via une étude phytosanitaire indépendante. Dans un souci d'approche globale du projet il convient également d'étendre cette étude à l'ensemble des arbres de la parcelle.
- Le projet prévoit la conservation de 22 arbres de haute-tige mais ne renseigne ni les dimensions ni les essences de ceux-ci.
- Tous les arbres n'étant pas inscrit comme à abattre dans la demande sont à maintenir à tout prix, et ce compris les arbres d'alignements de voirie éventuels.
- Le projet d'aménagement prévoit la replantation d'environ 75 arbres de haute-tige.
- A la vue de l'implantation des sujets, de leurs couronnes projetées, de la multiplication des cheminements et de l'implantation et des dimensions des bâtiments prévus, le projet semble tout à fait irréaliste dans sa conception.
- Le projet de plantation prévoit également certains arbres au-dessus d'espace de parking sous-terrain, ce qui n'est pas viable.
- De par la fragmentation du bâti et l'étroitesse des « couloirs » prévus entre ses éléments, l'aménagement paysager actuel ne permet pas la plantation d'arbres à fort développement ni la création de réels espaces récréatifs ou de détente en intérieur d'îlot ni de zone propice à la biodiversité. Ce qui, compte tenu des dimensions importantes et de l'implantation du projet à proximité de zones naturelles protégées, est fort regrettable.
- Force est de constater que le morcellement de l'espace du parc et la multiplication des plantations irréalistes ne permet également que la création de 4 jardins privatifs, ce qui semble fort peu compte-tenu des 243 appartements prévus dont 35 au rez-de-chaussée.
- La multiplication des unités de lotissement force la multiplication des cheminements et des accès SIAMU ce qui limite l'exploitation optimale de l'espace du parc privé.
- Il a également été constaté des incohérences d'implantations et de dimensions au niveau des arbres conservés entre le plan de la situation existante et de la situation projetée, et ce principalement en fond de parcelle.
- Le projet propose de nombreuses replantations dont beaucoup sont des variétés horticoles (*Prunus padus* 'Watereri', *Malus* 'Evereste', *Prunus avium* 'Plena', etc.) moins mellifères ou ne portant pas de fruits et donc écologiquement moins intéressantes que leurs variétés naturelles.
- Plusieurs essences ne sont également pas indigènes ou des plantes d'avenir (horizon 2050), il convient d'en limiter le nombre afin qu'elles ne représentent pas plus de 20% du compte total des plantations.
- Le Service Vert impose que la force des nouvelles plantations à prévoir soit de 10/12 cm de circonférence à la plantation pour les arbres de seconde et troisième grandeur et de 12/14 cm de circonférence pour les sujets de première grandeur.
- Le Service Vert recommande fortement de favoriser des essences participant activement à la biodiversité locale comme des plantes nectarifères, pollinifères, fructifères et/ou offrant des abris à la faune locale (petits rongeurs, oiseaux, insectes etc.). Il convient également
- Le choix des essences d'arbres à haute-tige se fera principalement sur base des espèces reprises à « l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise » ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après :
- Arbres haute tige : Aulne, Bouleau, Cerisier, Charme, Châtaignier, Chêne, Cognassier, Erable, Frêne, Hêtre, Marronnier, Merisier, Noyer, Orme, Peuplier, Pommier, Poirier, Saule, Sorbier, Tilleul, etc.
- Ces replantations sont à effectuer au plus tard dans les 10 mois suivant la fin du gros œuvre du chantier et la finalisation des fosses de plantation, en respectant les distances légales de recul, entre début novembre et fin mars.

Massifs de plantations :

Modalités :

- L'ensemble des remarques émises pour les plantations arborées s'applique également aux plantations arbustives.
- Le projet prévoit la plantation de plusieurs massifs arbustifs ou de sujets isolés. Le Service Vert impose que la force de ces plantations soit de 80/100 cm de hauteur minimum à la plantation.
- Le Service Vert recommande fortement de favoriser des essences participant activement à la biodiversité locale comme des plantes nectarifères, pollinifères, fructifères et/ou offrant des abris à la faune locale (petits rongeurs, oiseaux, insectes etc.).

- Le choix des arbustes se fera principalement sur base des espèces reprises à « l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise » ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après :
- Arbustes : Amélanchier, Aubépine, Argousier, Baguenaudier, Buddleia, Chèvrefeuille, Clématite, Cornouiller, Daphné, Epine-vinette, Erable, Genêt, Hibiscus, Hortensia, Lierre, Lilas, Noisetier, Prunus, Saule, Spirée, Sureau, Viorne, etc.
- De par l'implantation du projet à proximité d'espaces verts de qualité, le Service Vert proscrit la plantation de massifs de bambous.

Toitures vertes :

Modalités :

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

Zone de protection des arbres :

Modalités :

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

Zones de recul :

Modalités :

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

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

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

Documents complémentaires :

Modalités :

- Une étude phytosanitaire complète par un bureau d'étude forestière agréé de l'ensemble des arbres présents sur la parcelle et justifiant tout abattage éventuel.
- Un plan d'implantation existant comprenant l'ensemble des informations des arbres à conserver (implantation, essences, dimensions tronc et couronne)
- Un plan d'abattage comprenant l'ensemble des informations des arbres à couper et leur justification (cf. étude phyto).
- Un plan d'aménagement paysager détaillant précisément les essences, implantations et dimensions des plantations projetées devra être joint à la demande. Celui-ci devra prévoir un réaménagement complet du projet afin de créer des espaces collectifs qualitatifs du point de vue de la biodiversité comme de l'humain, la création de plus de jardins privatif et l'espace nécessaire pour l'implantation d'arbres de grandes dimensions à maturité.

Règlementations et recommandations en termes d'élagage :

Modalités :

