

Séance du 22 décembre 2021 / Zitting van 22 december 2021

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 300/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.030-2021  
Situation : Rue Alphonse Asselbergs 6  
Demandeur : Madame Lola Debersaques et Monsieur Julien Den Doncker  
(Agrandir une maison uni-familiale : créer une extension en toiture et une terrasse)
- 2) 293/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.860-2021  
Situation : Avenue de l'Echevinage 35  
Demandeur : Madame Lee Hojung et Monsieur Alexandre Derrien  
(Démolir un garage et reconstruire un garage plus grand du côté de l'avenue De Fré et agrandir la terrasse existante de la maison située avenue de l'Echevinage)
- 3) 302/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.031-2021  
Situation : Avenue de Messidor 91  
Demandeur : Madame Rachel Attard  
(Construire une cabane de jardin et mettre en conformité une terrasse existante d'une maison uni-familiale)
- 4) 303/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.010-2021  
Situation : Avenue du Prince d'Orange 162  
Demandeur : Madame Marie-Sophie Boutin  
(Construire une piscine, une terrasse et un pool-house technique)

---

Dossier retiré :

- ~~5) 294/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.381-2021 (art.126/1)  
Situation : Chaussée d'Alsemberg 1064  
Demandeur : Monsieur Samo Ferman  
(Diviser une maison uni-familiale en deux duplex, créer une lucarne en façade arrière et modifier une lucarne existante en façade avant)~~
- 6) 297/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.082-2021  
Situation : Rue Geleytsbeek (entre le n°62 et le n°60A/60)  
Demandeur : Madame Delphine Degen  
(Construire une maison uni-familiale trois façades)
- 7) 299/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.069-2021  
Situation : Chaussée de Waterloo 1405-1407  
Demandeur : VANO TEAM « Colonel Fort-Jaco » S.R.L. - M Benoît Vanovervelt  
(Mettre en conformité la pose d'un totem en zone de recul et des installations fixes en toiture)
- 8) 307/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.987-2021  
Situation : Dieweg 31  
Demandeur : Madame Michèle Apté  
(Implantation d'une piscine dans un jardin)
- 9) 298/21 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.999-2021  
Situation : Chemin de la Forêt 69  
Demandeur : Mme Astrid Swaelens et M Guillaume Swaelens  
(Aménager une piscine non couverte, implanter un poolhouse, revoir les aménagements paysagers du jardin principal, clôturer la parcelle)

- 10) 301/21 – Demande de permis d’urbanisme n°16-46.058-2021  
Situation : Rue Vanderkindere 293  
Demandeur : Hobby Import S.A. - Madame Charlotte Samain  
(Mettre en conformité la division d’un logement uni-familiale et transformer et agrandir l’immeuble mixte de commerce et logements)
- 11) 305/21 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-46.085-2021  
Ligging: Vanderkinderestraat 409  
Aanvrager: Le Boucher Rouge Carreaux B.V.B.A. - M Hendrik Dierendonck  
(het verbouwen en het uitbreiden van een winkelpand (slagerij) en het plaatsen van commerciële borden)
- 12) 304/21 – Demande de permis d’urbanisme n°16-45.943-2021  
Situation : Rue du Roetaert 70  
Demandeur : Madame Audrey Frith et Monsieur Bastian Sillner  
(Mettre en conformité la construction d’une annexe en façade arrière)
- 13) 276/21 – Demande mixte de permis d’urbanisme n°16-45.292-2020 (art.177) et de permis d’environnement classe 1B dossier n°PE-10492-2020  
Situation : Rue de Stalle 65 / Avenue Adolphe Wansart 12  
Demandeur : IMMO WANSART S.A. - Monsieur Bruno Terryn  
(Transformer deux immeubles de bureaux en 85 appartements au lieu de 90 (projet modifié suivant article 177/1) et exploitation d’un immeuble de logements - parking)
- 14) 295/21 – Demande de permis d’urbanisme n°16-46.108-2021  
Situation : Rue de Wansijn 50  
Demandeur : Monsieur Xavier Bindels  
(Transformer la maison avec changement de volume, la cuisine existante est agrandie avec une extension de 5.5m²)
- 15) 306/21 – Demande de permis d’urbanisme n°16-46.067-2021  
Situation : Rue Ernest Gossart 14  
Demandeur : Madame Martine Fallon  
(Régulariser le changement de destination partiel d’une unité de logement en y aménageant une unité d’activité productive et logement)

---

Enkele voor advies van de OC:

- 16) - Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-45.967-2021  
Ligging: Waterlooesteeweg 961  
Aanvrager: FAC SIMILITER N.V. - Mijnheer Michel en Mevrouw Huguette Kiekens  
(Verbouwing afdeling B3 RVT Nazareth)  
(De toepassing van artikel 207§3 van het BWRO voor een aanvraag die betrekking heeft op een goed dat ingeschreven is op de inventaris van het onroerend erfgoed)
- 
- 17) 296/21 – Demande de permis d’urbanisme n°16-46.016-2021  
Situation : Rue Vanderkindere 195-201/rue Vanderkindere 207  
Demandeur : Herpain Urbis - BCV Concept - Monsieur Thierry Herpain  
(Démolition de 4 immeubles de commerces, logements, d’entrepôts, d’ateliers automobiles et construction de 2 immeubles mixtes comprenant 2 commerces, 13 appartements, 6 maisons et 1 parking souterrain)

---

Uitgestelde advies van de OC van 08/12/2021 - Enkele voor advies van de OC:

- 18) 270/21 – Gemengde aanvraag van stedenbouwkundige vergunning nr16-46106-2021 en milieuvergunning nr10585-2021 (artikel 177)  
Ligging: Egide Van Ophemstraat108-110/Nekkersgatlaan 17  
Aanvrager: N.V. Calevoet Development –  
de heren Darel Torremans en Toon Haverals –  
N.V. Cores Development - Mijnheer Peter Leyssens  
(afbraken van de twee bestaande kantoorgebouwen op het terrein en bouwen van 11 woongebouwen met 243 eenheden en 199 ondergrondse parkeerplaatsen)
- 

- Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 22/12/2021**  
**objet n° 01**

**Dossier 16-46030-2021 - Enquête n° 300/21**

**Demandeur : Monsieur Julien Den Doncker et Madame Lola Debersaques**

**Situation : Rue Alphonse Asselbergs 6**

**Objet : agrandir une maison unifamiliale : créer une extension en toiture et une terrasse.**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46030-2021 introduite, en date du 16/07/2021, par Monsieur Julien Den Doncker et Madame Lola Debersaques;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à agrandir une maison unifamiliale en créant une extension en toiture et une terrasse sur le bien sis rue Alphonse Asselbergs, 6;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°13 - Maintien d'une surface perméable qui prescrit " *La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée. L'imperméabilisation totale de la zone de cours et jardins ne peut être autorisée que pour des raisons de salubrité, si ses dimensions sont réduites.*", en ce que le jardin est imperméabilisé sur plus de 50% de sa surface;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/11/2021 au 06/12/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *co-propriétaires de l'immeuble (représentant deux des trois co-propriétaires au total) sis au 709 de la Chaussée d'Alseberg, s'opposent au projet pour les raisons suivantes :*
  - *diminuer l'ensoleillement sur nos terrasses;*
  - *réduire la visibilité/qualité du panorama;*
  - *augmenter le volume sonore (par les activités sur la terrasse de l'étage additionnel qui serait construit);*
  - *anéantir l'intimité dont nous bénéficions actuellement sur nos terrasses à l'arrière.*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

Suppléments de délais : /

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

16/07/2021 : dépôt de la demande;

26/08/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

24/09/2021: réception des compléments;

24/09/2021 +1j : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

18/11/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

22/11/2021 au 06/12/2021 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

22/12/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat construit en ordre fermé, résidentiel, de typologie bruxelloise;
- Dans ce quartier, la rue Alphonse Asselbergs se caractérise comme une voirie en pente descendante vers la chaussée d'Alseberg, un axe structurant important de la commune, bordée par des maisons résidentielles, implantées à l'alignement, dont le rez-de-chaussée est affecté au commerce;
- Sur la rive paire de la rue, les maisons bénéficient de jardins orientés au Sud, qui sont séparés par des murs de jardin, l'intérieur d'îlot étant un espace verdurisé avec quelques arbres plantés;
- La parcelle cadastrée Section A, n°183 R 30, sur laquelle porte la demande est une petite parcelle peu profonde et de forme trapézoïdale qui comporte un bâtiment sur plan en forme de "L" construit en fond de parcelle avec un jardinet qui constitue une dent creuse en façade avant qui occupe la partie avant-gauche de la parcelle et est délimitée à l'alignement par un mur de 2,34 mètres de hauteur;
- La maison n°6 sur laquelle porte la demande présente un gabarit R + 1 + toiture plate;
- Initialement, la maison faisait partie d'un ensemble avec la maison de gauche n°2-4 implantée à l'angle de la rue d'Asselberg et de la chaussée d'Alseberg;
- Le permis 16-42374-2015, nous indique que la maison présentait déjà une forme en L et un gabarit R + 1 + toiture plate; Toutefois, elle comportait un garage ainsi qu'un atelier au rez-de-chaussée et un appartement à une chambre au 1<sup>er</sup> étage; Ce permis a octroyé l'extension et la transformation de la maison par l'ajout d'un étage supplémentaire et l'aménagement d'une toiture à versants; Cela a permis l'aménagement de deux duplex;
- Toutefois, le permis 16-44012-2018 a octroyé la démolition du second étage et des combles, unifiant ainsi le volume à R + 1 + toiture plate; la maison est devenue unifamiliale avec deux chambres et un garage au rez-de-chaussée;
- La maison de droite (n°8) présente présente un gabarit R + 1 (bel étage) + toiture à versants avec une lucarne implantée sur le versant avant de la toiture;
- La maison de rapport de gauche (n°2 - 4), implantée à l'angle, présente un gabarit R + 2 + toiture à versants et est affectée au commerce au rez-de-chaussée et au logement aux étages;
- Dans cet angle de l'îlot, le bâti est dense et la promiscuité importante, aspects évoqués dans la réclamation introduite au cours de l'enquête publique;

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

- L'extension de la maison par l'aménagement d'un nouvel étage;
- Le réaménagement des espaces intérieurs;

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

- Le projet vise à aménager une suite parentale en toiture et à privatiser la parcelle par l'aménagement d'un mur continu sur la limite mitoyenne de gauche;
- Cette rehausse peut s'envisager car elle respecte le Règlement Régional de l'Urbanisme et les normes d'habitabilité; Elle améliore également le confort des habitants en aménageant des espaces généreux;

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

○ en matière de programme :

- Une suite parentale sera ajoutée en toiture avec un îlot central contenant la salle de bain et un bureau;
- Ainsi le rez-de-chaussée contiendra les espaces de vie et le premier étage contiendra deux chambres secondaires et une salle de bain;

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- Le projet prévoit d'aménager un nouveau volume en retrait par rapport aux plans de façades, le long de la limite mitoyenne de droite n°8;
- Ce volume, qui s'inscrit endéans le profil de la toiture de la maison mitoyenne (n°8) à laquelle il s'accôle, sera recouvert en zinc ondulé ce qui confère un style contemporain à la maison;
- Ce nouveau volume respecte les prescrits du Règlement Régional de l'Urbanisme et ne porte pas atteinte au voisinage;

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

- Des toitures vertes intensives et une terrasse en bois (5,40m<sup>2</sup>) seront installées sur la toiture plate de la maison apportant ainsi un espace extérieur agréable à la suite parentale;
- La terrasse telle que proposée est entourée de toutes parts de parties de toiture verdurisée et cernée d'une protection d'une hauteur de 70 centimètres (garde-corps bois / bac à plantes selon

la légende des matériaux « 9 »), dispositif dont il s'indique de limiter le développement au strict tracé de la terrasse,

- Dans ces conditions, cette petite terrasse dote la maison d'un second espace extérieur :
  - alors que le petit jardin ne bénéficie pas d'ensoleillement vu son enclavement dans le bâti et son ouverture au Nord,
  - d'usage limité car il n'est accessible que depuis la chambre principale,
  - peu propice à un séjour de plusieurs personnes, par sa superficie réduite et son accès nécessitant de traverser cette chambre située au 2<sup>ème</sup> étage partiel du projet,
  - qui en conséquence n'est pas de nature à porter atteinte aux logements voisins dans le micro-cadre de cet angle d'îlot densément urbanisé en front bâti
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - Le garage existant sera supprimé afin d'aménager un coin TV et un garage vélo;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
  - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) :
    - Le jardin présentait un aménagement composé d'arbre, de pelouse et d'une terrasse en bois;
    - Le projet prévoit de le réaménager avec un revêtement en dalle et une cour de 46 m<sup>2</sup>;
    - Considérant que la parcelle se situe sur une partie de l'îlot fort dense, l'imperméabilisation du jardin peut s'envisager au regard de l'orientation (Nord) de celui-ci qui ne reçoit aucun ensoleillement; L'un arbre ou des arbustes constitueraient de plus une entrave à l'éclairage naturel des espaces de vie; Il pourrait être opportun d'aménager un jardin de ville avec des pots de plantes;

Le projet proposé par la demande peut donc s'envisager car il apporte une amélioration à la situation existante en terme de qualité spatiale et en terme de confort ;

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 22/12/2021**  
**objet n° 02**

**Dossier 16-45860-2021 - Enquête n° 293/21**

**Demandeur : Monsieur Alexandre Derrien et Madame Lee Hojung**

**Situation : Avenue de l'Echevinage 35**

**Objet : démolir un garage et reconstruire un car-port du côté de l'avenue De Fré et agrandir la terrasse existante de la maison située avenue de l'Echevinage**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45860-2021 introduite, en date du 14/04/2021, par Monsieur Alexandre Derrien et Madame Lee Hojung;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir un garage et reconstruire un un garage plus grand du côté de l'avenue De Fré et agrandir la terrasse existante de la maison située avenue de l'Echevinage sur le bien sis avenue de l'Echevinage, 35;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°11 - aménagement des zones de recul qui prescrit "*La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage à moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou un règlement d'urbanisme édicté sur une partie du territoire communal ne l'autorise et n'en détermine les conditions*", en ce que la végétation a été totalement supprimée au niveau de la zone de recul;
  - non-respect de l'article n°12 - aménagement des zones de recul latéral qui prescrit "*L'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif*", en ce que l'accès vers le jardin constitue une construction fortement imperméable;

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

- application de la prescription particulière n°21 du PRAS, portant sur la ZICHEE;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/11/2021 au 06/12/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *l'agrandissement d'un garage est en contradiction avec la volonté de diminuer le nombre de véhicules en ville;*
- *risque de disproportion entre ce nouveau volume et la maison voisine;*
- *un garage doit rester un volume accessoire;*
- *le sapin a été coupé et doit être replanté;*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

14/04/2021 : dépôt de la demande;

31/05/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

18/11/2021 : accusé de réception d'un dossier complet

22/11/2021 au 06/12/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

22/12/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- l'avis du Service Vert a été sollicité et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service Technique de la Voirie a été sollicité et sera rendu en cours de procédure;

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

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

- la parcelle sur laquelle porte la demande est située à proximité de l'angle formé par l'avenue De Fré et l'avenue de l'Echevinage et est accessible via les deux voiries, à l'instar des parcelles situées à droite (n°21 et n°23 de l'avenue de l'Echevinage);
- ce tronçon est résidentiel et comporte de nombreuses habitations unifamiliales ou des petits immeubles à appartements;
- l'habitation située avenue de l'Echevinage, 35 a subi des modifications et la construction d'extensions octroyées par le permis d'urbanisme n° 16-37864-2007;
- le garage de cette parcelle est quant à lui situé le long de l'avenue De Fré, en mitoyenneté avec une habitation sise n°36 avenue De Fré, et a été construit suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-8158-1934;
- le volume de garage est à trois façades, laissant une bande végétalisée de plus de 3 m jusqu'à la mitoyenneté de la maison sise au n°33 de l'avenue de l'Echevinage;
- cette parcelle présente une zone de recul tant du côté de l'avenue de l'Echevinage que du côté de l'avenue De Fré;
- un arbre à haute tige est implanté au niveau de la zone de recul qui longe l'avenue De Fré;
- le jardin s'étend entre le garage et l'habitation et celui-ci est largement végétalisé tout en comportant un accès piétonnier entre les deux volumes;