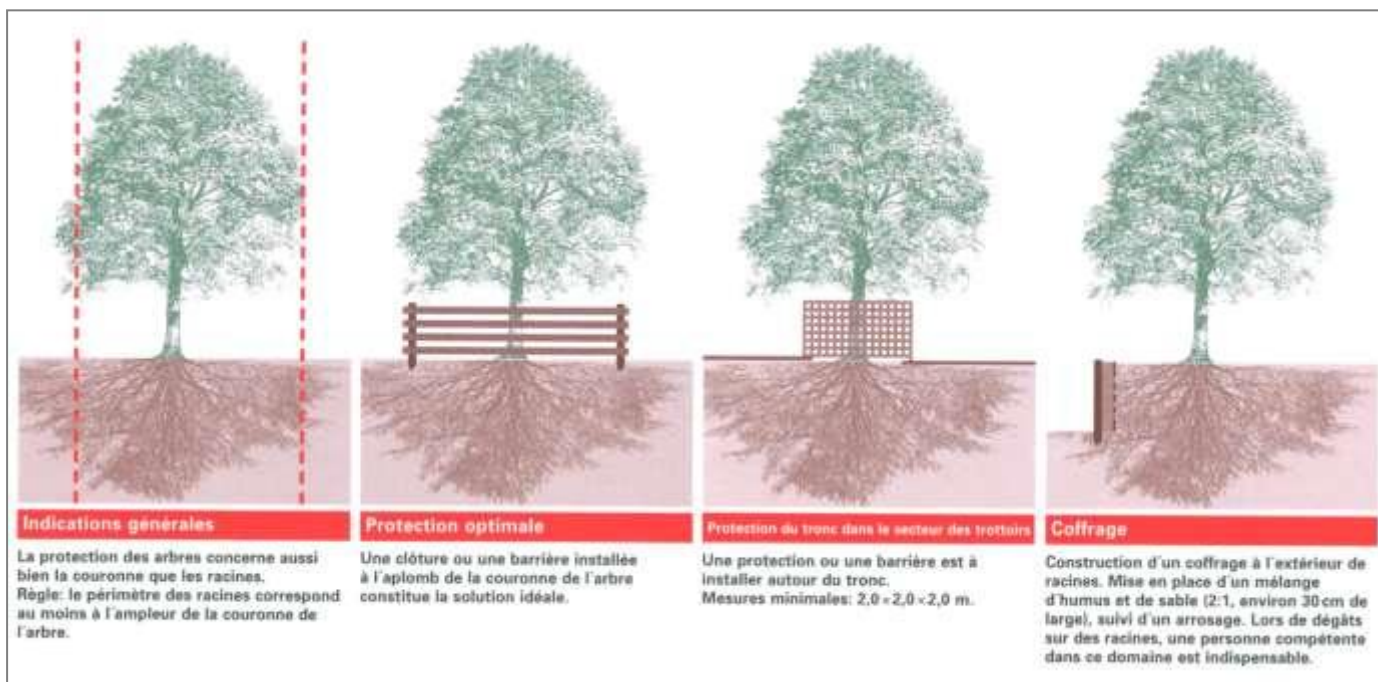
- Selon la dernière mise à jour du CoBAT (1^{er} septembre 2019) certains travaux d'élagage sont soumis à permis d'urbanisme et doivent être spécifiés dans la demande s'ils ne le sont pas déjà. Ces travaux comprennent;
 - la pratique de toute traile sévère susceptible de mettre en péril la survie de l'arbre, on entend par là une taille supérieure à 20% du volume total de la couronne ou l'étêtage du sujet (ablation de sa cime);
 - la modification de la silhouette d'un arbre inscrit à l'inventaire visé à l'article 207.
- Il est à noter que, hormis ces interventions soumises a permis, un élagage inadéquat ou trop fréquent des arbres peut entraîner leur dégradation voire leur mort, que peut nuire à la faune locale et qu'esthétiquement parlant certaines essences ne devraient pas être élaguées.

- Tout élagage entraînant la mort du ou des sujet(s) concerné(s) sera considéré comme un acte d'abattage clandestin et entraînera les poursuites judiciaires appropriées ainsi que l'imposition de replantations en compensation du préjudice.
- En termes de travaux d'élagage le Service Vert demande de favoriser la pratique de tailles douces (sélection des jets internes à la couronne, favorisation des tire-sève, utilisation du sécateur dès que possible, pas de taille de section supérieure à 10 cm de diamètre, etc.).

Protection des arbres et du couvert végétal :

Modalités :

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



Contacts :

Le Service Vert de la Commune d'Uccle.

Avenue Paul Stroobant, 41

B – 1180 Bruxelles

Téléphone : 02/348.65.47 ou 02/348.65.49

Fouilles manuelles dans les systèmes racinaires :

Modalités :

- Compte tenu des spécificités techniques et de l'implantation du projet, tous les travaux de terrassement situés sous l'emprise des couronnes des arbres devront être faits manuellement et veilleront à limiter au maximum les dégâts aux systèmes racinaires rencontrés.

Période d'abattage :

Modalités :

- **Vu l'article 68 § 1^{er} de l'Ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature, tout abattage est interdit entre le 1^{er} avril et le 15 août (sauf pour des raisons impératives de sécurité);**

Vu l'avis SIAMU favorable du 30/09/2021 (réf : C.1994.1431/21/DX/dd);

Vu l'avis de l'AccessAndGo favorable conditionnel du 29/10/2021;

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 un quartier qui jadis comportait de nombreuses entreprises, dont certaines avaient développé un bâti d'importance, ainsi qu'un terrain de sport en plein air;
- Dans ce quartier, la rue Egide Van, Ophem constitue, en continuité du tronçon de la chaussée d'Alseberg qui relie le carrefour du Bourdon à la gare SNCB d'Uccle-Calevoet, un des trajets très fréquentés entre la vallée de l'Ukkelbeek et celle du Geleytsbeek;
- Le quartier a connu une reconversion depuis l'entrée en vigueur du plan régional d'affectation du sol, qui a confirmé la vocation à caractère économique du quartier par une zone de forte mixité de grande ampleur;
- Cette reconversion s'est opérée principalement par la mise en œuvre de 2 importants permis de lotir avec création d'un réseau de voiries publiques (comportant des liaisons piétonnes) au départ de la rue Egide Van Ophem et par des permis d'urbanisme pour les parcelles situées à front de la rue, destinées à une maison de repos, des commerces, des bureaux, et à un centre culturel;
- Les immeubles sis au n°108 et au n°110 sur lesquels porte la demande ont une affectation de siège central d'entreprises du secteur pharmaceutique et sont situés sur un site de grande largeur (+/-110 mètres à l'alignement) et de grande profondeur (+/- 165 mètres en moyenne à compter de l'alignement);
- L'immeuble sis au n°108 est un immeuble récent implanté en cœur d'îlot alors que celui sis le long de la rue (n°110) et implanté en recul de l'alignement de celle-ci est plus ancien et a fait l'objet d'une reconversion d'atelier / entrepôt en complexe de bureaux;
- Le bâti environnant est constitué :
 - des immeubles à appartements et à vocation culturelle ou économique issus des permis de lotir et permis d'urbanisme précités et situés au Sud-Est;
 - d'un ensemble de maisons unifamiliales de gabarit rez-de-chaussée + 1 étage + T ou gabarit rez-de-chaussée + 2 étages + T avec jardins, formant le clos de l'Abbé Froidure, situé au Nord-Ouest du projet et en cœur d'îlot;
 - de l'athénée de la Communauté flamande, situé au Sud-Ouest;
 - de l'autre côté de la rue (au Nord-Est) d'un îlot formé de petits ensembles de maisons modestes (gabarit rez-de-chaussée + 1 étage + T) et d'une maison de repos qui se développe en deux ailes, dont une de 8 niveaux hors sol et l'autre de 3 niveaux hors sol;
- Le couvert végétal est limité aux haies qui délimitent les deux parcelles sur lesquelles porte la demande et à la présence de quelques arbres;
- Enfin, ces deux parcelles comportent deux importantes aires de stationnement à l'air libre (une par entreprise), situées entre les deux immeubles et accessibles chacune par un accès propre qui se situe en limite latérale gauche du site (Sud-Est);
- Le relief des parcelles est relativement horizontal (assises des bâtiments de faible hauteur et de grande emprise, ainsi que de leurs parkings et aires de manœuvres à l'air libre), et ce malgré la situation du site le long de la pente de la rue Egide Van Ophem; il en découle des talus, notamment du côté des maisons du clos de l'Abbé Froidure dont le jardin est contigu au site;
- Il en découle également que la façade nord-ouest de l'immeuble n°110 présente un niveau de plus (3 niveaux au total) tout en étant la plus proche des petites maisons du clos de l'Abbé Froidure;

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

- La démolition des immeubles et de leurs abords,
- La reconstruction d'un complexe de 11 immeubles repris A, B, C1, C2, D, E, F, G, H, I et J aux plans, pour une superficie totale hors-sol de 25.284,83 m² avec des espaces de sous-sols communs répartis en deux grands ensembles, en proposant de restituer, pour les abords finis, une pente comparable à ce qui fut à l'origine celle du versant de la vallée;
- Le premier grand ensemble de sous-sol dessert les immeubles repris B, C1, C2 et E, et le second dessert les immeubles repris F, G, H, I et J,
- Les immeubles A et D ne sont par contre pas bâtis en superstructure d'un de ces deux sous-sols,
- L'aménagement des espaces interstitiels en parc, dont une partie sur la dalle de couverture de ces sous-sols,

- La typologie des immeubles diffère de celles du bâti environnant, en ce que le parti du projet propose une implantation « en damier » dans un concept de « bois habité »;
- Ce parti d'implantation engendre des emprises de bâtiments qui sont donc compactes, sauf pour les bâtiments repris B; D, F, G qui sont plus longs que profonds, et le projet annonce une importante déminéralisation du sol;
- Le projet ambitionne également de s'inscrire dans le maillage vert et de se raccorder à l'important espace vert qui sépare le quartier de celui du Melkriek;
- Des modifications apportées à la rue Egide Van Ophem,

Résumé non technique du rapport d'incidences :

« Le projet consiste en le réaménagement d'un site industriel à Uccle (Calevoet).

Le projet prévoit la construction d'un groupe d'onze bâtiments de qualité pour créer 243 unités résidentielles. La partie nord du site (Calevoet Development) prévoit six bâtiments, la partie sud (CORES) en prévoit cinq.

Les immeubles d'appartements couvrent une superficie totale de 25.284.83 m², comprenant des appartements de deux pièces, mais aussi des appartements d'une, trois ou quatre pièces et des studios. Tous les logements disposent d'une salle de bains, d'une salle de stockage, d'une salle de vie avec cuisine ouverte et d'une terrasse.

199 parkings couverts pour les véhicules seront présents au niveau sous-sol du bâtiment. De nombreux parkings couverts pour vélos sont également prévus à plusieurs endroits.

Le terrain est actuellement occupé par 2 bureaux d'AstraZeneca en Therabel Pharma respectivement. Ceci implique qu'une déconstruction des bâtiments actuels sera nécessaire et qu'une reconversion aura lieu vers la fonction résidentielle.

Il ressort de l'étude que :

- aucune incidence ne doit être attendue pour l'urbanisme et le paysage étant donné que le projet a été soigneusement conçu en harmonie avec les bâtiments environnants et offre un aménagement de verdure augmenté par rapport à la situation existante; Certaines dérogations aux règlements d'urbanisme sont demandées, mais sont considérées comme acceptables.
- aucune incidence ne doit être attendue sur le patrimoine étant donné qu'aucun patrimoine n'est présent aux abords immédiats;
- des équipements sociaux et économiques suffisants se trouvent à proximité de l'emplacement du projet (écoles principalement) sur lesquels le projet peut avoir en outre une incidence positive;
- une incidence limitée est attendue sur la mobilité aux alentours du site. La mobilité sera relativement comparable à la situation existante. Le projet prévoit des emplacements de parking sur le terrain propre adapté au besoin des futurs utilisateurs. Un large nombre d'emplacements pour vélos est prévu et contribuera .
- aucune incidence ne doit être attendue sur le sol, ni sur l'eau souterraine et de surface. IL est tenu compte des mesures de précaution proposées à l'occasion des études de sol exécutées et des évaluations des risques;
- un effet positif est attendu sur les eaux souterraines et sur le système des eaux vu que la gestion des eaux de pluie sera faite sur le terrain propre. Sa charge sur l'égouttage est limitée au minimum (un rejet d'eaux de pluie n'aura lieu qu'en cas de saturation complète de la zone d'infiltration) et il permet de diminuer la consommation d'eau de distribution;
- une incidence positive est attendue concernant la faune et la flore grâce à la création de zones verdurisées qui auront une fonction corridor pour les zones vertes à proximité; des plantations adaptées seront prévues et les wadi pourront contribuer à la biodiversité;
- aucune incidence ne doit être attendue sur la qualité de l'air (à l'intérieur et à l'extérieur) par l'exécution du projet;
- l'incidence sur le (micro)climat est limitée ou même positive. Les nouveaux durcissements sont compensés par l'infiltration des eaux de pluie et les zones non bâties seront aménagées en matériaux perméables dans la mesure de possible. Il y a des nouveaux et d'autres effets d'ombrage par rapport à la situation existante, l'impact de ces effets est considéré limité;
- aucune incidence ne doit être attendue sur les nuisances sonores étant donné qu'une isolation acoustique est prévue dans les bâtiments et à hauteur des installations bruyantes (pompes à chaleur);
- il y a une incidence positive sur l'homme étant donné la création d'espaces de vie agréables et verdurisés et qu'il est tenu compte des exigences concernant la sécurité incendie et l'accessibilité;
- aucune incidence n'est attendue sur la gestion des déchets étant donné que la réglementation applicable sera suivie. Les effets négatifs qui peuvent être attendus pendant la phase de chantier sont principalement la poussière et les nuisances sonores ainsi que le trafic de camion sur la voie publique. Compte tenu de la nature temporaire du chantier et des mesures préventives, on estime que les effets ne sont pas significativement négatifs. On peut conclure que les incidences (négatives) du projet sur l'environnement ne sont pas significatives et que, si elles sont prises en compte, elles sont suffisamment maîtrisées par les mesures préventives. »;

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

- Le programme répartit 243 logements pour 24.452,65 m², 417,65 m² d'activité productive et 297,33 m² de commerce dans les 11 immeubles;
- Le gabarit proposé est R+4+étage en recul au Sud-Est, puis dégressif vers le clos de l'Abbé Froidure au Nord-Ouest;