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

- La démolition du garage existant;
- La reconstruction d'un volume de garage d'une largeur de 3,72 m sur une profondeur de 5,54 m avec un revêtement mixte de bardage en bois et en crépi de ton blanc, et dont la porte est en bois de ton naturel;
- L'aménagement d'un accès vers le jardin le long du volume de garage, comportant un portillon d'accès depuis l'avenue De Fré et un escalier en granit séparé de la limite parcellaire commune au n°33 de l'avenue de l'Echevinage par une zone de plantations;
- L'abattage d'un arbre à haute tige;
- La pose d'une clôture d'accès et d'un mur en gabion de granit correspondant à la largeur de la zone de plantations mitoyenne (n°33) précitée;
- L'aménagement de la zone de recul en dalles béton gazon;
- L'aménagement d'une nouvelle terrasse imperméabilisée et d'un chemin (pas japonais traversant le jardin) en granit et reliant l'escalier précité;

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

- Le programme prévoit la reconstruction d'un garage existant dans des dimensions plus confortable ainsi que l'agrandissement de la terrasse au niveau du jardin, bien orienté;

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

- Le garage existant est vétuste et constitue un danger du point de vue de sa stabilité et de ce fait sa reconstruction semble une nécessité pour autant que la zone de recul soit conforme à la réglementation en vigueur;

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

- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le volume du garage reste aligné dans le profil de construction de l'habitation mitoyenne de droite (n° 36 avenue De Fré);
  - la largeur est agrandie de 44 cm, permettant de maintenir un recul de plus de 2,50 m de la limite mitoyenne de gauche;
  - la hauteur est également augmentée d'environ 1m et la nouvelle toiture propose un revêtement végétalisé de type extensif;



- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la terrasse en situation existante de droit présente une profondeur de 3,35 m et le projet augmente cette profondeur de 2,34 m pour un total de 5,69 m;
  - au regard de la faible proportion de surface perméable maintenue, il y a lieu de réduire cette profondeur à un maximum de 4 m. Cette dimension permet de conserver l'aménagement désiré, tout en proposant une surface de jardin végétalisée plus importante au sein de cet îlot densément bâti à proximité de l'angle aigu qui résulte de la rencontre des deux voiries;
  - dans l'éventualité d'une terrasse avec des revêtements perméables ou à joints largement ouverts, l'extension peut être envisagée ;
  - la zone de recul telle que proposée comporte le long de l'avenue De Fré, une dérogation par rapport à son traitement, et ce au regard de l'article 11 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
  - le nouvel accès depuis l'avenue De Fré, le long du volume du garage, jusqu'au jardin, à une largeur de 1,24 m et comporte un revêtement en dallage en granit, tant au niveau de l'accès que de l'escalier, induisant une dérogation à l'article 12 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
  - cet aménagement ne permet qu'un recul latéral d'1 m, ne favorisant en aucun cas le développement de la flore au sein d'une zone de recul latéral;
  - un courrier émanant du service Vert de la Commune d'Uccle, daté du 03/08/2021, confirme que l'If concerné par la demande d'abattage, est mort et qu'il y a lieu de l'abattre dans les meilleurs délais;
  - de ce fait, l'abattage de l'arbre est justifié de son état de santé, et il est proposé la replantation d'un érable champêtre au niveau de la zone de recul ;
  - cependant, celui-ci est positionné trop proche de l'entrée de garage et doit être reculé vers la mitoyenneté avec un recul de 2m ;
  - le mur en gabion est trop imposant et ne permet aucune perméabilité visuelle. En proposant de remplir la structure à moitié et prévoyant la moitié haute avec des plantes grimpantes, l'aspect final permet de répondre aux différentes prérogatives ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le garage comporte des dimensions pour un véhicule ainsi que le stockage de vélos;

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

- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) et dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) :
  - le traitement, en dalle béton gazon de l'entièreté de la zone de recul au niveau de l'avenue De Fré est d'une part pauvre en terme d'aménagement paysager et favorise le parage de véhicules en extérieur, ce qui ne peut être autorisé;
  - l'implantation de l'arbre, permet de limiter le parage, cependant, un aménagement planté et engazonné permet de limiter davantage la possibilité de parage en zone de recul ;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, l'application de la prescription particulière n°21 du PRAS, portant sur la ZICHEE :
  - Le garage existant est vétuste et peu esthétique, sa reconstruction est envisageable;
  - Le traitement proposé en crépi de ton blanc, au niveau des façades visibles depuis l'espace public, reste pauvre par rapport au contexte urbain environnant;
  - Le traitement de bardage bois ne se fait qu'au niveau des façades visibles depuis le jardin;
  - L'ensemble, avec le mur en gabion, le portail d'accès et le volume de garage, peut être affiné afin de s'intégrer au mieux au sein d'une zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant;

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

- Prévoir l'extension de la terrasse en matériaux perméables ou à joints largement ouverts, et ce sans pose de sable stabilisé ;
- Proposer un revêtement plus pérenne que le crépi, en jouant, comme à l'arrière avec le bardage bois;
- Implanter le nouvel arbre à 2m de la limite mitoyenne de gauche ;

- Proposer un aménagement paysager au niveau de la zone de recul avenue de Fré, en proposant une végétalisation sur la largeur jusqu'à l'entrée du garage, quitte à proposer des « pas japonais » pour l'accès piétonnier ;
- Remplir la structure du gabion sur la partie basse (maximum 1,50m) et proposer des plantes grimpantes sur la partie haute ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que d'aménagements paysagers et de revêtements de façade;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la surface perméable doit être maintenue;
- de supprimer des dérogations de la demande telle qu'introduite en ce que les zones de recul doivent proposer un aménagement paysager qualitatif;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 22/12/2021**  
**objet n° 03**

**Dossier 16-46031-2021 - Enquête n° 302/21**

**Demandeur : Madame Rachel Attard**

**Situation : Avenue de Messidor 91**

**Objet : Construire une cabane de jardin et mettre en conformité une terrasse existante d'une maison unifamiliale**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46031-2021 introduite, en date du 16/07/2021, par Madame Rachel Attard;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une cabane de jardin et mettre en conformité une terrasse existante d'une maison unifamiliale sur le bien sis avenue de Messidor, 91;

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

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit " 2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ", en ce que la terrasse construite en façade arrière dépasse la construction la plus profonde;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/11/2021 au 06/12/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

Suppléments de délais : /

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

16/07/2021 : dépôt de la demande;

26/08/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

01/10/2021 : réception des compléments;

01/10/2021 +1j (à calculer) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

18/11/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

22/11/2021 au 06/12/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

22/12/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu, formé essentiellement de maisons unifamiliales et de petits immeubles de logements;
- Dans ce quartier, l'avenue Messidor, par son relief accidenté, accentue les différences de niveaux et de hauteurs entre les habitations;
- Au niveau de ce tronçon de l'avenue, les maisons ont été construites aux alentours de la même époque et sont très similaires;
- Elles présentent toutes la même typologie, avec façade en brique rouge, avec parfois un soubassement en pierre bleue, et des baies avec des menuiseries de tonalités blanches;

- La parcelle cadastrée section B n°194 X 32 présente une superficie égale à l’emprise de la maison;
- La parcelle cadastrée section B n°194 R 28 a été aménagée en jardin et ne présente pas de construction; Elle se situe derrière la maison et suit la division parcellaire, toutefois elle s’agrandit en intérieur d’îlot derrière les jardins des deux maisons mitoyennes (n°89 et n°93);
- La maison sur laquelle porte la demande a été construite suite à l’octroi du permis d’urbanisme n° 16-13742-1948, en mitoyenneté et à l’alignement avec un gabarit R + 2 + toiture plate;
- Initialement, la maison présente :
  - un rez-de-chaussée contenant le garage ainsi que les espaces techniques;
  - un premier étage contenant les espaces de vie;
  - un second étage contenant les espaces de nuit (trois chambres et une salle de bain);
- Cette maison a subi une transformation suite à l’octroi du permis 16-16765-1953 qui a autorisé l’extension en façade arrière de la maison, de 2,80 mètres de profondeur et sur deux niveaux afin d’aménager un escalier, un bureau et une pièce supplémentaire;
- Les deux maisons mitoyennes, n°89 et n°93, présentent un gabarit similaire à la maison faisant l’objet de la demande;

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

- Mettre en conformité la construction d’une terrasse (espace extérieur) aménagée en 2020;
- Construire une cabane de jardin de 12 m<sup>2</sup> en intérieur d’îlot;

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

- Afin d’être conforme au Code civil concernant les vues directes depuis la terrasse, la demande propose de placer des bacs à plantes de 1,90 mètre de haut, le long de la limite mitoyenne de droite, suite à un accord avec le propriétaire voisin de droite;
- De ce fait, cette mise en conformité peut s’envisager car elle respecte le Code civil;
- L’aménagement d’une cabane de jardin peut également s’envisager car elle n’engendre aucune nuisance au voisinage;

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

- en matière d’implantation et de gabarit :
  - en situation existante, une terrasse de 2 mètres de profondeur avait été aménagée en façade arrière de la maison avec une hauteur de 20 cm par rapport au niveau du jardin;
  - cette construction ne nécessite pas de demande de permis d’urbanisme au regard des conditions de l’article 22 de l’Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d’urbanisme;
  - toutefois, cette terrasse existante munie d’un revêtement en carrelage et n’étant plus en bon état, a été remplacée par une terrasse en bois présentant une profondeur de 3,89 mètres et une hauteur de 0,53 mètre (au point le plus élevé) par rapport au niveau du jardin;
- en matière d’aménagement des abords et de couvert végétal :
  - une cabane avec toiture en pente (7,20 m<sup>2</sup>) sera placée sur la zone de jardin, à 1,90 mètre de la limite mitoyenne de droite;
  - elle présente une hauteur de 2,39 mètres (faîte) et sera dissimulée par la végétation implantée sur la limite mitoyenne;
  - vu que le jardin est en pente, la cabane sera précédée d’une terrasse de 4,80m<sup>2</sup> aménagée à 0,61 mètre du niveau du sol;
  - la toiture en pente de la cabane sera débordante afin de recouvrir la terrasse;

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

- En ce qui concerne le motif d’enquête :
  - dérogation à l’art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
    - La nouvelle terrasse présente une hauteur qui dépasse la limite autorisée par l’article 22 de l’Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d’urbanisme;
    - De ce fait, cette terrasse est alors considérée comme une construction qui déroge à l’article 4 du titre I du Règlement Régional de l’Urbanisme en ce qu’elle dépasse la profondeur de l’immeuble voisin le plus profond;
    - Elle déroge au Code civil concernant les vues directes par le fait qu’elle est bordée par une palissade de 1,41 mètre, aménagée le long de la limite mitoyenne de droite;

- Afin de respecter les prescrits du Code civil, la demande et le voisin de droite sont arrivés à un accord par l'installation de bacs à plantes contenant une haie avec un feuillage persistant (laurier, photinia), d'une hauteur de 1,90 mètre, le long de la limite mitoyenne;

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

**Avis FAVORABLE** unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de la dérogation au règlement régional d'urbanisme, article n°4.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 22/12/2021**  
**objet n° 04**

**Dossier 16-46010-2021 - Enquête n° 303/21**

**Demandeur : Madame Marie-Sophie Boutin**

**Situation : Avenue du Prince d'Orange 162**

**Objet : Construire une piscine, une terrasse et un pool-house technique**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46010-2021 introduite en date du 30/06/2021 par Madame Marie-Sophie Boutin;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une piscine de 9 x4,50 mètres, une terrasse de 73 mètres carrés, un pool-house technique de 13 mètres carrés sur le bien sis avenue du Prince d'Orange, 162;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°48bis&ter QUARTIER SUD-EST approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10/06/1993 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Vu que la parcelle se situe pour partie dans la zone tampon d'un espace vert qui constitue un maillon du réseau Natura 2000 et que tous les actes et travaux projetés se situent dans cette zone tampon;

La distance la plus courte entre l'espace vert intégré dans le réseau Natura 2000 et la parcelle sur laquelle porte la demande s'élève à près de 30 mètres et dans l'espace entre les deux sites se situe l'avenue du Prince d'Orange, avenue structurante du quartier et les parcelles des maisons sises au n°160 (sur la même rive que celle sur laquelle porte la demande et n°221 (sur l'autre rive de l'avenue)

Il en découle que le projet, même en étant situé à l'avant de la parcelle, n'est pas de nature à engendrer des incidences notoires sur la zone verte;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°1.3 qui prescrit "Implantation - l'occupation du sol est limitée à : hors sol 1/6 de la superficie nette de la parcelle (OS : 16,66 %) et en sous-sol à 1/5 de la superficie nette de la parcelle (OSS : 20 %)", en ce que le projet présente une emprise au sol de 552,5m<sup>2</sup> - nouvelle terrasse comprise (426m<sup>2</sup>+13m<sup>2</sup>pool-house+73m<sup>2</sup> terrasse+40,5m<sup>2</sup> piscine) et de 479m<sup>2</sup> hors terrasse sur une parcelle de 2590m<sup>2</sup> qui permet une occupation du sol de 431m<sup>2</sup>;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/11/2021 au 06/12/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

30/06/2021 : dépôt de la demande;

16/08/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

07/10/2021: réception des compléments;

18/11/2021 : accusé de réception d'un dossier complet

22/11/2021 au 06/12/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

**Vu l'avis du service technique communal consulté en cours de procédure, à savoir :**

- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 18/11/2021 et émis le 07/12/2021 :

*Considérant que :*

- *Le projet prévoit la construction d'une piscine, d'une terrasse et d'un pool-house technique;*
- *La piscine est pourvue d'un volet de protection;*
- *La pompe à chaleur prévue ne nécessite pas de permis d'environnement;*
- *Les seuls rejets à l'égout prévus concernent les back-wash;*
- *Le traitement de l'eau sera du type électrolyse décentralisée;*

***Avis favorable à condition de :***

- *Assurer la fermeture du volet la nuit et lorsque la piscine n'est pas surveillée;*
- *Limiter l'éclairage sur le site à un éclairage de couleur ambre et dirigé vers le sol;*

**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 résidentiel, composé de villas implantées en ordre ouvert;
- La parcelle sur laquelle porte la demande présente une superficie de 25 ares et 90 centiares, une profondeur de l'ordre de 95 mètres et est bâtie d'une maison d'une superficie hors-sol de 426 m<sup>2</sup>;
- Cette maison a été bâtie suite à la délivrance du permis d'urbanisme n°16-20899-1959, soit antérieurement à l'entrée en vigueur du plan particulier d'affectation du sol
- Elle est implantée en fond de parcelle (± 45 mètres à compter de l'alignement) et elle présente un grand jardin en partie avant plat et peu arboré dans la partie centrale et un jardin plus petit en partie arrière présentant davantage de dénivellation et d'arbres à hautes tiges;
- La maison accueille une grande terrasse (48 m<sup>2</sup>) en façade arrière donnant sur le jardin arboré;

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

- La construction d'une piscine de 40,50m<sup>2</sup> dans le jardin situé à l'avant de la maison ainsi qu'une terrasse de 73m<sup>2</sup> et de locaux techniques de 13m<sup>2</sup>;

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

- en matière de programme :
  - la demande d'implanter une piscine peut s'envisager car celle-ci se conforme à la fonction récréative autorisée en zone de jardin;
  - l'usage d'une piscine dans ce jardin n'est pas susceptible d'occasionner des troubles anormaux de voisinage car :
    - à droite, au Nord / Nord-Ouest, la limite parcellaire longe le chemin d'accès à un lot de fond (maison n°164);
    - à gauche, au Sud / Sud-Est, la zone latérale proposée atteint 6,80 mètres (limite de la terrasse) et la partie de la façade latérale droite de la maison n°160 la plus proche du projet est située à ± 9 mètres de la limite inter-parcelles;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la piscine et sa terrasse telles que proposées s'inscrivent dans le jardin et dans la zone constructible du plan particulier d'affectation du sol au sein de laquelle les indices de densité du bâti sont en vigueur;
  - le local technique présente un gabarit R+toiture à versants et s'implante également dans la zone constructible du plan particulier d'affectation du sol, à 11,20 mètres de l'alignement;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le projet ne nécessite pas d'abattage d'arbres;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - il y a lieu de se conformer à l'article 14 du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux : Article 14. Principe de gestion pour les piscines;
  - les propriétaires de piscines sont tenus de respecter les conditions suivantes :
    - seules les eaux évacuées suite à des opérations de nettoyage et de rinçage du filtre d'une piscine peuvent être envoyées à l'égout public. Le débit maximal de rejet ne peut alors dépasser 4l/s et la conduite d'évacuation sera restreinte à un diamètre de 50 mm maximum;
    - une vidange complète de la piscine ne peut être réalisée que par un vidangeur agréé;
    - les eaux de piscine, qu'elles proviennent d'un back-wash ou d'une vidange ne peuvent en aucun cas être déversées en voirie ou dans des eaux de surface ni être infiltrées ou rejetées dans l'environnement.
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - il y a lieu de se conformer aux conditions du service de l'Environnement;

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

En ce qui concerne la dérogation à un PPAS et le non-respect de l'article n°1.3 qui prescrit "Implantation - l'occupation du sol est limitée à : hors sol 1/6 de la superficie nette de la parcelle (OS : 16,66 %) et en sous-sol à 1/5 de la superficie nette de la parcelle (OSS : 20 %)" :

- le projet présente une emprise de 552,50m<sup>2</sup> - nouvelle terrasse comprise (426m<sup>2</sup>+13m<sup>2</sup>pool-house+73m<sup>2</sup> terrasse+40,50m<sup>2</sup> piscine) et de 479m<sup>2</sup> hors terrasse sur une parcelle de 2.590m<sup>2</sup> qui permet une occupation du sol de 431m<sup>2</sup>hors-sol et 518m<sup>2</sup>en sous-sol;
- Il y a donc lieu de prévoir une terrasse totalement perméable : prévoir une **pose** sur un sol **drainant**, stabilisé à l'aide d'un lit de **sable** obtenu en mélangeant du sable de rivière lavé pur (0/2-0/5 mm) avec maximum 150 kg de ciment par mètre cube (1 part de ciment pour 7 parts de sable);
- Il y a lieu de diminuer la superficie des locaux techniques ou de la piscine (margelle) de manière à diminuer l'emprise de construction et de réduire la dérogation;

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

- diminuer la superficie des locaux techniques ou de la piscine (margelle) de manière à diminuer l'emprise de construction et de réduire la dérogation;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que le local technique;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans et documents doivent être modifiés;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

**Considérant que la mise en œuvre du permis doit être soumise aux conditions suivantes :**

- Assurer la fermeture du volet la nuit et lorsque la piscine n'est pas surveillée;
- Limiter l'éclairage sur le site à un éclairage de couleur ambre et dirigé vers le sol;
- Prévoir une terrasse totalement perméable : prévoir une **pose** sur un sol **drainant**, stabilisé à l'aide d'un lit de **sable** obtenu en mélangeant du sable de rivière lavé pur (0/2-0/5 mm) avec maximum 150 kg de ciment par mètre cube (1 part de ciment pour 7 parts de sable);
- Se conformer à l'article 14 du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux :  
Article 14. Principe de gestion pour les piscines :
  - Les propriétaires de piscines sont tenus de respecter les conditions suivantes :
    - seules les eaux évacuées suite à des opérations de nettoyage et de rinçage du filtre d'une piscine peuvent être envoyées à l'égout public. Le débit maximal de rejet ne peut alors dépasser 4l/s et la conduite d'évacuation sera restreinte à un diamètre de 50 mm maximum;
    - une vidange complète de la piscine ne peut être réalisée que par un vidangeur agréé;
    - les eaux de piscine, qu'elles proviennent d'un back-wash ou d'une vidange ne peuvent en aucun cas être déversées en voirie ou dans des eaux de surface ni être infiltrées ou rejetées dans l'environnement;

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

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



**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 22/12/2021**  
**objet n° 06**

**Dossier 16-46082-2021 - Enquête n° 297/21**

**Demandeur : Madame Delphine Degen**

**Situation : Rue Geleytsbeek**

**Objet : construire une maison unifamiliale à trois façades**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46082-2021 introduite en date du 13/08/2021 par Madame Delphine Degen;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une maison unifamiliale à trois façades sur le bien sis rue Geleytsbeek (entre le 60 et le 62);

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n°1 du permis de lotir (PL) n°543 octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date du 23/12/2015 et déroge à ce permis de lotir;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir :
  - non-respect de l'article n°C.4 qui prescrit "parcellaire et implantation - le parcellaire prévu est fixé au plan", en ce que le projet s'implante hors zone de construction en ce qui concerne le volume annexe en façade arrière et en ce qui concerne le débordement en façade avant et en ce qui concerne l'implantation du car-port;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/11/2021 au 06/12/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

13/08/2021 : dépôt de la demande;

26/08/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

16/09/2021: réception des compléments;

18/11/2021 : accusé de réception d'un dossier complet

22/11/2021 au 06/12/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du service technique communal consulté en cours de procédure, à savoir :

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 18/11/2021 et sera rendu en cours de procédure;

**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 résidentiel, composé de maisons entre mitoyens, isolées ou groupées, implantées à l'alignement ou en recul, parfois en fort recul de celui-ci,
- Le long de cette rive d'îlot :
  - Le groupe de maisons du n°80 à 62 est implanté en mitoyenneté.
  - La maison n°80 (about du groupement du côté droit) est cependant située à 15 mètres de la maison n°86 a (parcelle à l'angle de l'îlot, longeant également le chemin privé t'Cortenbosch), ce qui limite les pertes d'ensoleillement sur chacune des parcelles tant par l'Est que par l'Ouest,
- La parcelle cadastrée n°295 E4, sur laquelle porte la demande, résulte de la division de la parcelle de droite (n°62) dont la maison est bâtie en fort recul ( $\pm$  28 mètres de l'alignement, mesurés dans l'axe de la parcelle,

- La maison de gauche, de typologie à 3 façades, est implantée fortement en retrait par rapport à l'alignement;
- Le permis de lotir en vigueur permet la construction d'une maison unifamiliale de type 3 façades avec une zone latérale minimale de 1,90 mètre et la construction d'un car-port en zone de jardin à hauteur du garage de la parcelle de gauche;

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

- La construction d'une maison 3 façades;
- La construction d'un cabanon et d'un car-port (sous la même toiture) en zone de jardin avant et implantés sur l'axe mitoyen de gauche;

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

- en matière de programme :
  - la construction d'une maison unifamiliale s'inscrit dans le tissu environnant et permet de créer une vraie maison d'about de cette rangée de maisons implantées en recul de la voirie;
  - le projet de maison unifamiliale s'inscrit en continuité des maisons unifamiliales existantes;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'implantation et le gabarit général proposé s'inscrivent, pour le volume principal et son annexe côté jardin, en continuité du bâti existant et conserve une zone de jardin à l'échelle du programme du projet, ce qui répond au bon aménagement des lieux;
  - le projet prévoit un volume principal de toiture à 2 versants qui prolonge le volume du front bâti,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la parcelle accueille un jardin en partie arrière et en partie avant de la maison;
  - la demande propose l'implantation d'une terrasse en façade avant ainsi qu'un cheminement piéton imperméables et l'implantation d'une terrasse en partie arrière;
  - le taux d'imperméabilisation proposé de 47% se conforme au règlement régional d'urbanisme en la matière et répond donc au bon aménagement des lieux;
  - il est dommage qu'il ne soit pas prévu de plantation d'arbre à haute tige;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le projet prévoit la construction d'un cabanon et d'un car-port dans la zone de jardin avant : cette proposition permet de conserver une plus grande surface de jardin que dans la mouture autorisée dans le permis de lotir;
  - cette proposition permet également de davantage privatiser la zone de jardin tout en laissant une échappée visuelle depuis l'espace public vers la propriété implantée fortement en recul par rapport à l'alignement;
  - de nombreux garages sont implantés dans la zone avant des jardins au sein de cette voirie communale et notamment à proximité immédiate (67, 47, 60A);
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - se conformer à l'avis du service Technique de la Voirie le cas échéant;

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

**En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à un permis de lotir :**

- Le projet propose un débordement de 75 centimètres en façade avant au 1<sup>er</sup> étage par rapport au profil de l'immeuble voisin mitoyen de droite : ce débordement étant limité et participe au 1<sup>er</sup> étage dynamise de la façade proposée et peut s'envisager;
- Le projet propose de déborder au niveau du séjour au rez-de-chaussée arrière par rapport à l'implantation autorisée qui prévoit un recul de 1,90 m par rapport à la limite mitoyenne de gauche : le projet propose d'implanter le volume secondaire à 80 centimètres de la limite mitoyenne et ce, sur une profondeur de 7 m et une hauteur de 3,75 m;
- Afin de réduire la dérogation, il y a lieu de diminuer la hauteur sous plafond à 2,60m intérieur afin de réduire la hauteur totale de l'extension perceptible depuis la propriété voisine de gauche;

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

- diminuer la hauteur sous plafond intérieur du salon à 2,60 m et réduire au maximum la hauteur de l'acrotère du volume en dérogation en façade arrière;
- prévoir la plantation d'un arbre à haute tige;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que la réduction de hauteur d'un local et le jardin;

- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au permis de lotir, article n°C4- et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 22/12/2021**  
**objet n° 07**

**Dossier 16-46069-2021 - Enquête n° 299/21**

**Demandeur : S.R.L. VANO TEAM "COLONEL Fort Jaco" c/o Monsieur Benoît Vanovervelt**

**Situation : Chaussée de Waterloo 1405 - 1407**

**Objet : mettre en conformité la pose d'un totem en zone de recul et des installations fixes en toiture**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46069-2021 introduite, en date du 03/08/2021, par la S.R.L. VANO TEAM "COLONEL Fort Jaco" c/o Monsieur Benoît Vanovervelt;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la pose d'un totem en zone de recul et des installations fixes en toiture sur le bien sis chaussée de Waterloo, 1405 - 1407;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones d'habitation à prédominance résidentielle, en point de variation de mixité, le long d'un espace structurant;

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

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

Considérant que la demande est régie par l'article 39 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et s'y conforme;

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

Que la demande est régie par l'article 18 du RCU et y déroge :

- L'implantation du totem à une distance inférieure à 3,50m de la façade;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Règlement communal d'urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011, en vigueur depuis le 11/10/2012, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°18 - totems qui prescrit "*les totems sont autorisés en zone de recul à plusieurs conditions dont : le totem est implanté à minimum 3,50m de la façade*", en ce que cet élément n'est pas respecté;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/11/2021 au 06/12/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *HoReCa épicerie-restaurant n'est pas la même chose que HoReCa restaurant de viande et nécessite étude d'incidence (sans objet);*
- *Recours en cours contre le permis initial car permis illégal :*
  - *Incompatibilité avec habitation;*
  - *Superficie maximum de 200m<sup>2</sup>;*
  - *Incompatible avec espace structurant;*
- *Nuisances sonores (usagers de la terrasse et utilisation même du restaurant), lumineuses (éclairage artificiel de la terrasse), pollution (voitures);*
- *Exploitation du restaurant pas compatible avec la fonction première du PRAS de logement;*

- Constat par Huissier en 2020;
- Le mur sur lequel vient s'accrocher la cheminée est un mur privatif appartenant aux réclamants et nécessite leur accord;
- Absence de description de la cheminée et impossibilité de vérifier le respect des normes de constructions;
- Prévoir une oblique rampante en façade arrière pour la cheminée plutôt qu'un coude à 90°;
- Incidence sonore des groupes en toiture et horaires ?
- La sortie en mitoyen est suffisamment haute ?
- Quel impact visuel pour les riverains (cheminées) ?
- Dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux, article 15 : interdiction de pose d'évacuations en façade avant et doivent s'harmoniser à l'arrière et ne pas perturber la qualité des abords et porter atteinte à la qualité résidentielle de l'immeuble et du voisinage;
- Dérogation articles 6, 8, et 10 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
- Risque pour le bon fonctionnement du tirage de la cheminée de la maison voisine;
- Dérogation à l'article 15 du Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux, pour le totem et non justifié et trop visible dans le contexte architectural existant;
- Déplacement des moteurs frigo sans PE;

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

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

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

03/08/2021 : dépôt de la demande;

10/09/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

18/11/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

22/11/2021 au 06/12/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

22/12/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

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

Vu l'avis du service technique communal consulté en cours de procédure, à savoir :

- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 15/11/2021 et a été rendu en date du 13/12/2021 :

*Considérant que :*

- *Un permis d'environnement PE-10586-2021 a été délivré en date du 19/10/2021 pour l'exploitation d'installation de refroidissement;*

***Avis favorable à condition de :***

- *Respecter les conditions d'exploitation du permis d'environnement PE-10586-2021;*

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 18/11/2021 et émis le 7/12/2021 et joint à la demande;

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert et de belles villas implantées dans la verdure, traversé par l'axe structurant de la chaussée de Waterloo qui génère un tissu semi-continu d'immeubles mixtes de commerces et de logements, de gabarits et de typologie très différenciés;
- Dans ce quartier, la parcelle sur laquelle porte la demande se situe au coin de la chaussée de Waterloo et de l'avenue des Cytises, petite voirie résidentielle bordée d'arbres d'alignement et de villas résidentielles;
- L'immeuble n°1405-1407 sur lequel porte la demande est un ensemble bâti en trois façades, dont la mitoyenneté gauche est commune avec un immeuble mixte de commerce et de logement de gabarit R+2+toiture, dont la partie gauche est affectée au logement et le rez-de-chaussée en commerce, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-44477-2019 qui a octroyé le changement d'affectation de commerce à commerce du secteur HoReCA pour un restaurant avec épicerie accessoire;
- L'affectation commerciale au rez-de-chaussée existe en situation de droit, dont référence au permis d'urbanisme n° 16-43056-2016 et n° 16-43059-2016;
- En situation de fait, un totem a été installé en zone de recul, au niveau de l'accès piétonnier vers le commerce et les emplacements en zone de recul, du côté de la chaussée de Waterloo, ont été supprimés au profit d'aménagements paysagers;
- Egalement en situation de fait, des installations fixes ont été installées au niveau de la toiture et en façade latérale, donnant sur l'intérieur d'ilot;
- La maison de droite de la parcelle avenue des Cytises est implantée proche de la limite parcellaire commune avec la demande et présente un gabarit de R+toiture;

- La maison de gauche, n°1409 chaussée de Waterloo, est une maison d'habitation de gabarit plus haut;

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

- Le programme prévoit la mise en conformité des éléments suivants :
  - la pose d'un totem au sein de l'espace privé;
  - l'installation d'éléments techniques en toiture et en façade latérale;
  - la suppression des emplacements de parking et l'aménagement paysager au niveau de la zone de recul;
- Par ailleurs, la demande porte également sur l'adaptation de ces installations fixes et la pose de nouvelles installations;

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

- Les affectations existantes, en situation de droit, restent inchangées et la mise en œuvre a induit, outre les modifications soumises au présent permis d'urbanisme, des modifications intérieures non structurelles et d'aménagement;
- L'affectation commerciale existe en situation de droit depuis 2016, et ce en zone du PRAS d'habitation à prédominance résidentielle avec un point de variation de mixité et le long d'un espace structurant, dont la surface dépasse le seuil admissible de 200 m<sup>2</sup> (environ 277m<sup>2</sup>), octroyée par un permis d'urbanisme;
- Le changement d'utilisation du commerce en commerce de type HoReCa n'a pas grevé l'affectation de logement existante et a été dûment motivé et soumis à des mesures particulières de publicité lors de la demande de permis d'urbanisme n° 16-44477-2019, et estimé compatible avec l'affectation de logements suite aux modifications demandées, comme par exemple, éloigner la terrasse des habitations et la situer vers la chaussée de Waterloo, pôle commercial, restituer des zones engazonnées et plantées vers les habitations;
- En ce qui concerne la mise en conformité du totem en zone de recul, ce dernier, bien que conforme au Titre VI (enseignes) du Règlement Régional d'Urbanisme, comporte une dérogation à l'article 18 du Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux;
- La façade ne comporte aucune autre enseigne que le totem en acier Corten;
- La suppression des emplacements de parking, améliore significativement la zone de recul le long d'un espace structurant et permet une plus grande lisibilité de la façade commerciale;
- La zone de recul est donc modifiée avec un accès principal vers le commerce, face à l'entrée avec des zones engazonnées et plantées de part et d'autre;
- En ce qui concerne la mise en conformité d'installations fixes en toiture, certaines des installations ont été modifiées en cours de chantier suite à des impératifs techniques ou à la mise en œuvre des recommandations des fiches techniques, situations non prévisibles au stade de la demande de permis d'urbanisme :
  - Les moteurs de frigo, initialement prévu en toiture à l'arrière, ont été déplacés dans les caves, afin de limiter le bruit pour le voisinage, considérant qu'ils doivent être fonctionnels en permanence, les frigos ne pouvant être éteints;
  - Les unités de climatisation de la salle de restaurant, uniquement fonctionnelles lors des journées de chaleur pendant les heures d'ouverture du restaurant ont été placées à l'extérieur, en hauteur, le long de la façade donnant sur l'intérieur d'ilot et également visibles depuis l'espace public. La demande prévoit de déplacer ces unités au sol avec un caisson acoustique, en façade arrière, du côté de l'avenue des Cytises afin de ne plus être visibles depuis l'espace public, dont la vue est limitée par une haie;
  - Les différentes hottes avec groupes d'extraction, sortent en toiture. Afin de limiter les nuisances sonores une étude sera réalisée afin de déterminer les mesures à prendre pour réduire drastiquement les bruits des différentes hottes et afin de limiter les nuisances olfactives, les diverses hottes seront réunies en une seule cheminée qui remontera à une hauteur supérieure au niveau de la toiture du n°1409, le long de son pignon et dans une teinte RAL 8004, proche de la teinte de la toiture et des briques afin de limiter son impact visuel depuis l'espace public;
- En guise de conclusion :
  - Bien qu'il s'agisse d'une situation de fait, la demande propose des solutions techniques afin de limiter toutes les nuisances pour le voisinage direct, qu'elles soient olfactives ou sonores, et il en va de même en ce qui concerne la visibilité et l'impact des installations techniques depuis l'espace public;