- Les immeubles sont majoritairement proposés sur plans compacts et de l'ordre du carré, répartissant d'une façon générale les logements à raison de 4 par niveau, chacun des logements bénéficiant d'ouvertures dans deux façades;
- Certains logements sont cependant de type mono-orientés;
- Par rapport aux voiries publiques, au cœur de l'îlot, gabarits et typologies proposées :
 - **Le bâtiment A** s'implante à l'angle du carrefour que forment la rue Egide Van Ophem, dans un gabarit de R+4+recul (niveau repris +5 aux plans) sur certaines façades et comporte une mixité de fonctions au rez-de-chaussée (183,54 m² de commerce et 173,65 m² d'atelier); les étages sont intégralement affectés au logement à raison de 4 unités par niveau, sauf au niveau +5 (2 logements); les plans ne comportent pas de sous-sol et pas de locaux communs requis par le Règlement Régional d'Urbanisme;
 - **Le bâtiment B** s'implante le long de l'avenue François Englert, nouvellement créée dans le cadre de la mise en œuvre du permis de lotir 534; il comporte un sous-sol comportant une des entrées des logements et est principalement affecté au stationnement des vélos, réparti en plusieurs espaces qui sont accessibles via une distribution axiale avec accès à l'amorce de la rampe d'accès aux garages des immeubles B, C1, C2, et E; le rez-de-chaussée comporte le 2^{ème} accès aux logements qui sont desservie par une distribution axiale. Il en découle que seuls les logements des abouts du bâtiment bénéficient d'une double façade; la majeure partie des logements des étages-type étant mono orientés (6/10); son gabarit est établi à R+4+recul en façade avant et arrière mais pas sur les façades d'about, les niveaux des entrées tant établis en fonction de la pente de l'avenue;
 - **Le bâtiments C1** est implanté du côté de la rue Egide Van Ophem et en superstructure du sous-sol commun aux bâtiments B, C1, C2, et E; il comporte, à ce niveau de sous-sol émergeant partiellement en façade en fonction du relief (face à la rue Egide Van Ophem mais en recul de celle-ci), un espace éclairé par celle-ci et affecté au commerce pour 160,63 m²; il comporte, au-dessus de ce commerce, 4 niveaux et un niveau en recul partiel (niveau +5) affectés intégralement au logement, à raison de 4 unités par niveau, sauf au niveau +5 (2 logements);
 - **Le bâtiment C2** est la réplique du bâtiment C1, exception faite de sa situation en cœur d'îlot et de l'absence de commerce; il est intégralement affecté au logement, selon les mêmes schémas de répartition et de distribution que le bâtiment C1;
 - **Le bâtiment E** est implanté en fond de parcelle et en superstructure du sous-sol commun aux bâtiments B, C1, C2, et E; il présente un gabarit de R+3+recul, ce recul étant situé au Nord-Ouest, c'est-à-dire du côté des maisons du clos de l'Abbé Froidure. Au-delà de sa profondeur considérée par rapport à l'avenue François Englert, l'espace de parc et jardins est aménagé en pleine terre;
 - **Le bâtiment D** est implanté le long de la rue Egide Van Ophem, en recul de celle-ci, dans un gabarit R+2+recul partiel (niveau +3), et dans une volumétrie qui comporte des coursives à l'air libre, de distribution des logements aux étages (à raison de 4 unités par niveau, sauf au niveau +3 (3 logements)); le rez-de-chaussée comporte un commerce pour 136,70 m², et le bâtiment, ne comportant pas de sous-sol, ne comporte pas non plus les espaces communs requis par le Règlement Régional d'Urbanisme;
 - **Le bâtiment F** s'implante le long de l'avenue François Englert, en superstructure de l'ensemble des sous-sols communs aux bâtiments F, G, H, I et J; il comporte, au rez-de-chaussée, l'entrée des logements la rampe d'accès à ce sous-sol, un espace polyvalent à front de l'avenue et 2 logements, dont un mono-orienté; Proposé dans un gabarit de R+4+recul (niveau +5 - reculs en façade avant et arrière (mais pas en façades d'about), il comporte 6 logements par niveau, hormis au niveau +5 (3 logements);
 - **Le bâtiment F** s'implante le long de l'avenue François Englert, en superstructure de l'ensemble des sous-sols communs aux bâtiments F, G, H, I et J; il comporte, au rez-de-chaussée, l'entrée des logements la rampe d'accès à ce sous-sol, un espace polyvalent à front de l'avenue et 2 logements, dont un mono-orienté; Proposé dans un gabarit de R+4+recul (niveau +5 - reculs en façade avant et arrière (mais pas en façades d'about), il comporte 6 logements par niveau, hormis au niveau +5 (3 logements);

- **Le bâtiment G** est le dernier du projet à s'implanter à front de l'avenue François Englert, au point le plus haut du site; Il est bâti en superstructure de l'ensemble des sous-sols communs aux bâtiments F, G, H, I et J et comporte un second niveau de sous-sol (repris « mezzanine G » aux plans) qui est affecté au stationnement de vélos et de caves privatives; hors sol, il présente un gabarit R+4+recul partiel (niveau +5); Les logements y sont répartis à raison de 4 au rez-de-chaussée et 4 par niveau, sauf à l'étage en recul (2 logements);
- **Le bâtiment H** est bâti en superstructure de l'ensemble des sous-sols communs aux bâtiments F, G, H, I et J, dans un gabarit de R+4+ reculs sur 2 des 4 façades (niveau +5); il comporte 4 logements par niveau, exception faite du niveau +5 (2 logements)
- **Le bâtiment I** est implanté en cœur d'îlot et en fond de la parcelle; il est bâti en superstructure de l'ensemble des sous-sols communs aux bâtiments F, G, H, I et J, dans un gabarit de R+1+ 2 niveaux en recul sur la façade faisant face au fond du sites (niveaux +2 et +3); il comporte 4 logements par niveau, exception faite du niveau +5 (2 logements); l'espace de parc et jardins situé entre ses façades les plus reculées et les limites parcellaire au droit de cet angle sont aménagés en pleine terre; il comporte 4 logements au rez-de-chaussée, 5 au 1^{er} étage et 4 au niveaux +2 et +3)
- **Le bâtiment J** est celui qui est implanté le plus à l'Ouest du site, en fond et angle arrière de la parcelle; il est bâti en superstructure de l'ensemble des sous-sols communs aux bâtiments F, G, H, I et J, et comporte, à l'instar du bâtiment G, un second niveau de sous-sol repris « mezzanine J » aux plans, en étant affecté au stationnement des vélos et aux caves privatives; il est proposé dans un gabarit de R+2+ 2 niveaux en recul sur la façade faisant face au fond du sites (niveaux +3 et +4); il comporte 4 logements par niveau, exception faite du niveau +5 (2 logements); l'espace de parc et jardins situé entre ses façades les plus reculées et les limites parcellaire au droit de cet angle sont aménagés en pleine terre; il comporte 4 logements au rez-de-chaussée, au 1^{er} et au 2^{ème} étages, et étage et 3 au niveaux +3 et +4);

Il découle donc de cette analyse des plans que le projet comporte une superficie totale de 480,87 m² de commerce et une superficie de 173,65 m² d'activités productives, soit un total de 654,52 m² participant à la mixité du programme dans un taux de 2,59 % alors que le site est affecté en zone de forte mixité du PRAS;

Cette analyse met également en évidence une incohérence de chiffres entre le formulaire de la demande et les plans;

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

- La prescription générale 0.2 du PRAS impose la création de 10% d'espace vert, soit 1.687 m² par 500 m² d'un seul tenant;
- La surface imperméable étant de 44.94%, 7576,4 m² sont non bâtis, répartis entre les immeubles;