- Cependant, le coude tel que proposé pour passer au-dessus de la toiture de la maison et rejoindre le mitoyen de gauche, bien qu'en retrait, peut encore être déplacé afin de minimiser son impact visuel pour les riverains et peut être positionné en arrière de la maison, courir le long de la toiture plate et remonter le long de la mitoyenneté de gauche ;
- Il y a également lieu de prévoir un revêtement en briques afin de garantir un langage de cheminée cohérent avec la typologie des bâtisses existantes ;

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

- application de l'art. 126§11,2° du CoBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) :
  - la suppression des emplacements de parking améliore significativement la zone de recul le long d'un espace structurant et permet une plus grande lisibilité de la façade commerciale;
  - la zone de recul est donc modifiée avec un accès principal vers le commerce, face à l'entrée avec des zones engazonnées et plantées de part et d'autre;
  - suite à la suppression des emplacements de parking, l'ancien accès piétonnier peut accueillir le totem tel que positionné en situation de fait;
  - considérant qu'aucun logement n'est situé dans cette partie du bâtiment et que la distance inférieure à 3,50m, n'est pas susceptible de constituer de nuisance tout en permettant par ailleurs d'éloigner au maximum toute distraction pour la circulation automobile le long de l'axe de la chaussée de Waterloo;

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

- déplacer le tracé de la cheminée, derrière l'habitation, courir le long de la toiture plate et remonter en mitoyenneté, et ce avec tous les dispositifs nécessaires afin de supprimer l'effet vibratoire ;
- prévoir un caisson en briques autour de la cheminée verticale ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de tracé de cheminée et de revêtement ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la cheminée doit limiter son impact visuel tant au niveau de l'espace public que des riverains ;

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

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

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

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

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

**Avis FAVORABLE unanime conditionnel** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de la dérogation à l'article 18 du Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux, avec la nécessité de modifier la demande en application de l'article 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 22/12/2021**  
**objet n° 08**

**Dossier 16-45987-2021 - Enquête n° 307/21**  
**Demandeur : Madame Michèle Apté**  
**Situation : Dieweg 31**  
**Objet : implanter une piscine dans un jardin**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45987-2021 introduite, en date du 23/06/2021, par Madame Michèle Apté;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à implanter une piscine dans un jardin sur le bien sis Dieweg 31;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/11/2021 au 06/12/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

23/06/2021 : dépôt de la demande;

13/09/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

29/09/2021: réception des compléments;

14/11/2021: début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

18/11/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

22/11/2021 au 06/12/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

22/12/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 18/11/2021 et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 18/11/2021 et émis le 07/12/2021;

**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 principalement résidentiel;
- Dans ce quartier, Dieweg constitue une artère locale densément végétalisée;
- La parcelle cadastrée Section E, n°170R11, sur laquelle porte la demande se compose d'une habitation à l'avant de la parcelle et implantée en recul de l'alignement, d'une zone de recul totalement imperméabilisée, d'une zone de retrait latérale en partie imperméabilisée et un jardin. Ce dernier est en pente descendante depuis la maison vers le fond de la parcelle. Il accueille également une terrasse et bénéficie d'un aménagement paysagé. La parcelle a une largeur d'environ 9 m et la maison est jumelée à la maison voisine de droite, située au Sud-Ouest (n°29);



- La parcelle voisine de droite (Section E, n°170T6) bénéficie de caractéristiques similaires à celle visée par la demande. Toutefois, la terrasse présente dans le jardin est plus profonde que celle de parcelle, objet de la demande;
- La parcelle voisine de gauche (Section E, n°170W8) présente des caractéristiques similaires à celle visée par la demande (maisons n°31A et n°33 jumelées). Toutefois, elle bénéficie de plus de surface perméable. La zone de recul est en grande partie végétalisée;

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

- La construction d'une piscine avec rives;
- L'aménagement d'une terrasse dans le prolongement de la piscine et surélevé par rapport au niveau du terrain;

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

- Le programme de l'habitation consiste en l'ajout d'une piscine extérieure;
- Une modification du relief du sol;
- La mise en place d'une pompe à chaleur en fond de jardin;
- L'aménagement d'une citerne de 1500 L;
- Les rejets de back-wash et le trop-plein de la piscine sont stockés dans une citerne vidangeable;

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

- De manière générale, l'implantation d'une piscine s'envisage sur cette parcelle;
- Toutefois, sa position proche de la limite mitoyenne et de la maison voisine n°31A (1,20 m de la limite mitoyenne) génère un impact sur ce voisin. Du côté du voisin n°29, la distance entre la piscine et la limite mitoyenne est plus grande (environ 2,60 m);
- De plus, l'aménagement d'une terrasse dans le prolongement de la piscine et l'ajout de rives sur le pourtour de la piscine génèrent plusieurs impacts :
  - L'imperméabilisation projetée de la parcelle est importante. Elle s'additionne à l'imperméabilisation de la zone de recul, d'une partie de la zone de retrait latérale et d'une partie du jardin (terrasse existante);
  - La proximité et la position en hauteur de la nouvelle terrasse par rapport aux limites mitoyennes engendrent un impact sur les parcelles voisines. Le terrain étant en pente, la nouvelle terrasse crée un promontoire et génère des vues sur les voisins dans la mesure où les haies mitoyennes suivent la pente du terrain;

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

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - Aucune compensation n'est apportée quant à l'imperméabilisation et à la réduction d'espace végétal sur la parcelle;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - Une citerne de 1500 L est prévue mais l'imperméabilisation importante de la parcelle empêche le potentiel développement de zone de pleine terre permettant l'infiltration des eaux de pluie;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - Le projet ne donne aucune information techniques relatives à la pompe à chaleur, à la couverture de la piscine et à l'éclairage sur la parcelle;
  - De plus, le projet ne prend pas en compte le relief dans la mesure où la piscine, ses rives et le terrain sont implantés sur un même niveau générant un impact sur les parcelles voisines;
  - Le faible recul avec la parcelle voisine du n°31A additionné à l'implantation en partie en hauteur de la piscine et de la terrasse par rapport au terrain accentue l'impact du projet sur cette parcelle voisine;
  - La pompe à chaleur placée en dehors de la cabane de jardin risque également de générer des nuisances sonores;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
  - l'implantation d'une piscine, de ses rives et d'une terrasse au même niveau, sur un terrain en pente et proche de la limite mitoyenne engendre un impact sur les parcelles voisines;
  - l'imperméabilisation aussi importante de la parcelle ne peut s'envisager au regard des proportions du jardin;

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

- réduire la largeur de la piscine de sorte à la situer à un minimum de 2 m de distance par rapport aux limites mitoyennes;
- supprimer la terrasse en bois proche de la cabane du fond de jardin;
- équiper la piscine d'un volet de protection empêchant la noyade et assurer la fermeture du volet la nuit et lorsque la piscine n'est pas surveillée. Fournir la fiche technique du volet de protection;
- limiter l'éclairage sur le site à un éclairage de couleur ambre et dirigé vers le sol;
- placer la pompe à chaleur dans l'abri de jardin ou dans l'habitation afin de limiter les nuisances sonores;
- Fournir la fiche technique de la pompe à chaleur et demander un permis d'environnement auprès du Service Environnement si les caractéristiques techniques de la pompe à chaleur l'imposent :  
« Installation de réfrigération comprenant un circuit frigorifique : a.1) comportant 5 tonnes équivalent CO2 ou plus de gaz à effet de serre fluorés telles que visés à l'annexe Ire du règlement (UE) n° 517/2014 précité et ses éventuelles modifications ultérieures, séparément ou dans un mélange ; ou a.2) dont la puissance électrique maximale absorbée par le(s) compresseur(s) situé(s) sur un même circuit est supérieure à 10 kW mais inférieure à 100 Kw » (cfr. Rubrique 132 dans la liste des installations classées de Bruxelles Environnement);

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les conditions permettent la création d'une piscine plus proportionnée par rapport aux limites du jardin;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent à préserver l'intérieur d'ilot;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

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

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

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 22/12/2021**  
**objet n° 09**

**Dossier 16-45999-2021 - Enquête n° 298/2021**

**Demandeur : Monsieur et Madame Guillaume et Astrid Swaelens**

**Situation : Chemin de la Forêt 69**

**Objet : aménager une piscine non couverte, implanter un pool-house, revoir les aménagements paysagers du jardin principal, clôturer la parcelle**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45999-2021 introduite, en date du 24/06/2021, par Monsieur et Madame Guillaume et Astrid Swaelens;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à aménager une piscine non couverte, à implanter un pool-house, à revoir les aménagements paysagers du jardin principal, et à clôturer la parcelle sur le bien sis chemin de la Forêt, 69;

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

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

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

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

- la maison a été construite en 1924;
- le bien est séparé de la zone boisée et ouverte de Bruxelles Sud par le chemin de la Forêt;
- la piscine est implantée le long de la voirie publique séparant la parcelle de la zone Natura 2000;
- aucune circonstance exceptionnelle ne justifie que la demande soit soumise à une étude d'incidences en application de l'article 148, §1er 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 particulière 16, al.2 du PRAS (actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/11/2021 au 06/12/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

24/06/2021 : dépôt de la demande;

07/07/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

16/09/2021: réception des compléments;

16/09/2021 +1j (02/11/2021) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

18/11/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis des instances à consulter dans le cadre de la procédure : Bruxelles-Environnement;

22/11/2021 au 06/12/2021 inclus : Mesures Particulières de Publicité au regard de la demande telle qu'introduite;

22/12/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

- l'avis de Bruxelles-Mobilité sollicité en date du 18/11/2021, et sera rendu en cours de procédure;

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé de plusieurs maisons unifamiliales de gabarits variant entre le R+Toiture à versants et le R+1+Toiture à versants;
- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé d'ensembles de cottages implantés en ordre semi-ouvert et de gabarit R + toiture à versants;
- Le chemin de la Forêt longe une zone Natura 2000 "zones boisées et ouvertes au Sud de Bruxelles";
- Il est très étroit et pavé. Une zone de parcage en terre est située de l'autre côté de la rue, tout le long du bois. Cette zone est peu utilisée et de nombreuses places sont disponibles;
- La maison sur laquelle porte la demande partie d'un ensemble qualitatif et patrimonial de cottages construit en 1924 et est accolée à un cottage de même type et de même gabarit;
- Toutes les maisons de l'ensemble sont construites au-delà d'une zone de recul;
- Le jardin paysager se développe au Sud, le long de la voirie publique séparant le bien de la zone Natura 2000 limitrophe;

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

- Réaménager le jardin par la création de buttes et de nouvelles plantations notamment par des arbres palissés ;
- Placer une nouvelle clôture en périphérie du terrain. Un espace suffisant sera réservé en partie basse pour permettre la circulation de la faune;
- Ajouter une piscine à l'Est de la maison : La piscine se situe le long du chemin de la Forêt, en renforcement, dans le bas du jardin. Une haie communale et des massifs fleuris sépare le jardin de la rue. La piscine mesure 3,60m sur 11m. Les abords de la piscine sont en grès et en bois pour la terrasse et entouré par un massif persistant. La désinfection est réalisée par lampe UV et électrolyse au sel, molécule de base qui ne s'évapore pas, quantité annuelle :  $\pm 75$  kg, pas d'utilisation ni rejet d'eaux chlorées. La couverture de la piscine se fait par un volet de type solaire. L'éclairage est un éclairage Led blanc chaud placé à mi-profondeur et orienté en direction de la maison. Le chauffage de la piscine se fait grâce à une pompe à chaleur laquelle est installée en retrait de toute habitation ou jardin privé dans un abri projeté ;
- Construire un abri de piscine en bois de 3m sur 6m afin d'abriter les équipements techniques, stockage et vestiaires (la maison ne possédant pas de cave), celui-ci est en partie enterré et est caché par un talus planté. Les terres d'excavation de la piscine sont récupérées pour réaliser ce talus;

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

- Le projet s'inscrit dans le réaménagement du jardin paysager et propose la création de 2 espaces bâtis et la création de butes paysagères ;
- Les proportions restantes du jardin d'agrément tiennent plutôt lieu d'espaces résiduels et le développement des terrasses est important ;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 16, al.2 du PRAS (actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres) :
  - Le projet propose le réaménagement des abords de la parcelle au moyen de butes paysagères mais ne fait pas apparaître l'esthétique des clôtures qu'il y a lieu de prévoir largement ajourées afin de ne pas obturer la lecture de l'habitat dans la verdure. Les essences des plantations ne figurent pas au plan et le projet n'intègre pas la replantation des arbres à haute tige qui a été conditionné par le permis d'abattage des 4 conifères ;
  - Le projet propose l'aménagement de la piscine à l'about du terrain, orienté au Sud mais à proximité de la zone Natura 2000 (zone tampon et zone de servitudes au pourtour des bois et forêts du PRAS). L'impact de cette implantation est accentuée par l'important développement de terrasses périphériques, et la création de l'important pool-house ;
  - Une piscine de taille plus réduite, et dont les installations techniques pourraient être intégrées à l'abri de la maison, pourrait aisément s'implanter à l'arrière de la maison, et à proximité directe du bâtiment et des terrasses existantes, au niveau du jardin orienté Ouest ;
  - Cette option permettrait également de limiter le développement des butes et talus, qui complexifieraient la lecture paysagère de ce jardin de superficie peu importante ;

**Avis DEFAVORABLE** et unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§8 du CoBAT et le refus du permis d'urbanisme.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 22/12/2021**  
**objet n° 10**

**Dossier 16-46058-2021 - Enquête n° 301/21**

**Demandeur : S.A. Hobby Import c/o Madame Charlotte Samain**

**Situation : Rue Vanderkindere 293**

**Objet : mettre en conformité la division d'un logement unifamilial et transformer et agrandir l'immeuble mixte de commerce et logements**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46058-2021 introduite, en date du 26/07/2021, par la S.A. Hobby Import c/o Madame Charlotte Samain;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la division d'un logement unifamilial et à transformer et agrandir l'immeuble mixte de commerce et de logement sis rue Vanderkindere, 293;

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

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

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

Considérant que la demande est régie par les articles du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme;

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

Que la demande est régie par les articles du RCU;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle d'un logement;

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "*ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde*", en ce que la terrasse suspendue au premier étage dépasse le bien de gauche, le plus profond;

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

**motifs inhérents à la protection du patrimoine**

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

Considérant que la demande déroge également à l'article 6 du Titre VIII du règlement régional d'urbanisme ainsi qu'à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, ces dérogations n'étant pas soumises aux mesures particulières de publicité;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/11/2021 au 06/12/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

26/07/2021 : dépôt de la demande;

11/08/2021 et 21/09/2021 : accusés de réception d'un dossier incomplet;

18/11/2021: accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

22/11/2021 au 06/12/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

22/12/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 18/11/2021;

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

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

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

- L'immeuble sur lequel porte la demande est situé le long de la rue Vanderkindere, dans le tronçon compris entre la rue Mac Arthur et la rue Edith Cavell;
- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par des immeubles de gabarits variables, implantés en ordre continu;
- Le bâti à cet endroit de la rue présente une affectation mixte de commerces et petites entreprises au rez-de-chaussée, avec des logements aux étages;
- L'immeuble, construit suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-1053-1924, se compose, en situation de droit, d'un rez-de-chaussée commercial sur la totalité de la parcelle, autorisé par le permis d'urbanisme n° 16-41876-2014 et d'un logement aux étages;
- Les permis n° 16-5316-1930 et n° 16-7058-1932 ont autorisé la construction de diverses annexes;
- Dans la situation de fait, le logement aux étages a été divisé en 5 unités locatives dont certaines sont inférieures à 14 m<sup>2</sup> et qui comportent de nombreuses dérogations par rapport au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme :
  - Au 1<sup>er</sup> étage : une pièce locative de 12,76m<sup>2</sup> à l'entresol et un appartement à une chambre de 12 m<sup>2</sup>;
  - Au 2<sup>ème</sup> étage : un studio à l'entresol avec une communication verticale vers le niveau supérieur avec au total deux pièces pour un total de 25,5m<sup>2</sup> et un appartement à une chambre de 12 m<sup>2</sup>;
  - Au 3<sup>ème</sup> étage : également un appartement à une chambre de 12 m<sup>2</sup>;
- La façade avant a également été modifiée en situation existante de fait :
  - Les châssis ont été remplacés par des châssis en PVC de teinte blanche, et ce avec modifications des divisions originelles;
  - La porte d'entrée du logement a été également remplacée;
- L'immeuble mitoyen de gauche, n° 295-297 comporte plusieurs logements. Il est plus haut et plus profond;
- La maison mitoyenne de droite, n° 291 comporte le même gabarit;

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

- La rehausse de la toiture d'1,74 m;
- La démolition de l'annexe de 4 niveaux et la reconstruction d'une annexe sur trois niveaux et sur toute la largeur de la façade arrière;
- L'isolation de la façade arrière avec enduit sur isolant de teinte blanche;
- La modification de la totalité des baies en façade arrière avec pose de châssis en aluminium de teinte cuivre;
- La construction de balcons aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages;
- La construction d'une lucarne en façade avant;
- L'aménagement de toiture végétalisée de type extensive et de terrasses;
- Le réaménagement spatial de tous les niveaux avec modifications structurelles;
- Le remplacement des châssis en PVC en façade avant, par des châssis en bois de teinte anthracite avec restauration des divisions originelles de 1924;
- Le remplacement de la porte d'entrée indépendante des logements par une grille devant un sas menant à un double châssis d'entrée;

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

- Le programme prévoit la rénovation lourde d'un immeuble existant avec division du logement unifamilial originel en 3 unités de logement;

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

- L'amélioration de la situation de fait, concernant le nombre d'unités locatives est souhaitable;

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

- en matière de programme :

- 3 logements de deux chambres à chaque niveau des étages, dont un en duplex;
- les chambres sont situées en façade avant et les espaces de vie au niveau de la façade arrière avec terrasses;
- les locaux non habitables, d'entrée et blocs sanitaires, sont judicieusement positionnés au niveau central et des entrées;
- hormis de légères insuffisance en terme de surfaces nette éclairantes au niveau des deuxièmes chambres des appartements au 1<sup>er</sup> et au 2<sup>ème</sup> étage, l'ensemble des trois logements répondent aux articles du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
- cette dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, concernant la surface nette éclairante est induite par la façade avant existante, qu'il n'est pas possible de modifier en raison de ses caractéristiques patrimoniales à maintenir et peut de ce fait être accordée;
- la reconstruction de l'annexe avec repositionnement des planchers au niveaux des plancher du volume principal permet de garantir cette habitabilité qualitative;
- le sous-sol comporte 3 caves, pour chacune des unités de logements, ainsi que les locaux communs de stockage des poubelles et des vélos;
- le commerce est quant à lui maintenu tel qu'en situation existante;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'annexe reconstruite est plus profonde et plus large que l'annexe existante, tout en se maintenant inférieur à la profondeur de construction du bien mitoyen de gauche et le dépassement du profil de construction du bien mitoyen de droite est d'une quarantaine de centimètres;
  - la hauteur de cette annexe est diminuée, par rapport à la situation existante, de 86 cm;
  - la terrasse du 1<sup>er</sup> étage, construite en hauteur par rapport à la toiture plate du rez-de-chaussée, induit quant à elle un dépassement dérogatoire par rapport au profil de construction du bien mitoyen de gauche;
  - la rehausse de la toiture, s'aligne à la hauteur du faîte de toiture du bien mitoyen de droite et le reste de la toiture reste inférieur au profil de construction du bien mitoyen de gauche;
  - la partie en toiture plate, en partie arrière, se maintient également, en hauteur, inférieure au profil de construction du bien mitoyen de gauche;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la division de l'unité unifamiliale en 3 unités induit une dérogation à l'article 6 du titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme;
  - en effet, l'immeuble ne comporte pas en situation existante d'emplacements de parcage intérieur, et suite à la division du bien, suivant la réglementation, au moins 3 emplacements devraient être proposés;
  - cependant, au regard de la façade avant, et du plan du bâtiment existant, il est impossible de créer ces trois emplacements, sans grever les qualités patrimoniales et sans perdre le rez-de-chaussée commercial;
  - il est à noter que le quartier est desservi en transports en communs (proximité de la place Vanderkindere (500 m) et du rond-point Churchill (300 m), et donc accès aisé aux lignes de tram 3, 4, 7 et à la ligne de bus 60 de la STIB) et que le projet propose de nombreux emplacements pour le stockage des vélos et poussettes au niveau du sous-sol;
  - la dérogation, est de ce fait, acceptable;

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

- application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
  - la division de fait en 5 unités locatives, a induit de nombreuses dérogations par rapport au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et ne répond en aucun cas au bon aménagement des lieux;
  - la réduction de ce nombre à 3 unités spacieuses et traversantes, et ce avec l'agrandissement tel que prévu, permet de répondre en matière d'habitabilité aux réglementations en vigueur et garanti un aménagement des espaces qualitatif;
  - le contexte bâti environnant dans ce tronçon de la rue Vanderkindere, comporte plusieurs immeubles à logements multiples au seins d'immeubles mixtes de commerces et de logements;



- de ce fait, la division de cette unité familiale, au-dessus du commerce maintenu, peut être envisagée, d'autant plus que cette unité présente une surface initiale de plus de 226 m<sup>2</sup> et qu'avec l'agrandissement, la surface totale des 3 logements atteindra environ 310m<sup>2</sup>, et ce sans induire de dérogations, tant au Titre I (hormis la terrasse) qu'au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
  - afin de ne pas créer de volume supplémentaire et dépassant d'autant plus le profil de construction du bien mitoyen de gauche, le plus profond, la terrasse pour le logement du 1<sup>er</sup> étage peut être aménagée sur la toiture même du rez-de-chaussée tout en limitant sa profondeur à la profondeur du susdit bien mitoyen de gauche;
  - Il y a en effet lieu d'éviter les palissades pour résoudre des situations de promiscuité qui ne répondent pas au Code civil en matière de servitudes de vues, car ces pare-vues induisent des pertes d'ensoleillement préjudiciables;

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

- application de l'art. 207, §1 al.4 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
  - bien qu'il soit souhaitable de revenir à des caractéristiques originelles pour cette façade datant du début du XX<sup>ème</sup> siècle en restaurant le matériau bois, les divisions ainsi que certaines ferronneries, la teinte choisie quant à elle, anthracite reste peu respectueuse de la typologie;
  - ce contraste est d'autant plus marquant que la devanture maintenue est encore d'une autre teinte, à savoir du gris-beige;
  - il y a lieu de proposer une teinte claire, plus correspondante à la majeure partie du bâti environnant et en harmonie avec la devanture;

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

- limiter la terrasse au 1<sup>er</sup> étage au profil de construction du bien mitoyen de gauche ;
- proposer, au niveau des châssis en bois de la façade avant, une teinte plus claire et davantage en harmonie avec la devanture;
- prévoir des doubles cadres dans les dormants des châssis en façade avant ;
- améliorer l'esthétique des lisses au niveau des baies en façade avant, et ce plus en cohérence avec la typologie du bâtiment;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de dimensions de terrasses;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la façade avant doit conserver sa typologie originelle et harmonieuse et en ce qu'il y a lieu de répondre au code civil en matière de servitudes de vues;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le volume de la terrasse doit être réduit;

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

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

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

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

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

**Avis FAVORABLE unanime et conditionnel** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec refus de la dérogation au règlement régional d'urbanisme, article n°4 et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 22/12/2021**  
**objet n° 11**

**Dossier 16-46085-2021 - Enquête n° 305/2021**

**Demandeur : S.P.R.L. Le Boucher Rouge Carreaux c/o Monsieur Hendrik Dierendonck**

**Situation : Rue Vanderkindere 409**

**Objet : transformer et étendre un commerce (boucherie) et placer des enseignes commerciales**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46085-2021 introduite, en date du 13/08/2021, par la S.P.R.L. Le Boucher Rouge Carreaux c/o Monsieur Hendrik Dierendonck;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et étendre un commerce (boucherie) et placer des enseignes commerciales sur le bien sis rue Vanderkindere 409;

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

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

que la demande est régie par l'article 22 du RCU et se s'y conforme;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction);
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/11/2021 au 06/12/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

13/08/2021 : dépôt de la demande;

06/09/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

06/10/2021: réception des compléments;

06/10/2021 +1j (22/11/2021) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

18/11/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

22/11/2021 au 06/12/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

22/12/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 18/11/2021;

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

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- L'immeuble de commerce et de logement est implanté en ordre fermé et à l'alignement, le long de la rue Vanderkindere, dans le tronçon commercial compris entre la rue Gabrielle à l'Ouest et la rue Dodonée à l'Est;
- Le bien faisant l'objet de la demande se compose d'un volume principal R+1+toiture plate, et des annexes;
- La parcelle voisine de droite est pratiquement entièrement bâtie sur toute sa superficie, tandis que la parcelle voisine de gauche est bien moins densément bâtie;
- L'immeuble comprend un commerce (boucherie) au rez-de-chaussée et un logement réparti sur les étages, lequel bénéficie d'un accès distinct;
- Le jardin paysager se développe au Sud et est accessible indifféremment tant depuis le commerce que depuis le logement via une terrasse et un escalier extérieur;
- La façade de l'immeuble est en briques peintes en blanc. Elle comporte un bow-window structurant l'ensemble, et s'inscrit dans une perspective urbaine cohérente en ce qui concerne la typologie et les gabarits;

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

- Transformer et étendre le commerce existant, en prévoyant une annexe arrière sur un niveau;
- Supprimer l'accès au jardin depuis le logement;
- Transformer et rénover le registre inférieur de la façade principale (carreaux vernissés de ton blanc), en ce compris les enseignes commerciales et pose d'une marquise respectant les lignes constructives de la façade et de la présence du bow-window ;

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

- Le projet conserve et renforce l'offre commerciale au sein de ce quartier mixte et attractif;

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

- en matière de programme :
  - le projet conserve la nomenclature de l'immeuble mixte comprenant un commerce au rez et un logement réparti sur les 2 étages supérieurs;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet d'extension s'inscrit dans le développement des murs séparatifs. Il demeure en retrait par rapport à la construction voisine de droite, mais engendre une importante dérogation en profondeur par rapport à la maison voisine de gauche, affectée en logement. Toutefois les options du projet ne modifient que très légèrement le contexte pour la maison voisine de gauche, vu que l'extension s'inscrit dans le développement des murs de clôture existants ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le jardin paysager ne sera plus accessible pour le logement ce qui est à éviter en raison de la démultiplication des terrasses invasives;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - l'immeuble ne dispose pas de garage privatif mais permet l'entreposage des vélos pour le logement afin d'encourager les modes de déplacements actifs dans ce quartier bien desservi en offre commerciale;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - vu l'ampleur des transformations et la présence du jardin, il y a lieu de se conformer aux dispositions du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;
  - le formulaire de demande de permis d'urbanisme ne reprend pas la superficie de l'extension ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et à dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :
  - Le projet s'inscrit dans le maintien et le développement d'un commerce de proximité;
  - La parcelle voisine de droite est densément bâtie, tandis que la parcelle de gauche conserve une maison d'habitation qu'il s'indique de préserver;

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

- Restituer un accès au jardin depuis le logement, de préférence par l'extérieur, et prévoir éventuellement le développement d'une petite terrasse réduite sur la toiture plate du volume inférieur, et respectant, sans engendrer de rehausses, les dispositions du Code Civil en matière de vues ;

- Corriger les formulaires de demande de PU incohérents en ce qui concerne l'extension (surface bâtie augmentée) ;
- Notifier tout changement des installations techniques classées au Service de l'Environnement de la Commune afin d'adapter le permis d'environnement en vigueur ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le projet de transformation et d'extension du commerce peuvent s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à environnement construit et commercial;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

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

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

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

**Avis FAVORABLE unanime et conditionnel** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme n°4 et n°6 - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

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

**Dossier 16-45943-2021 - Enquête n° 304/21**

**Demandeur : Monsieur Bastian Sillner et Madame Audrey Frith**

**Situation : Rue du Roetaert 70**

**Objet : mettre en conformité de la construction d'une annexe en façade arrière**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45943-2021 introduite, en date du 27/05/2021, par Monsieur Bastian Sillner et Madame Audrey Frith;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité la construction d'une annexe en façade arrière sur le bien sis rue du Roetaert, 70;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "*ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté*", en ce que l'annexe dépasse les deux constructions mitoyennes de référence sans présenter un retrait latéral d'au moins 3 m;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/11/2021 au 06/12/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

27/05/2021 : dépôt de la demande;

16/06/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

16/06/2021 : deuxième accusé de réception d'un dossier incomplet;

18/11/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

22/11/2021 au 06/12/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

22/12/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel et composé de petites maisons unifamiliales de gabarit R + 2 + toiture;
- La maison sur laquelle porte la demande a été construite en mitoyenneté à l'alignement dans le début des années 1950, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-15713-1951;
- Les menuiseries originelles en façade avant ont été remplacées, ainsi que la porte d'entrée, par des châssis en PVC de ton blanc;
- Une annexe a été construite en façade arrière et une terrasse a été aménagée sur la toiture de cette nouvelle annexe;
- Les maisons mitoyennes sont de typologie similaire, légèrement plus hautes et moins profondes;

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

- Le programme prévoit la mise en conformité de l'annexe construite en façade arrière, avec l'aménagement d'une terrasse en toiture;
- Au regard des plans de la situation de droit, et de la situation de fait, il y a également lieu de mettre en conformité le remplacement des menuiseries en façade avant;

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

- en matière de programme :
  - l'habitation conserve un programme de maison unifamiliale;
  - l'extension vise l'agrandissement du séjour;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'extension telle que réalisée induit une dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et la terrasse telle qu'aménagée ne répond pas au code civil en matière de servitudes de vues;
  - la demande propose la pose de bacs plantés avec rehausse en treillis. Cette solution ne permet cependant pas de répondre au Code civil ;
  - il est également à noter que la construction de l'annexe a induit la démolition de la terrasse existante et que la reconstruction de celle-ci ne peut se faire au détriment de la réglementation en vigueur et du droit des tiers;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la demande ne prévoit aucune modification au niveau du jardin;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - le remplacement des châssis en façade avant n'a que peu d'impact sur la typologie originelle de la façade;
  - cependant le remplacement de la porte d'entrée par une porte dont le tracé ne tient pas compte de celui de la baie avec cintrage et qui est de plus peu esthétique ne peut être accepté tel que réalisé;

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

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
  - l'annexe induit un dépassement de 2,78 m du profil de construction du bien mitoyen de gauche et de 2,69 m du bien mitoyen de droit avec un recul latéral de 2,45 m, inférieur de ce fait à 3 m;
  - l'utilisation d'une terrasse en toiture augmente l'effet dérogatoire et ne répond, par ailleurs, pas au Code civil en matière de servitudes de vues;
  - bien que le volume d'annexe, uniquement situé au rez-de-chaussée, peut être mis en conformité, considérant le faible impact sur les bien mitoyens, la surface de terrasse doit être fortement réduite, voire supprimée, pour le motif développé ci-avant;

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

- prévoir, au niveau de la terrasse, la pose d'un bac planté fixe, de la limite mitoyenne de gauche à la limite extrême de la baie et renoncer à toute rehausse ou pose de pare-vue ;
- remplacer la porte d'entrée par un châssis suivant le ceintrage de la baie et en restituer le dessin originel;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que d'accessibilité de terrasse et de dessin de menuiseries;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la demande doit répondre au Code civil en matière de servitudes de vues et en ce que les caractéristiques typologiques originelles doivent être conservées;

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

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

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

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

- de modifier les formulaires en conséquence;

**Considérant qu'en ce qui concerne la mise en conformité :**

En application de l'article 192, al. 4 du CoBAT, les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction (restitution de la porte d'entrée) doivent :

- avoir débuté dans un délai de 3 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme;
- être terminés dans un délai de 36 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme;

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

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article n°4 et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 22/12/2021**  
**objet n° 13**

**Dossier 16-45292-2020 - Enquête n° 271/21 - Article 177/1**  
**Demandeur : S.A. IMMO WANSART c/o Monsieur Bruno Terryn**  
**Situation : Rue de Stalle 65 / Avenue Adolphe Wansart 12**  
**Objet : Transformer 2 immeubles de bureaux de 85 appartements au lieu de 90 (projet modifié suivant art. 177/1)**