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

- en matière de programme :
- 24 studios, 62 appartements de 1 chambre, 113 appartements de 2 chambres, 40 appartements de 3 chambres, 4 appartements de 4 chambres;
- les appartements sont mono-orientés pour les immeubles B et F, dont un bon nombre sont orientés au Nord-Ouest, sauf aux angles, ou biface;
- 3 commerces pour 480,87 m² (situation dans les bâtiments A, C1 et D) et 173,65 m² d'activité productive au rez-de-chaussée de l'immeuble A; A noter que le rez-de-chaussée du bâtiment F comporte également un espace polyvalent;
- le site est affecté en zone de forte mixité du PRAS. Le taux de mixité proposé est dès lors très faible; en effet, le ratio de surfaces consacrées à d'autres fonctions que le logement en zone de forte mixité est de l'ordre de 2,5 %; l'offre de fonctions autres que le logement au sein du projet doit être augmentée;
- une écrasante majorité de mètres carrés est dédiée au logement; cette importante nouvelle densité de population dans ce quartier en fort essor nécessite la création d'équipements collectifs, de commerces de proximité mais aussi des bureaux et des activités productives;

- il est important de proposer cette mixité de fonctions au niveau de la nouvelle « placette » créée côté Egide Van Ophem face au bâtiment C1; les propositions faites au niveau des rez-de-chaussée des bâtiments A et C1 sont à conserver; plutôt que de multiplier les rez-de-chaussée commerciaux le long de l'avenue Englert qui propose moins d'attractivité, il est opportun d'affecter le bâtiment D dans son entièreté (1.394,70 m²) en activités à vocation économique (par exemple, ateliers, espaces de co-working...), en sus des surfaces prévues dans les bâtiments A et C1; il convient donc de revoir les plans et l'architecture de cet immeuble en conséquence et de végétaliser davantage sa zone de recul (impliquant une double hauteur au rez-de-chaussée permettant la mise en place d'activités économiques viables ainsi qu'une gestion intégrée de la mobilité liée à ces activités);
- la proximité de la gare de Calvoet permet une bonne accessibilité (train tram, bus) et les activités économiques peuvent aisément s'implanter le long de la rue Egide Van Ophem;
- vu sa densité, le nouveau programme résidentiel provoque une augmentation substantielle de l'intensité d'utilisation du site impactant fortement la mobilité dans le quartier; ainsi que les équipements);
- le nombre d'unités résidentielles est trop élevé par rapport à la capacité de charge du quartier;
- en outre, les appartements sont très compacts; le projet gagnerait en qualité en réduisant le nombre de petites unités (studios et 1 chambre) au profit d'unités résidentielles plus grandes (3 et 4 chambres); que cela permettra de récupérer un certain nombre de places de stationnement nécessaires aux autres fonctions du projet, ce qui réduira l'impact automobile dans le quartier
- les studios mono-orientés à l'arrière du bâtiment B sont trop petits, il y a lieu de transformer les 4 studios en trois unités, tant au rez-de-chaussée qu'au premier étage;
- en matière d'implantation et de gabarit :
- les immeubles A, B, F sont implantés le long de la voirie publique à 4 mètres de la limite de la parcelle, sans créer de véritable zone de recul;
- les gabarits sont dégressifs vers le Clos de l'Abbé Froidure, où les gabarits des maisons les plus proches sont de R+1+T, et ces maisons implantées en contrebas du projet;
- les gabarits situés en face sont R+3+étage en recul à R+4 (ponctuellement), et R+1 pour le magasin et centre de formation à l'enseigne « Bioplanet » situé rue Egide Van Ophem;
- cependant, étant donné la nécessité de réduire l'impact global du projet sur la parcelle, il est demandé de supprimer le bâtiment G ou J. Ceci permettra de minimiser l'impact du projet sur les petites habitations du Clos de l'Abbé Froidure, d'augmenter la pleine terre et de favoriser la création d'un espace vert de grande dimension en fond de parcelle en lien avec les parcelles voisines;
- il est également nécessaire, afin d'assurer une meilleure intégration du projet dans son contexte et réduire significativement les nuisances de vue et d'ombrage sur les jardins des petites maisons du Clos de l'Abbé Froidure, de supprimer un étage complet aux bâtiments E, I, et le cas échéant J tout en renforçant la zone tampon plantée entre le projet et les maisons individuelles du clos Abbé Froidure;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
- les immeubles situés le long de la rue Van Ophem et de l'avenue Englert sont précédés d'une zone de recul, sauf le bâtiment A, situé à l'angle des deux voiries, dont le gabarit et l'implantation se justifient par le dialogue de volume qu'il crée avec celui du centre culturel « Het Huys » situé plus haut dans la perspective de la rue Egide Van Ophem;
- la création des accès vers les sous-sols nécessite une interruption du système d'infiltration par noues qui a été mis en œuvre dans le cadre du permis de lotir 534;
- les accès piétons vers les immeubles sis le long de cette avenue traversent également ces dispositifs, dont il s'agit de maintenir l'efficacité et le fonctionnement;
- l'emprise du parking ne se limite pas à l'emprise des bâtiments mais une partie du sous-sol se trouve sous les espaces verts, diminuant d'autant le taux de pleine terre; il y aura au moins 1 m de substrat sur le toit du parking; le demandeur propose une technique de mise en œuvre permettant une infiltration des eaux par drainage de ces zones construites en sous-sol ainsi que la possibilité de faire pousser une végétation significative dans ces zones, affirmant ainsi que la forêt se poursuivra au-dessus de la zone où se trouve le parking;
- cependant la plantation d'arbres à haute tige nécessite une réelle pleine terre et non une hauteur de substrat de 1m (cf au-dessus des parkings); le projet tel que présenté semble illusoire en termes de plantation pérenne d'arbres à haute tige dans les zones surplombant les parkings ainsi que d'un développement approprié de ceux-ci et que le plan paysager nécessite d'être revu en fonction de ce postulat;

- l'implantation des arbres à grand développement est pressentie essentiellement le long des façades des nouveaux immeubles et semble utopique en terme d'espace nécessaire à leur développement ainsi qu'en terme de perte de luminosité à l'intérieur des appartements; il y a lieu de revoir le plan d'aménagement des abords en conséquence;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - en termes de parking, les places de stationnement pour les résidents sont réparties dans deux parkings souterrains, tous deux accessibles depuis l'avenue Francois Englert par deux entrées distinctes;
 - le projet propose une capacité de stationnement totale de 199 voitures, 450 vélos dont des vélos cargo, mais pas de parking pour moto;
- le projet propose une modification de la voirie publique, analysée quant au fond dans l'avis du Service Technique de la Voirie et de la Mobilité, et le CoBAT ne prévoit pas de phase de procédure ou de délai relatif à la consultation du Conseil communal à l'occasion de l'instruction d'un permis d'urbanisme;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
- voir avis du service technique de la voirie;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - en termes d'expression architecturale, le projet met en avant une stratification horizontale des façades, légèrement différentes pour chaque bloc; dans certains volumes, cette stratification est plus prononcée, en articulant les façades au moyen de profils horizontaux en relief et en porte-à-faux; dans d'autres volumes, le volume lisse, plus monolithique, prévaut, mais l'horizontalité reste très subtilement visible en plaçant des matériaux différents - ton sur ton - dans un plan au-dessus d'un autre; l'architecture opte pour l'unité dans la diversité;
 - en termes de matérialité, pour les grandes surfaces de façade, est choisi l'aspect d'un enduit à la chaux ou d'une brique ton-sur-ton; les bandes horizontales plus étroites (tant en porte-à-faux qu'à plat), ainsi que les socles, les plinthes et les couronnes des volumes, sont réalisées dans un matériau pierreux plat (béton apparent avec un aspect de pierre naturelle, granit mat, etc.); en termes de teintes, est choisie une palette de couleurs naturelles, douces, automnales et des tons de terre pas trop saturés : beige clair à moyen, gris clair chaud ou gris-vert, ocre pâle doux, couleurs sableuses, etc.; la matérialité des bâtiments vise à rassembler et à renforcer le dialogue harmonieux avec le parc; la verdure et les zones arborées enrichissent la perception générale du site.
- les façades sont composées de façon systématique alors qu'elles comportent de nombreux niveaux,
- cette recherche de sobriété ne peut aller de pair qu'avec une certitude de la viabilité du développement du boisement projeté.
- ce type de composition de façade peut cependant s'accommoder d'un gabarit moindre;
- **Considérant l'avis de Bruxelles-Environnement quant au permis d'environnement :**

Considérant que la demande se situe dans une zone de forte mixité sur le Plan Régional d'Affectation du Sol;

Considérant qu'il y a eu 42 lettres de réclamations lors de l'enquête publique;

Considérant que le projet imperméabilise 45 % de la parcelle;

Considérant que le projet prévoit d'infiltrer les eaux de pluie;

Considérant que la nappe phréatique est à faible profondeur;

Considérant que le projet prévoit des forages géothermiques;

AVIS FAVORABLE à condition :

- *Qu'un système de drainage passif soit posé lors de la construction;*

- *Qu'une actualisation de l'étude des risques pour l'infiltration des eaux de pluie soit disponible avant le début des travaux;*

- *Que les volumes prévus pour le stockage (352 m³) et la réutilisation (153 m³) des eaux de pluie soient prévus;*

- *Que le protocole de forage introduit au préalable soit suivi.*

Rappeler que préalablement aux travaux de rabattement de la nappe phréatique dans le cadre d'un chantier, une déclaration de captage d'eau doit être introduite auprès du service Eaux souterraines de la division Autorisations de Bruxelles Environnement; le cas échéant, une autorisation doit être obtenue conformément à l'Arrêté royal du 21/04/1976 réglementant l'usage des eaux souterraines;

- **Considérant qu'en termes d'accès SIAMU :**

- le revêtement de cet accès coïncide autant que possible avec les chemins piétonniers entre les bâtiments;

- le fort relief du terrain fait que la pente du chemin d'accès pour les pompiers est de 12 % à certains endroits. Toutefois, lorsque le camion de pompiers doit être stationné, la pente maximale est de 6 %.
- à certains endroits, là où c'est nécessaire, un revêtement supplémentaire est prévu pour permettre un accès à chaque maison en cas d'urgence;
- l'avis SIAMU n'émet aucune objection à ce sujet;
- cependant il est nécessaire de retravailler l'aménagement des abords et donc l'implantation des passages SIAMU, la demande sera à nouveau soumise à l'avis du SIAMU lors de la suite de l'instruction de la demande après modification éventuelle de celle-ci;
- **Considérant qu'en termes d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite :**
 - le projet est partiellement conforme aux exigences du RRU;
 - la circulation entre les bâtiments et les chemins aux entrées des différents bâtiments ne sont pas conformes avec le RRU;
 - il y a beaucoup de pistes avec un pourcentage trop élevé ou sur une trop longue distance sans arrêt de repos; les changements suivants doivent être réalisés :
 - Au moins un accès PMR par bâtiment doit être prévu depuis la route;
 - Les pentes qui y mènent ne doivent pas dépasser 5% sur 10 m, 7% sur 5 m et 8% sur 2 m;
 - Entre chaque longueur maximale, un palier de 150 cm sur 150 cm doit être aménagé sur une surface plane;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.5 du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²) :
 - les mesures de publicité ont bien été mises en œuvre par la tenue d'une enquête publique et d'une commission de concertation;
 - le site est fort peu planté (minéralisation très importante) et le projet instaure des zones de jardins de pleine terre;
- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant) :
 - le projet propose une typologie de logement "bois habité" nouvelle à Bruxelles; cette alternative au bloc d'immeubles bruxellois traditionnel, avec une façade fermée côté rue et une zone intérieure plus privée, peut être pertinente dans cet environnement où les types de logements sont variés et où il y a beaucoup de verdure, moyennant les conditions qui suivent;
 - le dialogue créé avec toutes les formes de typologies alentour dynamise le quartier;
- En ce qui concerne l'application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique - dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées) :
 - l'ensemble des immeubles présente visuellement plus de niveaux que les immeubles environnants, exception faite d'une des ailes du home Brugmann;
 - Le relief des lieux est pourtant en pente vers le fond de la vallée de l'Ukkelbeek;
 - le projet déroge à l'article 8§1 du Titre I du RRU – Hauteur d'une construction isolée;
 - en termes de hauteur d'une construction isolée, il est prescrit ce qui suit : "*Les constructions ne peuvent excéder la hauteur moyenne des bâtiments situés sur les terrains entourant le site en question, même si l'ensemble de ces terrains est traversé par une ou plusieurs routes* »;
 - les maisons à 3 façades au nord et les plus proches du site ont 3 niveaux (RDC + 1 + T), ce qui correspond à une hauteur de construction allant jusqu'à 11,03 mètres au Clos de l'Abbé Froidure et de 8 à 11,2 mètres à la rue Egide van Ophem; le home Brugmann, située dans la rue Egide van Ophem (en face du site), présente une hauteur de construction beaucoup plus importante : rez-de-chaussée + 6, soit une hauteur de faitage de plus de 24 mètres; que les nouveaux bâtiments (Les Hauts Prés) sur la nouvelle avenue François Englertlaan ont un rez+ 4 étages avec des hauteurs de crête de 18,33m, 15,83m et 16,04m; le Bioplanet situé à l'angle de la rue Egide van Ophem a une hauteur de 8,83 mètres; l'Athénée royal d'Uccle, au sud-ouest du site, a une hauteur de bâtiment de R +3 ou une hauteur de faitage de 9,26 mètres;

- la hauteur moyenne des bâtiments du projet en question dépasse la hauteur moyenne des bâtiments alentours;
- cette dérogation pourrait être justifiée car le projet vise à concilier les différentes hauteurs de bâtiments (très différentes) autour du site (sur ce site en forte pente, on observe un gradient dans les hauteurs des bâtiments, du R+3+T et R+4 aux angles à l'avenue François Englert au R+1 au clos de l'Abbé Froidure);
- la zone tampon boisée prévue dans le projet entre celui-ci et l'arrière des maisons du Clos de l'Abbé Froidure doit être renforcée pour créer un réel écran entre le projet et les maisons du Clos;
- cependant cette zone tampon ne pourra empêcher totalement les nuisances liées à la perte d'intimité de ces maisons en leur partie arrière et qu'il y a lieu de diminuer le gabarit des bâtiments I et E, et le cas échéant J;
- cette dérogation n'est donc pas acceptable pour les bâtiments I et E et le cas échéant J, trop hauts et en surplomb par rapport à l'arrière des petites maisons du Clos de l'Abbé Froidure, créant de trop grandes nuisances en termes de vues et de perte d'intimité;
- En ce qui concerne les motifs d'enquête inhérents au caractère mixte de la demande (permis d'urbanisme/permis d'environnement) ou à l'évaluation préalable des incidences qu'elle engendre :
 - demande de permis mixte (art. 12,5° de l'ordonnance du 05/06/1997 modifiée par l'ordonnance du 30/11/2017)
 - demande soumise à rapport d'incidences (article 175/15 du CoBAT – Annexe B – rubrique n°26 et 32) :
- la demande a fait l'objet d'un RIE approuvé par Urban.brussels, les impacts du projet apparaissant comme minimisés