**AVIS**

**Vu l'avis de la Commission de concertation du 28/10/2020 :**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE TELLE QU'INTRODUITE**

*Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45292-2020 introduite, en date du 23/12/2019, par la IMMO WANSART c/o Monsieur Bruno Terryn;*

*Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer deux immeubles de bureaux en 90 appartements, un parking couvert de 69 emplacements sur le bien sis Rue de Stalle 65 - Avenue Adolphe Wansart 12;*

*Considérant que le bien se situe en zone administrative et le long d'un espace structurant au plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;*

*Considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural comme immeuble de bureau de style international;*

*Considérant que la demande se situe sur le lot n°9 du permis de lotir (PL) n°197 (n° NOVA : 16/LAFD/169309) octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 21/08/1969 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir en gabarit, implantation et esthétique;*

**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 25 bis - Espace de stationnement couverts entre 50 et 400 emplacements et rubrique 32 - Superficie de logements de plus de 2500 m<sup>2</sup>, 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 particulière n°7.4 du plan régional d'affectation du sol - zone administrative - modification des caractéristiques urbanistiques;*

*motifs inhérents au CoBAT :*

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

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

- *application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :*
  - *non-respect de l'article n°II, 2 Implantation, en ce que le P/S limité à 1,2 est dépassé à 1,227;*
  - *non-respect de l'article n°II, 3 Gabarit, en ce que le nombre d'étages limité à 4 est dépassé;*
  - *non-respect de l'article n°II, 4 Matériau, qui prescrit les tonalités Blanc, noir ou blanc cassé, gris pour le rez-de-chaussée, en ce que le parement est en brique de teinte foncée;*
- *application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :*
  - *non-respect de l'article n°13 – maintien d'une superficie perméable,*

*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) catégories 25 bis et 32 de l'annexe B;*

*Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/09 au 07/10/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;*



Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Maintien du site arboré existant;
- Protection des deux grands acacias bordant la propriété;
- Rôle majeur de cet écrin de verdure dans la décision d'acheter ou de louer aux alentours de cette parcelle;
- Questionnement sur la nécessité de prévoir une promenade reliant les deux rues impliquant l'abattage d'arbres;
- Inopportunité de prévoir un étage supplémentaire sur le bâtiment côté Stalle;
- Respect de la distance de 10 m par rapport aux limites mitoyennes;
- Mesures à prendre pour limiter les vibrations lors du chantier;
- Augmentation du trafic dans le quartier et saturation tant côté Stalle que du quartier résidentiel côté Wansart;
- Sortie voitures côté Wansart à proscrire;
- Le projet n'apporte pas d'amélioration au quartier;
- Nuisances sonores et vibrations lors du chantier à moins de 50 m des maisons voisines + éventuels problèmes de stabilité;
- Surdensification;
- Notion de tranquillité mise à mal;
- Pas d'entrée carrossable côté Wansart;
- Nombre de parkings insuffisants;

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

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

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

23/12/2019 : dépôt de la demande à Urban.Brussels;

20/04/2020 : accusé de réception d'un dossier complet établi par Urban;

20/04/2020 : demande d'avis au Collège des Bourgmestre et Echevins;

08/09 au 07/10/2020 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

Vu l'avis SIAMU défavorable du 10/06/2020 (réf : T.1982.0408/16/APM/dd);

Vu l'avis AccessAndGo favorable du 06/05/2020;

Vu l'avis défavorable du Service Environnement de la commune d'Uccle;

Vu l'avis défavorable du Bouwmeester-Maître Architecte du 12/02/2020;

Vu la note patrimoniale réalisée par la Direction du Patrimoine Culturel;

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

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande est défini par un permis de lotir n° 197 qui comprend une zone résidentielle et une zone mixte logement et bureau. Cette zone mixte qui comprend 4 lots a été totalement affectée au bureau, affectation qui a été confirmée au Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001) par une zone administrative qui, outre la fonction de bureaux, permettent la fonction résidentielle;
- o Dans ce quartier, la rue de Stalle est passante, étant un grand axe reliant la région au Ring de Drogenbos. Il est également desservi par la ligne de tram 4 en site propre;
- o L'immeuble n°65 sur lequel porte la demande est composé de deux blocs de gabarit R+4+étage en recul, et de deux sous-sol, est implanté en ordre ouvert et présente des accès depuis la rue de Stalle et depuis l'avenue Adolphe Wansart, située +/- 4 mètres plus haut. Le socle du sous-sol est en partie émergeant;
- o Chacun des blocs disposent d'un accès au parking, l'un depuis la rue de Stalle, l'autre depuis l'avenue Adolphe Wansart;
- o Le bâti environnant : l'immeuble voisin de droite N°63 a été réaffecté en logements;
- o A gauche se situe l'immeuble de Bruxelles-Formation;
- o A l'arrière, le quartier Wansart est composé de villas individuelles implantées sur un coteau dont les vues dégagées sont orientées vers la rue de Stalle et donc des immeubles qui la bordent;
- o La construction se caractérise par des façades en structures préfabriquées et des châssis dont les divisions sont très marquées;
- o Le bien s'inscrit dans un cadre paysager comptant notamment deux grands arbres situés entre les deux immeubles en zone latérale;
- o L'immeuble crée, avec l'ensemble des constructions de cette zone, une transition entre la rue de Stalle à vocation principalement tertiaire à cet endroit, et le quartier résidentiel à l'arrière, urbanisé en fonction du plan particulier d'affectation du sol n°24;
- o A droite, l'immeuble n°63 a été rénové et réaffecté en logement;
- o Le site est longé, à l'Est, par un chemin public aménagé dans un espace verdurisé de 12 mètres de large;

- L'immeuble de bureaux est inoccupé;
- Vu le relief du quartier d'habitation situé au NO, le gabarit de l'immeuble est visible depuis les villas situées sur ce flan de vallon;
- La proximité de différents grands commerces tel que Coltuyt, Gamma, Carrefour Market, Bioplanet rend le quartier attractif;
- Le site est desservi par les trams 4 et 97 passant par la rue de Stalle;

**En ce qui concerne plus particulièrement les deux immeubles concernés par la demande;**

Considérant que le site concerné par la demande s'intègre dans un tissu urbain relativement hétérogène, comptant des îlots d'immeubles de bureaux, un tissu de maisons pavillonnaires au nord, un tissu résidentiel composé de maisons mitoyennes unifamiliales au sud dans lequel sont présents des équipements (écoles) et enfin un tissu résolument mixte d'immeubles d'habitations, d'industries et de grands commerces à l'ouest;

Considérant que ces deux bâtiments ont la particularité de reposer sur des niveaux de parkings souterrains et de ne pas avoir leur rez-de-chaussée au même niveau, étant donné le fort dénivelé de la parcelle;

Considérant qu'autour de ces bâtiments existants et des niveaux de parking enterrés et semi-enterrés, un parking extérieur de 27 places est implanté côté Sud (Stalle), ainsi que 3 places côté Nord, des rampes et des voies carrossables permettant de rejoindre les parkings ainsi que des zones verdurisées comptant une dizaine d'arbres à haute tige;

Considérant que les bâtiments existants sont actuellement des immeubles de bureaux, actuellement occupés par une dizaine d'entreprises mais restent très largement inoccupés sur plusieurs plateaux;

Considérant que ces bâtiments sont aménagés pour accueillir des bureaux avec des espaces très ouverts autour de noyaux de circulation centraux;

Considérant que les deux bâtiments ont été construits en 1978, par l'architecte suédois Hans MATELL du cabinet d'architecture Matell & Co basé à Uppsala, assisté de l'architecte bruxellois Marcel MALCORPS et de l'ingénieur Michel DIERCKX;

Considérant que lors de la délivrance du permis de construire pour les deux bâtiments, une dérogation a été accordée concernant l'emplacement des bâtiments et la couleur de la finition des façades. La réglementation le prévoyait : "matériaux : limités à du blanc et du noir (+ blanc cassé et gris)". Celles-ci étant jugées trop restrictives, les façades des immeubles de bureaux ont pu être équipées de plaques de cuivre-zinc préformées. La motivation pour utiliser ce matériau était : "Le cuivre avec ses reflets éclatants et sa couleur chaude rehaussera l'architecture des immeubles dans un cadre de verdure";

Vu les explications données en séance sur la composition des façades, la nécessité de supprimer les panneaux d'amiante situés entre l'isolation thermique et le bardage métallique, la difficulté de récupérer les bardages car ils sont rivetés;

Considérant que les deux bâtiments possèdent une structure en béton; que le rez-de-chaussée est entièrement revêtu de schiste foncé; que les dalles sont en porte-à-faux et recouvertes d'un revêtement en cuivre ancré dans la structure en béton; que les façades sont composées de cadres en cuivre avec verre fumé;

Considérant que les bâtiments sont reliés en sous-sol par des parkings mais que chaque bâtiment dispose d'une rampe de parking distincte;

Considérant que peu après l'achèvement des bâtiments (1981), les deux volumes ont été reliés en surface par une passerelle pour piétons au rez-de-chaussée, vraisemblablement selon la conception du même architecte et selon la même esthétique des deux immeubles de bureaux, c'est-à-dire en utilisant des éléments en cuivre et du verre fumé;

Considérant que chaque bâtiment est structuré autour d'un bloc central avec escaliers, ascenseurs et installations sanitaires; que les bureaux paysagers se retrouvent à chaque étage; que le dernier niveau en retrait est le niveau technique;

Considérant que dès le début de la conception des immeubles de bureaux, le respect du relief naturel du terrain et la préservation de la végétation existante ont été pris en compte;

Qu'il y a deux niveaux de différences entre les deux immeubles dus à la pente de terrain;

Considérant la valeur patrimoniale de cet ensemble;

Considérant que l'ensemble a été très intelligemment conçu et combine une apparence esthétique avec une utilisation rationnelle de l'espace de bureau au moyen de bureaux paysagers qui ont connu leur essor dans les années 1970; que le choix des matériaux a également été bien pensé et choisi en fonction de l'environnement (naturel) du bâtiment; en d'autres termes, les caractéristiques paysagères de la parcelle ont été conservées au maximum et se sont même traduites dans le choix des matériaux; que l'implantation des deux volumes doit être considérée dans le contexte des immeubles de bureaux environnants, qui ont

été construits en peu de temps, vers 1970 à 1980; qu'il est possible que les immeubles de bureaux adjacents aient été construits par le même architecte;

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

- la demande porte sur une parcelle traversante donnant Avenue Adolphe Wansart, 12 et rue de Stalle 65, cadastrée n°23G3, d'une superficie de 5.877 m<sup>2</sup> et comptant actuellement 2 bâtiments de bureaux de gabarit R+6;
- elle vise la création de 90 logements,
- L'extension du volume pour la création des terrasses, pour briser la forme actuelle monotone,
- La création d'un jardin intérieur, commun pour les habitants entre les deux immeubles,
- L'aménagement de la zone de recul vis-à-vis de la rue Wansart,
- Le démontage des façades, le maintien de la totalité de la structure,
- La démolition du couloir entre les deux immeubles afin de les rendre indépendant,
- La suppression des parkings extérieurs,
- L'abattage de 6 arbres et la plantation de 9 arbres,

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

- Le programme : 37 appartements de 1 chambre, 37 appartements de 2 chambres, 16 appartements de 3 chambres,
- Un parking couvert de 69 emplacements et 154 vélos,
- La transformation des étages techniques en partie en résidentiel,
- Le gabarit est augmenté par la création des terrasses, de légère extension du bâti et l'ajout d'un penthouse,
- La transformation de la zone de recul côté Stalle par la suppression des parkings extérieur,

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

Considérant que le projet vise à reconverter deux immeubles de bureaux en immeubles résidentiels, proposant au total 90 logements, avec interventions en façades (avec notamment la mise en place de volumes saillants) et dans les zones de jardin;

Que la structure dalles-colonnes-poutres est indépendante des façades, ce qui facilite la reconversion des immeubles et la rénovation des façades;

Considérant qu'actuellement, l'emprise bâtie des bâtiments et de leurs sous-sol recouvrent 35% de l'ensemble de la parcelle (soit 2.085 m<sup>2</sup>), surface à laquelle ajouter les surfaces de circulation et de stationnement extérieur (environ 1.400 m<sup>2</sup>), laissant ainsi 40% de la parcelle en zone plantée de pleine terre, soit près de 2.400 m<sup>2</sup>;

Considérant que le projet prévoit de conserver la structure des bâtiments ainsi que de leurs parkings souterrains, de remplacer les façades, mais propose d'ajouter des éléments et volumes en façade ainsi qu'en toiture avec le rehaussement d'un niveau du bâtiment « Stalle »;

Que ces interventions portent atteinte aux qualités architecturale et d'implantation des immeubles qui ont été reconnues;

Considérant que le projet propose de placer l'ensemble des places de parking en sous-sol afin de laisser les zones de retrait, de recul et de jardin à l'aménagement d'une zone d'agrément sillonnée d'un cheminement pouvant être emprunté par les véhicules de secours;

Considérant que le bâtiment « Stalle » présente un gabarit surélevé d'un niveau, avec un total de 6 étages proposés au-dessus du rez-de-chaussée, de façon à proposer une toiture au même niveau que celle du bâtiment « Wansart »; qu'il totalise 919 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et repose sur 2 niveaux souterrains, avec le niveau -1 au niveau du sol côté façade Sud; qu'il accueille 50 logements (appartements 1, 2 ou 3 chambres et compte 37 places de parking (dont 2 réservées aux PMR) et 80 emplacements de vélos;

Considérant que le niveau -2 est entièrement destiné aux stationnements, caves, locaux techniques tandis que le niveau -1 accueille, côté Sud, 4 appartements, tandis que le côté nord, enterré, accueille du stationnement et des caves;

Considérant que côté ouest, au niveau -2, un garage à vélo offrant 72 places + 8 places cargo est implanté contre le bâtiment;

Considérant que l'accès principal au bâtiment « Stalle » se fait au niveau de la rue de Stalle, soit le niveau -1 et donne sur un espace commun distribuant les boîtes aux lettres, le local poussettes, deux appartements 1 chambre et deux appartements 2 chambres, ainsi que la zone de circulation verticale (ascenseur et escalier);

Que chacun des 4 logements de ce niveau dispose d'un accès à une terrasse/balcon (dont celle du logement côté ouest qui est en porte-à-faux au-dessus de la rampe de garage);

*Que l'appartement S-104 surplombe l'accès au parking et que l'appartement S 101 est mono-orienté, ce qui n'offre pas la qualité d'habitabilité souhaitée;*

*Considérant qu'il est également possible d'accéder à la majorité des caves depuis cette entrée mais aussi de rejoindre le parking qui communique avec celui du bâtiment « Wansart »; c'est d'ailleurs depuis cette avenue que se fait l'accès en voiture à ce parking;*

*Considérant que les étages supérieurs (du rez au 4<sup>ème</sup> étage) sont systématiquement divisés en 8 logements par plateaux (4 logements 1 chambre, 3 logements 2 chambres et 1 logement 3 chambres); qu'ils ont tous accès à un balcon ou à une terrasse;*

*Considérant que le 5<sup>ème</sup> étage occupe une surface moins importante, car il est implanté en retrait de 2 mètres; qu'il comporte 4 logements, dont 2 proposant 3 chambres et disposant tous d'une terrasse;*

*Considérant qu'un étage supplémentaire est proposé, présentant un retrait par rapport au 5<sup>ème</sup> étage; qu'il comporte 2 logements de 2 et 3 chambres; que la zone de retrait est aménagée en terrasse ou toiture verte;*

*Que cet étage supplémentaire est en totale dérogation au permis de lotir;*

*Considérant que le bâtiment « Wansart » comporte, lui, un niveau souterrain, un niveau partiellement enterré (rez) et 6 niveaux hors sol; qu'il accueille en tout 40 logements dont 19 logements possèdent 2 chambres; qu'il compte 32 places de stationnement souterrain au niveau -1 et 74 places vélos au rez-de-chaussée;*

*Considérant que le niveau -1 accueille principalement le parking, ainsi que quelques caves et donne accès au parking sous le bâtiment « Stalle »; que l'accès à ce parking se fait depuis l'avenue Wansart via une rampe longeant le bâtiment à l'est et qui permet de descendre depuis le niveau de la rue au niveau -1;*

*Considérant que le rez-de-chaussée n'est pas à niveau avec l'avenue Wansart et que son accès est possible soit via la rampe carrossable soit depuis le 1<sup>er</sup> étage en descendant d'un niveau; que les 3 logements proposés donnent directement sur la zone de jardin au-dessus de la dalle de parking reliant les 2 bâtiments;*

*Considérant que le 1<sup>er</sup> étage du bâtiment « Wansart » représente la zone d'accès principale au bâtiment; Qu'il est situé au niveau de l'avenue Wansart (bien que quelques marches doivent être franchies entre la porte d'entrée et l'espace de distribution) et propose les boîtes aux lettres, le local poussettes et donne accès à 6 logements de 1 à 3 chambres, disposant tous d'un espace extérieur;*

*Considérant que les étages supérieurs (du 2<sup>ème</sup> au 4<sup>ème</sup>) sont aménagés de la même façon avec néanmoins la création d'un 7<sup>ème</sup> logement sur chaque niveau;*

*Considérant que le 6<sup>ème</sup> étage présente un retrait de 2 mètres par rapport aux façades des étages inférieurs, permettant de dégager des zones aménagées en toitures vertes ainsi que 3 terrasses dédiées aux trois logements proposés;*

*Considérant que sur l'ensemble du site, la répartition des logements se présente comme suit :*

- 34 appartements 1 chambre;*
- 38 logements 2 chambres;*
- 18 logements 3 chambres;*
- 69 places de parking;*
- 154 emplacements vélo;*

*Considérant qu'en matière d'espaces extérieurs, le projet comprend l'aménagement d'une zone de jardin autour des bâtiments, présentant un sentier accessible aux véhicules de secours, serpentant entre la façade Est du bâtiment « Stalle » puis entre les deux bâtiments avant de remonter le long de la façade ouest du bâtiment « Wansart »; que cette zone verdurisée présente un dénivelé de 5 mètres entre le point bas côté rue de Stalle et le point haut côté Wansart; que cet espace sera aménagé dans l'esprit d'un jardin commun, pouvant être librement emprunté par les habitants (le site étant fermé au niveau de ses limites parcellaires; que des plantations seront proposées de part et d'autre de la bande de 4 mètres;*

**Considérant que les travaux envisagés visent plus particulièrement :**

- o La structure du bâtiment (colonnes-poutres) est maintenue ainsi que les dalles, les circulations verticales sont maintenues en place,*
- o Les colonnes étant situées à 50 cm des façades, cette structure permet de dégager les façades entre les colonnes,*
- o Les extensions locales imposent l'extension des dalles, ce qui suppose des travaux de reprises des dalles;*
- o Les façades sont remplacées en vue d'avoir une meilleure performance et avec une nouvelle répartition des baies, ou de nouvelles baies au rez,*
- o Le cloisonnement intérieur est modifié,*

- Les extensions des terrasses sont dans un langage différent, des volumes plus légers dont la structure est en acier, mais augmente l'emprise du bâtiment sur la parcelle de 410 m<sup>2</sup>,
- Par rapport au permis de lotir, le projet porte atteinte à la zone de 10 mètres latérale, à la zone de recul avant et la zone verte de droite par la création des volumes de terrasses,
- L'espace vert est légèrement réduit, les revêtements de sol extérieurs sont réduits par la suppression du parking extérieur,
- Les superficies existantes sont augmentées de près de 2967 m<sup>3</sup>,
- Le bâtiment situé plus proche de la rue de Stalle est augmenté d'un second étage en recul,

**Qu'en terme de mobilité :**

- En terme de stationnement, la demande déroge au RRU en ce qu'il ne prévoit pas 1 emplacement minimum par logement, or le projet est argumenté comme étant de luxe,
- Un volume en sous-sol à gauche du parking bas (rue de Stalle) est ajouté pour le parking à vélos pour 72 places et 8 vélos cargo et un local HT,

**Qu'en terme d'aménagement des abords :**

- Un grand arbre est abattu dans la zone latérale droite, motivé par la création du chemin emprunté au besoin par les services d'urgence,

*Vu les explications données en séance, les 2 principaux arbres à abattre pourraient être maintenus si le chemin d'accès est légèrement modifié;*

*Que cependant le cheminement doit être réalisé sous la couronne des arbres (gazon renforcé), ce qui suppose un décaissement;*

*Que dès lors le maintien des arbres est peu probable;*

**Qu'en terme de gestion des eaux pluviales :**

- Il n'est pas prévu de citerne d'eau de pluie, ce qui déroge au Règlement communal d'urbanisme, Considérant que le projet respecte les prescriptions du PRAS d'application en zone administrative qui est dédiée aux bureaux ainsi qu'aux logements;

*Considérant qu'en matière d'implantation, le projet conserve les deux bâtiments existants tout en leur adjoignant des excroissances (local vélos, balcons, terrasses,...);*

*Considérant que les deux volumes existants présentent des qualités patrimoniales indéniables qu'il convient de préserver;*

*Considérant que les excroissances prévues tout autour des bâtiments se doivent de laisser la possibilité d'une lecture claire des volumes en présence;*

*Considérant que le fait d'augmenter la surface des plateaux par l'ajout de pièces de vie et donc de volumes fermés ne permet plus cette lecture claire des volumes existants;*

*Considérant qu'il est envisageable de prévoir des structures rapportées sur les volumes existants, mais uniquement des structures légères de balcons;*

*Considérant qu'en matière de programme, le projet propose un grand nombre de logements qui bénéficient tous d'espaces extérieurs mais pas tous des mêmes qualités d'habitabilité;*

*Considérant que les surfaces des plateaux existants sont déjà particulièrement généreuses et qu'il n'est donc pas opportun d'augmenter encore les surfaces dédiées aux pièces de vie;*

*Considérant dès lors que les volumes additionnels évoqués plus haut devraient rester des structures légères et donc ne pas proposer de pièces de vie supplémentaires;*

*Considérant qu'en limitant le projet à l'aménagement des plateaux existants avec juste des excroissances pour des balcons, le projet pourrait bénéficier de moins de logements mais de meilleure qualité tout en préservant les qualités patrimoniales de l'ensemble;*

*Considérant en effet que tous les logements 1 chambre sont mono-orientés, ce qui n'est pas souhaitable;*

*Considérant que le projet doit être revu à la baisse en terme de densité, afin d'une part de proposer des logements de meilleure qualité, de limiter la dérogation au nombre de place de parcage proposé par logement, de limiter d'autant le trafic dans le quartier, mais aussi de conserver une lecture claire des volumes existants;*

*Considérant que l'appartement S104, donne directement sur la rampe de parking et que l'appartement S 101 est mono-orienté et proche du talus ce qui en limite les vues vers l'extérieur; que ces nuisances sont inacceptables; qu'il convient donc de ne pas implanter de logement à cet endroit;*

*Que le parking pourrait dès lors être étendu pour respecter davantage le ratio de parking;*

*Considérant que le projet propose la création d'un étage supplémentaire en retrait côté rue de Stalle;*

*Que cet étage supplémentaire en retrait modifie substantiellement les proportions du volume existant ce qui n'est pas souhaitable et déroge au permis de lotir;*

Considérant qu'en matière d'enveloppe, le projet propose une refonte complète des façades, en ce que le bardage métallique existant n'est pas conservé, ni les baies, ni les vitrages fumés;

Que ces éléments participent à la valeur patrimoniale de ces bâtiments;

Que si la récupération du bardage existant n'est pas possible, il y a lieu de proposer un bardage métallique de teinte similaire et de conserver la division des châssis;

Considérant cependant que l'aménagement d'espaces extérieurs de qualité pour chacun des logements est essentiel, il est acceptable d'adjoindre des volumes annexes de terrasses, ponctuellement sur les façades, dans un langage architectural contemporain;

Considérant qu'en matière d'aménagement des abords, le projet propose de supprimer tous les emplacements de parking situés à l'air libre afin de libérer le plus d'espace possible à la création d'un jardin collectif;

Que cependant le projet ne propose aucun emplacement pour les visiteurs;

Considérant que le projet prévoit la création d'un cheminement accessible aux véhicules de secours serpentant sur toute la parcelle;

Considérant que ce cheminement devrait être repensé afin de ne pas engendrer d'abattage d'arbres et proposer des matériaux semi-perméables, afin de limiter l'imperméabilisation du site et sans intervenir sous la couronne des arbres;

**Considérant que la demande déroge au Titre VI du RRU en terme de nombre d'emplacements de parking;**

Considérant qu'en matière de mobilité, la création de 90 logements sur cette parcelle engendrera inévitablement une augmentation du trafic dans le quartier, déjà saturé par les voitures;

Considérant qu'au sein-même du projet, les deux accès pour les voitures sont conservés : l'un côté rue de Stalle, l'autre côté avenue Wansart;

Considérant que le maintien d'un accès carrossable côté avenue Wansart risque d'engendrer une augmentation du trafic dans ce quartier résidentiel; étant donné la nouvelle affectation en logements;

Considérant cependant qu'il est préférable de limiter au maximum l'emprise de la voiture au sein de la parcelle et qu'il est donc préférable de conserver des accès aux parkings souterrains les plus directs possibles;

Considérant que les parkings à étage proposés ne sont pas optimaux notamment pour les vélos électriques; qu'il y a lieu de proposer des aménagements pour vélos optimaux (2m<sup>2</sup> / emplacement);

Considérant que les emplacements extérieurs pour les éventuelles visiteurs sont supprimés au profit d'un aménagement de la zone de recul,

Considérant que le nombre d'emplacements couverts est réduit par l'aménagement de 4 appartements au niveau -1 du bâtiment Stalle et 3 appartements du bâtiment Wansart pour les parties hors sol de ces niveaux,

Que 2 appartements du niveau -1 du bâtiment Stalle sont de moindre qualité d'habitabilité et qu'il y a lieu d'augmenter le nombre d'emplacements de parking;

Que la demande argumente le nombre d'emplacement en fonction d'un projet de modification du RRU, pour lequel il faudrait 79 emplacements, ce minimum n'est pas respecté,

Que le projet contredit le plan de stationnement régional qui vise à stationner les véhicules sur les parcelles afin de réduire le stationnement en voirie,

Qu'à Uccle, 40 % des ménages n'ont pas de voiture, la desserte en transports en commun est bonne, mais le projet ne prévoit aucun emplacement pour visiteurs,

Que le parking est divisé en deux, un accès est prévu du côté de la rue Wansart,

Que le nombre d'emplacements n'est pas conforme au permis de lotir qui prescrit 1 emplacement de parking par 100 m<sup>2</sup> de logement (9029,9 m<sup>2</sup>),

**Considérant que la demande déroge au règlement communal sur la gestion des eaux de pluie;**

○ Le projet prévoit un bassin d'orage de 80 m<sup>3</sup>, ne prévoit pas d'infiltration vu la situation de fond de vallée,

○ Une citerne d'eau de pluie serait utile au minimum pour le nettoyage des communs et l'arrosage des espaces extérieurs (+/- 3000 m<sup>2</sup>). Afin d'éviter le gaspillage de l'eau de ville il y a lieu de prévoir une citerne d'eau de pluie d'au moins 20 m<sup>3</sup> à raccorder à l'arrosage des jardins et au nettoyage des communs,

○ Le trop plein du bassin d'orage pourrait être relié à l'Ukkelbeek,

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

Considérant que le projet déroge au Titre VIII du RRU, art.6 : nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement;

Considérant que le site est très facilement accessible en transport en commun (tram et bus);

Considérant que le projet a pris le parti de libérer les espaces extérieurs des places de parking existantes au profit d'un aménagement paysager;

Considérant que le ratio proposé de 0,78 peut être augmenté suite aux modifications à apporter au projet, qu'il y a lieu de prévoir un système de véhicules partagés pour pallier au manque de places;

Considérant que le projet est amené à réduire le nombre de logements au sein des deux bâtiments; que cette modification diminuera d'autant la dérogation sollicitée;

Considérant que le projet déroge à plusieurs points du permis de lotir;

Considérant qu'il déroge, premièrement, à la notion de P/S en ce que le P/S proposé est de 1,229 au lieu de 1,2;

Que cette dérogation est minime, mais qu'elle n'aura plus lieu d'être après les modifications demandées au projet;

Considérant que le projet déroge, deuxièmement, au nombre d'étages en ce que le projet propose un étage supplémentaire sur le bâtiment « Stalle »;

Que la nécessité de conserver les proportions du bâtiment existant, cette dérogation n'est pas acceptable; il y a donc lieu de renoncer à cet étage supplémentaire;

Considérant que le projet déroge, troisièmement, à l'implantation en ce que les bâtiments existants dépassent en zone verte et que le projet ajoute des extensions en zone verte;

Que le projet déroge également à la zone de recul; que cette situation date également de la construction du bâtiment « Stalle » mais qu'elle est aggravée par la présence des terrasses, ce qui peut se concevoir;

Que cette dérogation est donc acceptable;

Considérant que le projet déroge également à la distance de 10 mètres non constructibles par rapport aux voisins, en ce que cette zone sera légèrement dépassée par l'ajout de terrasses; que cette distance garantie par le permis de lotir avec les limites mitoyennes permet de préserver la notion d'intimité nécessaire aux voisins et que la préservation de cette zone tampon limite considérablement les potentielles nuisances liées à la présence de terrasses; qu'il convient de retravailler les terrasses pour qu'elles ne dépassent plus dans cette zone; que dès lors cette dérogation n'est pas acceptable;

Considérant que le projet déroge au Titre I du RRU, art.13 : Maintien d'une surface perméable en ce que les surfaces imperméables représentent plus de 50% de la parcelle;

Considérant cependant que le travail de suppression des voitures au sein de la parcelle est à saluer;

Considérant qu'il est possible d'améliorer encore la perméabilisation du site en proposant des revêtements de voirie carrossable perméables ou semi-perméables;

**Considérant l'avis du SIAMU défavorable comportant 27 conditions;**

Considérant que chaque occupant des immeubles doit disposer de 2 voies d'évacuation, la première étant la cage d'escalier de l'immeuble :

- Les terrasses des appartements « W.X.03 » (sur la façade Est) ne sont pas accessibles aux auto-échelles du Service d'Incendie, les occupants de ces appartements doivent donc avoir un accès garanti aux terrasses des appartements W.X.02 (au coin Nord-Est du bâtiment);
- Les terrasses des appartements S.X.07 (entièreté du niveau R+6) ne sont pas accessibles aux auto-échelles du Service d'Incendie (façade non longée par le chemin pompier ni par une voirie publique); il y a lieu d'y remédier;

Considérant que les plans fournis au SIAMU ne permettent pas de vérifier le respect des dimensions nécessaires aux rayons de braquage du chemin pompier;

Considérant que le SIAMU remet un avis défavorable à cause notamment du fait que certains appartements du bâtiment Stalle ne disposent visiblement pas de 2 voies d'évacuation; étant donné la présence d'une seule cage d'escalier intérieure pour chaque bâtiment, il y a lieu de détailler, pour chaque unité de logement la 2<sup>ème</sup> voie d'évacuation;

**Considérant que le projet est soumis à des charges d'urbanisme;**

Considérant que la commune d'Uccle propose les charges suivantes : charge monétaire en vue de la rénovation du parc Raspail situé à +/- 200 mètres du site;

**Considérant l'avis défavorable du Service Environnement de la commune d'Uccle;**

Etant donné que l'avis du SIAMU est défavorable pour le projet de permis d'urbanisme,

Si le SIAMU donne un prochain avis favorable, l'avis pourra être reconsidéré et devenir un :

**AVIS FAVORABLE**

À condition de :

- Tester les capacités d'infiltration du sol afin de déterminer les dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales adéquat (infiltrations, évapotranspiration, temporisation en surface, voiries semi-perméables et/ou stockantes...).
- Privilégier la mise en place d'une citerne de récupération des EP avec réutilisation maximale (raccord sanitaire, robinets extérieurs communs, ...)
- Viser le zéro rejet d'eaux pluviales au réseau d'égouttage,
- Fournir une note stratégique et technique sur la gestion des eaux pluviales du projet,
- Prévoir des aménagements vélos conformes aux directives de Bruxelles Environnement (un emplacement/2m<sup>2</sup>),