Considérant qu'au regard des dérogations au Titre VIII du RRU, le projet suscite les observations suivantes :

- Article 3 - pente de la rampe d'accès au parking souterrain :
 - La rampe d'accès aux sous-sols présente une double largeur (entrée et sortie), ce qui augmente la visibilité à la sortie des constructions;
 - Les bâtiments étant implantés en recul, cette visibilité s'accroît encore à mesure que l'on atteint l'alignement;
 - Il existe une zone non aménagée entre le chemin piétonnier public et la sortie du parking de 4 mètres qui permet d'atteindre la sortie du parking en toute sécurité;
 - Cette dérogation peut être accordée;
- Article 6 - nombre d'emplacements de stationnement à prévoir pour le nombre de logements :
 - Le projet présente une carence de 44 emplacements;
 - Le programme comporte 24 studios et il est fréquent que tous les emplacements ne soient pas vendus;
 - Le site est desservi par la gare de Calevoet, mais la liaison avec le centre de la commune et le haut de la ville par le tram 51 est prise dans la circulation;
 - Le projet ne propose pas d'emplacements pour les motos alors que ce moyen de déplacement compense facilement l'usage de la voiture;
 - Le projet propose 450 emplacements de vélos dont 23 vélos cargo; soit une offre proche de 2 vélos par appartements;
 - Le rapport d'incidences considère que l'impact du trafic dans le quartier sera limité; que la mobilité sera relativement comparable à la situation existante;
 - Il est permis de douter de cette conclusion; que le nouveau programme résidentiel aura un impact significatif sur la mobilité du quartier, malgré la proximité de la gare de Calevoet et des autres transports en commun; il y a donc lieu de diminuer les risques d'engorgement du stationnement dans le quartier en proposant une offre de parkings souterrains plus en adéquation avec le nombre de logements;
 - La diminution du nombre de logements réduira de fait le nombre de parkings nécessaires pour ceux-ci; en fonction des modifications apportées au projet, le nombre de places de parking sera réévalué en conséquence;
 - Cette dérogation ne peut être accordée à ce stade du projet et sera réévaluée, notamment en fonction de la réévaluation du taux de mixité;

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

Conditions communes à toutes les instances représentées en Commission de concertation :

- supprimer un étage plein des bâtiments E et I;
- renforcer la zone tampon boisée prévue dans le projet entre celui-ci et l'arrière des maisons du Clos de l'Abbé Froidure pour créer un réel écran entre le projet et les maisons du Clos;
- augmenter le taux de mixité en affectant la totalité de l'immeuble D (1.394,70 m²) en activités à vocation économique (par exemple, ateliers, espaces de co-working...), en sus des surfaces prévues dans les bâtiments A et C1, revoir les plans et l'architecture de cet immeuble en conséquence et végétaliser davantage sa zone de recul (impliquant une double hauteur au rez-de-chaussée ainsi qu'une gestion intégrée de la mobilité liée à ces activités);
- étendre le sous-sol sous le bâtiment A et le doter de caves et de locaux communs;
- améliorer les qualités d'habitabilité des logements en réduisant le nombre de studios et d'appartements 1 chambre au profit de plus grands logements;
- retravailler les plans d'aménagement paysager afin d'implanter les arbres au centre des « forest rooms » et non le long des façades des bâtiments et de proposer des aménagements cohérents et viables en fonction des zones de pleine terre, des ombres projetées et de la voirie pompiers;
- présenter un plan détaillé des abords (échelle 1/200ième) avec cotes, essences choisies, arbres à abattre, à conserver ou à planter,... et préciser la capacité, le fonctionnement et la gestion des noues;
- s'assurer que la répartition et le nombre de conteneurs enfouis pour les déchets ménagers n'occasionneront pas de dépôt sauvage par excès de volumes de poubelles et ne constitueront pas une entrave au trafic cycliste et routier (piste cyclable projetée et itinéraire de bus) dans la rue Egide Van Ophem;
- prévoir, outre le ragréage du relief par les volumes de terre excavée pour créer les sous-sols, une couche de terre arable suffisante (minimum 1 mètre pour les arbres) pour réaliser les ambitions du projet en termes de plantations;
- répondre aux objections des avis du Service de l'Environnement, du Service Voirie/Mobilité et du Service Vert de la Commune d'Uccle;
- compléter le cadre VII de l'Annexe I (surfaces) en fonction des modifications;
- se conformer à l'avis AccessAndGo du 29/10/2021;
- se conformer à l'avis du SIAMU du 30/09/2021 (réf : C.1994.1431/21/DX/dd);
- se conformer aux conditions émises par Bruxelles Environnement à savoir :
 - poser un système de drainage passif lors de la construction;
 - actualiser l'étude des risques pour l'infiltration des eaux de pluie et la rendre disponible avant le début des travaux;
 - prévoir l'efficacité et la bonne gestion des volumes prévus pour le stockage (352 m³) et la réutilisation (153 m³) des eaux de pluie;
 - suivre le protocole de forage introduit au préalable,

AVIS MINORITAIRE conditionnel de Urban-DU et de Urban-DPC aux conditions communes reprises ci-dessus et à la condition supplémentaire suivante :

- supprimer le bâtiment J;

Les plans modifiés doivent être présentés avant délivrance du permis.

La dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, Article 8 §3 Hauteur d'une construction isolée n'est pas accordée pour les bâtiments I et E et le cas échéant J pour les motifs évoqués ci-dessus;

La dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre VIII, Article 3 – Pente maximale de 4% sur les 5 premiers mètres à partir de l'alignement est accordée pour les motifs évoqués ci-dessus;

La dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre VIII, Article 6 - Nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement n'est pas accordée pour les motifs évoqués ci-dessus;

AVIS MAJORITAIRE conditionnel de Bruxelles Environnement et de la Commune d'Uccle aux conditions communes reprises ci-dessus et aux conditions supplémentaires motivées comme suit :

Considérant que la Commune et Bruxelles Environnement ajoutent ceci :

- en matière d'implantation et de gabarit :
 - les immeubles A, B, F sont implantés le long de la voirie publique à 4 mètres de la limite de la parcelle, sans créer de véritable zone de recul, aspect qui plaide pour une diminution de gabarit d'un niveau plein pour les bâtiments B et F;
 - La densité annoncée (indice P/S) dans le formulaire de demande est de 1.50 alors que le quartier issu du permis de lotir 534 voisin présente une densité de 1.55;
 - la comparaison ne peut se limiter à cette seule comparaison des indices P/S, car les permis de lotir contigus au site procèdent d'une urbanisation en îlots ouverts en gabarits R+3+recul et R+4 autorisés uniquement sur des angles d'îlots, alors que le présent projet propose une urbanisation d'immeubles isolés qui doit opérer une transition de gabarits entre les permis de lotir précités et le quartier situé vers la rue de Stalle, dont le clos de l'Abbé Froidure (maisons unifamiliales);
 - l'option de l'implantation en ordre ouvert et « en damier », qui s'accompagne de gabarits supérieurs ne peut justifier une émergence du bâti dans le paysage, qui serait contraire aux objectifs du schéma communal de développement Calevoet-Moensberg, qui prône une densification en cohérence paysagère pour toute la partie ouest du territoire communal;
 - par ailleurs, si la comparaison avec le complexe réalisé à Wijnegem permet de se rendre compte de l'ambiance des espaces extérieurs, il y a lieu de constater que le contexte urbain est différent et qu'une transposition du modèle avec un objectif de réaliser un indice P/S de 1,50 n'est pas adéquate dans le contexte général du quartier et du paysage à grande échelle de cette partie du territoire;
- En ce qui concerne l'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) :
 - le projet tend à offrir des immeubles dans un parc, mais les espaces non bâtis sont étroits, ne permettent pas le déploiement de grands arbres, les ombres portées sur les abords sont importantes;
 - les ombres portées des immeubles A, B et F sont importantes;
 - les espaces sur dalles ne permettent pas la plantation d'arbres, à savoir entre les immeubles F, G, H, I et J et les immeubles B, C1, C2 et E de sorte que le plan des abords est trop optimiste, voire illusoire et irréaliste sur la possibilité de plantation;
 - il y a lieu de prévoir des zones non bâties en sous-sol plus conséquentes pour créer les zones vertes de 500 m² d'un seul tenant requises par la prescription générale du PRAS et y permettre de planter des micros forêts urbaines qui augmentent la biodiversité, rafraichissent l'environnement et offrent des refuges aux animaux, en s'approchant de la typologie de "bois" dont se réclame la demande;
 - il y a également lieu de planter une véritable zone boisée en fond de parcelle qui doit permettre la création d'un réel couloir vert écologique servant de site relais avec le parc du Keyembempt, ce qui remet en question l'implantation du bâtiment G;

- l'immeuble A est implanté fort proche de la rue Egide Van Ophem, supprimant tout effet d'implantation dans un parc, alors que sa localisation stratégique et son impact dans les perspectives des lieux devraient en faire un emblème du projet, annonciateur de sa philosophie;
- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant) :
 - en matière de paysage et de caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant à grande échelle :
 - le site sur lequel porte la demande se situe sur le versant sud de la vallée de l'Ukkelbeek;
 - cette partie du territoire est mixte en termes d'affectation, et les gabarits du bâti plus ancien (ilots au Nord du projet) sont peu importants (typologies de maisons de gabarit rez-de-chaussée + 1 étage + T en majorité, voire de gabarit rez-de-chaussée + 2 étages + T);
 - l'instruction de la demande de permis de lotir 534 qui surplombe le site sur lequel porte la demande avait attiré l'attention sur le fait que la massivité des constructions envisagées ne pouvait créer un déséquilibre paysager à grande échelle dans cette partie de la vallée;
 - il avait notamment été considéré que « de manière générale, pour donner une homogénéité à l'ensemble, les hauteurs des immeubles devrait être limitée à R+3+T afin de présenter une échelle compatible avec le caractère du projet résidentiel dans un environnement verdurisé, et en harmonie avec le gabarit des constructions environnantes de logements. Seul les angles peuvent être marqués par un gabarit de R+4 »
 - or, le présent projet se situe en contrebas de ce permis de lotir dont la mise en œuvre se termine, et il propose des gabarits supérieurs (alors que le relief descend) à ceux autorisés, le permis de lotir 534 (qui forme, avec le PL471 et ses modifications successives, un véritable nouveau quartier);
 - l'implantation proposée « en damier » destinée à devenir un « bois habité » est cependant proposée sur une maille serrée et les profondeurs de perspectives perméables seront coupées par les immeubles situés aux arrière-plans des vues entre les immeubles sis le long de l'avenue François Englert;
 - depuis la rue Egide Van Ophem, la largeur d'une de ces perspectives est réduite jusqu'à 9 mètres de largeur, soit celle d'une petite rue, et les gabarits des immeubles C1, C2, H, D, E, I et J le long de laquelle qui s'implantent de part et d'autre ont une hauteur trop importante eu égard à cette largeur;
 - la seconde est certes plus large (+/- 13 mètres) mais il faut également tenir compte de la présence des sous-sols en dessous de ces perspectives, ce qui est peu propice à la plantation d'arbres répondant à une typologie de bois;
 - bien que novateur, le parti d'ensemble du projet va à l'encontre des objectifs du schéma de développement Calevoet-Moensberg, approuvé par le Conseil communal le 26/02/2015, qui vise, pour la totalité de ce territoire, une cohérence d'ensemble alors qu'il est composé d'une mosaïque de sites de typologies et de caractères différents, avec une recommandation de limiter les gabarits à R+3 pour ce quartier;
 - en quelque sorte, si les implantations proposées le long des voiries existantes pourraient apparaître pertinentes avec un niveau plein de moins, les volumes implantés dans « le bois proprement dit » devraient s'assimiler à des villas urbaines d'un gabarit qui n'excéderait pas R+2+recul franc sur toutes leurs façades, cette volumétrie étant compatible avec la maille d'implantation proposée;

- la densité ainsi réduite pour les bâtiments C2, E, H, I et J permettrait de proposer un programme plus en adéquation avec le cadre urbain environnant, ainsi qu'une diminution d'emprise des sous-sols, en réservant davantage de zones propices à la plantation d'arbres à haute tige, en vue d'intégrer véritablement cette nouvelle typologie et créer une transition dans le paysage de ces îlots et de ce versant de la vallée;
- la suppression du bâtiment G s'avère nécessaire afin de rencontrer l'objectif de connectivité au maillage vert;

Conditions supplémentaires de la Commune d'Uccle + Bruxelles Environnement :

- supprimer le bâtiment G et maintenir les 3 arbres dont l'abattage est nécessaire afin d'assurer la connectivité du site au maillage vert existant;
- prévoir un aménagement de zone refuge sur cette emprise;
- supprimer un étage entier du bâtiment J
- limiter la hauteur des immeubles sis le long de l'avenue Englert à un gabarit de R+3+recul, à l'exception du bâtiment A, qui peut constituer un accent bâti en vis-à-vis du home Brugmann et en dialogue avec le centre culturel "Het Huys";
- limiter à R+2+ recul les immeubles C2, et H;
- prévoir, d'une façon générale, que tout étage en recul présente une façade en retrait de 2,50 mètres minimum par rapport aux plans des façades des étages pleins;
- supprimer des sous-sols des aires suffisantes pour créer des zones de pleine terre dans les espaces verts à créer entre les bâtiments, pour permettre la plantation et l'essor durable de véritables arbres à haute tige et donc le caractère boisé recherché.