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

- Diminuer le nombre de logements en limitant drastiquement le nombre de logements mono-orientés et en supprimant les pièces de vie « débordant » des volumes des deux bâtiments existants;
- Supprimer le logement S104 et S101 au profit de parking;
- Renoncer à l'étage supplémentaire sur le bâtiment « Stalle »;
- Respecter les reculs latéraux de 10 mètres;
- Maintenir le bardage cuivré ou proposer un bardage métallique de couleur similaire, conserver les divisions des châssis;
- Proposer des aménagements pour vélos optimaux (2m<sup>2</sup> / emplacement);
- Prévoir un système de véhicules partagés pour pallier au manque de places de parking;
- Identifier les locaux poubelles;
- Fournir un plan paysager détaillé prenant en compte la nécessité de limiter l'abattage des arbres et de retravailler le cheminement « pompiers » en prévoyant des essences indigènes;
- Se conformer au rapport du SIAMU et fournir notamment un plan détaillé des voies d'évacuation;
- Se conformer à l'avis AccessAndGo relatif à l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite;
- Prévoir deux citernes d'eau de pluie d'au moins 20 m<sup>3</sup> chacune à raccorder à l'arrosage des jardins (robinets à prévoir en différents endroits) et au nettoyage des communs,
- Tester les capacités d'infiltration du sol afin de déterminer les dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales adéquat (infiltrations, évapotranspiration, temporisation en surface, voiries semi-perméables et/ou stockantes...),
- Viser le zéro rejet d'eaux pluviales au réseau d'égouttage,
- Fournir une note stratégique et technique sur la gestion des eaux pluviales du projet,
- prévoir des emplacements pour visiteurs,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de modifier l'objet de la demande en ce que le programme et l'esthétique des immeubles doivent être modifiés;
- de ne pas être accessoires en ce que les volumes existant doivent être mieux respectés;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le second étage en penthouse doit être supprimé;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §5 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise au stade de la commission de concertation;

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

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

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

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

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

Que le Collège en date du 17/11/2021 a émis les conditions supplémentaires suivantes :

- proposer un bardage métallique de couleur similaire au bardage existant,



- prévoir des emplacements de stationnement pour visiteurs, à raison d'un emplacement/10 logements,

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45292-2020 introduite, en date du 23/12/2019, modifiée (documents indicés A et datés du 06/07/2021) le 12/07/2021 en application de l'article 126/1 §6 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017), par la S.A. IMMO WANSART c/o Monsieur Bruno Terryn;

Vu que la demande modifiée vise à transformer 2 immeubles de bureaux en 85 appartements au lieu de 90 (projet modifié indicé A suivant art. 177/1) sur le bien sis rue de Stalle 65 / avenue Adolphe Wansart 12;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) «n° 24 QUARTIER DE LA MONTAGNE », ayant fait l'objet d'un arrêté royal en date du 23/04/1958 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en termes d'implantation et de volume;

Considérant que la demande se situe sur le lot n°9 du permis de lotir (PL) n°197 octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 21/08/1969 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir en termes de gabarit, d'implantation et d'esthétique;

Considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine architectural comme immeuble de bureau de style international;

#### **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 25 bis - Espace de stationnement couverts entre 50 et 400 emplacements et rubrique 32 - Superficie de logements de plus de 2500 m<sup>2</sup>, 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 que modifiée pour les motifs suivants :

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription particulière n°7.4 du plan régional d'affectation du sol - zone administrative - modification des caractéristiques urbanistiques;

motifs inhérents au CoBAT :

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :
  - non-respect de l'article n°II, 2 Implantation, en ce que le P/S limité à 1,2 est dépassé à 1,223;
  - non-respect de l'article n°II, 4 Matériau, qui prescrit les tonalités Blanc, noir ou blanc cassé, gris pour le rez-de-chaussée, en ce que le parement est en brique de teinte foncée;

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) catégories 25 bis et 32 de l'annexe B;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/11/2021 au 07/12/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

1. **Non respect des reculs latéraux:** la note explicative signale que le nouveau projet maintient intégralement les volumes initiaux des deux immeubles. Cela ne semble pas exact si on se réfère aux plans annexés qui indiquent un volume supplémentaire (dénommé "nouvelle travée") ajouté à l'immeuble Wansart. Les balcons dépassant le volume des immeubles restent en infraction avec la norme de 10 mètres de recul par rapport aux autres immeubles existants. Rien n'est indiqué dans la note explicative quant au non-respect du rapport P/S qui doit être de 1,2.p,
2. **Parkings :** le projet modifié prévoit 79 places de parking pour 85 logements, ce qui est en infraction avec la norme pour des appartements de ce type et les normes RRU au m<sup>2</sup> nouvelles adoptées par le Gouvernement de Bruxelles-Capitale en janvier 2019. La proposition de 2 parkings pour véhicules partagés et 2 emplacements pour visiteurs est irréaliste. Le plan masse indique des places de véhicules visiteurs à l'avant de l'immeuble Stalle de loin supérieur au deux places envisagées et est donc

trompeur. Il y a actuellement 141 places de parking couvertes dans les deux immeubles: il est aberrant de vouloir en supprimer autant,

3. **Façades et amiante** : les modifications proposées à la façade apparaissent réalistes. La couverture en cuivre actuelle se détache à certains endroits et les parements en brique proposés semblent convenir. Par contre rien n'est signalé concernant le traitement de l'amiante dans les bâtiments et sous la couche de cuivre en façade. C'est une question à prendre sérieusement en compte et il importe que la réglementation en la matière soit scrupuleusement appliquée lors des travaux,
4. **Arbres** : inquiétude au sujet des arbres sur la ligne de démarcation entre les numéros 65 et 63 de la Stallestraat. Souhait d'avoir la confirmation que les arbres qui se trouvent actuellement entre ces 2 propriétés et Adolphe Wansartlaan 10A resteront effectivement;

Considérant que la demande déroge également au Titre IV du RRU, article 6, au nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement (79 emplacements pour 85 appartements);

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

23/12/2019 : dépôt de la 1<sup>ère</sup> demande à Urban.Brussels;

20/04/2020 : accusé de réception d'un dossier complet établi par Urban;

20/04/2020 : demande d'avis au Collège des Bourgmestre et Echevins;

08/09/2020 au 07/10/2020 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

Vu l'avis SIAMU défavorable du 10/06/2020 (réf : T.1982.0408/16/APM/dd);

Vu l'avis AccessAndGo favorable du 06/05/2020;

Vu l'avis défavorable du Service Environnement de la commune d'Uccle;

Vu l'avis défavorable du Bouwmeester-Maître Architecte du 12/02/2020;

Vu la note patrimoniale réalisée par la Direction du Patrimoine Culturel;

17/11/2020 : avis conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins - et décision d'appliquer l'article 191 du CoBAT;

12/07/2021 : dépôt de la demande modifiée à Urban.brussels;

03/09/2021 : accusé de réception de la demande modifiée établi par Urban;

03/09/2021 : demande d'avis au Collège des Bourgmestre et Echevins;

08/11/2021 au 07/12/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle que modifiée;

22/12/2021 : séance publique de la Commission de concertation

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

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 16/11/2021 sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 16/11/2021 et émis le 16/12/2021 :

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

#### **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.*

*Toute modification de l'espace public nécessaire pour créer ou conserver un ou des emplacement(s) de stationnement le sera aux frais du demandeur.*

*Stationnement public : le projet sera étudié de manière à supprimer le minimum d'emplacements publics en voirie : la largeur de l'accès carrossable sera réduite au minimum requis pour le passage d'un véhicule au droit du garage (± 3 mètres).*

*L'auteur de projet veillera à ce que l'offre en stationnement à destination des visiteurs soit suffisante; si le stationnement en espace public s'avère déjà saturé, il est invité à aménager des emplacements de stationnement pour les visiteurs en espace privé.*

Quant à la présente demande :

*L'analyse de la mobilité par le rapport d'incidence est fort succincte, ne faisant que présenter la situation actuelle sans justifier les choix à prendre. Il mentionne (p. 50) que "les déplacements via les modes actifs apparaissent difficiles à privilégier par rapport à la voiture". Malgré ce constat, et même s'il comporte un local permettant de ranger 102 vélos, le projet ne comporte que 35 + 41 places de stationnement privé pour voitures, soit des ratios de 1,2 vélos / appartement et 0,89 auto / appartement.*

*Concernant le parking auto : les 10 emplacements numéros 04, 05, 08, 11, 15 et 18 du niveau -2 et 22, 26, 27 et 32 du niveau -1 seront quasiment inutilisables vu le manque d'espace pour manœuvrer et risquent dès lors de ne pas être utilisés, réduisant dès lors le ratio de stationnement à 0,64 place / appartement. Cette faible offre utile, ajoutée à la suppression du parking visiteurs en surface, mènera à un report de stationnement en voirie, alors que*

*l'arrivée prochaine de l'administration communale au n° 73 de la rue de Stalle provoquera une arrivée massive de véhicules de visiteurs.*

*Concernant le local vélos : il ne comporte aucun emplacement pour vélo-cargo alors qu'il eût semblé logique que le faible nombre de places de parking voitures soit compensé par des places pour vélos familiaux. De plus, la configuration de ce parking est tortueuse, au point qu'elle impose de négocier 7 virages en sens opposés pour accéder aux derniers emplacements, chose peu aisée pour un cycliste marchant à côté de son vélo, voire impossible pour un vélo-cargo.*

### **Alignement**

Principes généraux :

*L'alignement (= limite avec le domaine public) et les limites latérales de la parcelle seront clairement indiqués au plan d'implantation; les limites de parcelle sur lesquelles sont appuyées les cotes d'implantation doivent être confirmées par un plan de bornage en bonne et due forme, au plus tard lors du contrôle d'implantation par les services communaux.*

Quant à la présente demande :

*Le plan masse projeté et le plan du sous-sol semblent ne pas tenir compte de l'alignement de la rue de Stalle: les bassins d'orage sont implantés en partie sur l'emprise grevée de servitude d'alignement, et l'aménagement de cette bande de terrain semble être identique à celle de la zone de recul.*

*Il est demandé de prendre les convenances de Bruxelles-Mobilité, gestionnaire de la rue de Stalle, afin de connaître ses intentions. Cette emprise pourrait notamment servir à aménager du stationnement public en voirie.*

Contact : Bruxelles-Mobilité, Direction Gestion et Entretien des Routes - Rue du Progrès, 80/1, 1030 Bruxelles - tél. 02/204.21.32, [jismaili@sprb.brussels](mailto:jismaili@sprb.brussels). »;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 03/09/2021 et émis le 28/09/2021 et joint à la demande;

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est défini par un permis de lotir n° 197 qui comprend une zone résidentielle et une zone mixte de logement et de bureau. Cette zone mixte qui comprend 4 lots a été totalement affectée au bureau, affectation qui a été confirmée au Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001) par une zone administrative qui, outre la fonction de bureaux, permet la fonction résidentielle;
- Dans ce quartier, la rue de Stalle est passante, étant un grand axe reliant la région au Ring (sortie de Drogenbos). Il est également desservi par les lignes de tram 4 et 97 et par la ligne de bus 98 en site propre;
- Le site n°65 de la rue de Stalle sur lequel porte la demande est composé de deux blocs de gabarit R+4+étage en recul et de deux sous-sol, est implanté en ordre ouvert et présente un accès depuis la rue de Stalle et un second depuis l'avenue Adolphe Wansart, située ± 4 mètres plus haut. Le socle du sous-sol est en partie émergeant;
- Les deux bâtiments ont été construits en 1978, par l'architecte suédois Hans MATELL du cabinet d'architecture Matell & Co basé à Uppsala, assisté de l'architecte bruxellois Marcel MALCORPS et de l'ingénieur Michel DIERCKX;
- Chacun des blocs dispose d'un accès au parking, l'un depuis la rue de Stalle, l'autre depuis l'avenue Adolphe Wansart;
- Quant au bâti environnant :
  - l'immeuble voisin de droite (n°63 rue de Stalle / n°10A avenue Adolphe Wansart) a été réaffecté en logements;
  - à gauche se situe l'immeuble de Bruxelles-Formation (n°67 rue de Stalle / n°14 avenue Adolphe Wansart);
  - à l'arrière, le quartier Wansart est composé de villas individuelles implantées sur un coteau dont les vues dégagées sont orientées vers la rue de Stalle et donc vers les immeubles qui la bordent;
- La construction se caractérise par des façades en structures préfabriquées et des châssis dont les divisions sont très marquées;
- Le bien s'inscrit dans un cadre paysager comptant notamment deux grands arbres situés entre les deux immeubles en zone latérale;
- L'immeuble crée, avec l'ensemble des constructions de cette zone, une transition entre la rue de Stalle à vocation principalement tertiaire à cet endroit, et le quartier résidentiel à l'arrière, urbanisé en fonction du plan particulier d'affectation du sol n°24;
- A droite, l'immeuble n°63 a été rénové et réaffecté en logement;
- Le site est longé, à l'Est, par un chemin public aménagé dans un espace verdurisé de 12 mètres de large;
- L'immeuble de bureaux est inoccupé;

- Vu le relief du quartier d'habitation situé au Nord-Ouest, le gabarit de l'immeuble est visible depuis les villas situées sur ce flan de vallon;
- La proximité de différents grands commerces tels que Colruyt, Gamma, Carrefour, Bioplan et le centre de la Commune (carrefour du Globe à 400 m) rend le quartier attractif;
- Le site est desservi par les trams 4 et 97 et le bus 98 passant par la rue de Stalle;

**Considérant que la demande modifiée propose les actes et travaux suivants :**

- La demande porte sur une parcelle traversante donnant avenue Adolphe Wansart, 12 et rue de Stalle 65, cadastrée n°23G3, d'une superficie de 5.877 m<sup>2</sup> et comptant actuellement 2 bâtiments de bureaux de gabarit R+4+étage technique en recul, et vise la création de 85 logements,
- Elle propose :
  - l'extension du volume pour la création des terrasses, pour briser la forme actuelle monotolithique,
  - la création d'un jardin intérieur, commun pour les habitants entre les deux immeubles,
  - l'aménagement de la zone de recul vis-à-vis de la rue Adolphe Wansart,
  - le démontage des façades, le maintien de la totalité de la structure,
  - la démolition du couloir entre les deux immeubles afin de les rendre indépendant,
  - la suppression des parkings extérieurs,
  - l'abattage de 5 arbres et la plantation de 3 arbres,

**Considérant que la demande telle que modifiée se caractérise comme suit :**

- Le programme comporte l'aménagement de 85 appartements, et un total de 79 emplacements de stationnement voitures, 186 pour vélos et 6 pour motos,
- La transformation des étages techniques aménage partiellement ces espaces en logement,
- Le gabarit est augmenté par la création des terrasses, les extensions des plateaux en façade Nord-Est,
- La transformation de la zone de recul du côté de la rue de Stalle par la suppression des parkings extérieurs,

**Considérant que la demande telle que modifiée suscite les considérations générales suivantes :**

- La reconversion des deux immeubles de bureaux en logement maintient la structure en béton,
- Les façades sont remplacées tout en maintenant les dimensions des baies,
- Une travée supplémentaire est adjointe aux deux bâtiments afin de créer deux cages d'escalier séparées,
- Le couloir extérieur traversant le jardin entre les deux bâtiments est supprimé, il est cependant maintenu en sous-sol,
- Les parkings extérieurs sont supprimés et transformés en jardin,

**Considérant que la demande telle que modifiée suscite les considérations particulières suivantes :**

- en matière de programme :
  - 85 appartements distribués par deux noyaux centraux par immeuble, avec un programme mixte de 3 studios, 17 appartements de 1 chambre, 31 appartements de 2 chambres, 34 appartements de 3 chambres;
  - chaque appartement dispose d'un balcon, terrasse ou jardin;
  - les deux niveaux de sous-sol comprennent les 79 emplacements de stationnement pour voitures, les 6 pour motos, les caves, les locaux communs, 1 local pour 84 vélos et 1 local pour 102 vélos;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la superficie de terrain est de 7.753 m<sup>2</sup>;
  - les gabarits existants R+4+étage technique sont maintenus, l'étage technique est rendu en partie habitable;
  - en façade Ouest, une partie de travée est ajoutée à l'immeuble « Wansart »;
  - en façade Est, une travée entière est ajoutée à l'immeuble « Stalle »;
  - ces travées ajoutées et les balcons respectent la zone latérale de 10 mètres du permis de lotir;
  - la structure dalles-colonnes-poutres est indépendante des façades, ce qui facilite la reconversion des immeubles et la rénovation des façades;
  - les accès destinés aux interventions du SIAMU sont en gazon renforcé;
  - les deux zones de parking existant en bitume sont transformées en espaces perméables et plantés;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - tous les arbres remarquables sont maintenus;
  - 5 arbres sont abattus;

- la plantation de 3 nouveaux arbres est prévue du côté de la rue de Stalle afin de renforcer le caractère boisé de la zone, mais la partie droite de cette zone ne comprend pas d'arbre alors qu'il serait opportun de renforcer à cet endroit la végétation;
- les zones de recul sont plantées d'une végétation basse (fleurs, herbacées, gazon), avec à l'arrière une haie afin de créer une zone tampon entre la rue de Stalle et l'intérieur d'îlot;
- les jardins privatifs sont entourés de haies;
- la zone commune entre les deux immeubles est en gravier stabilisé et offre peu de convivialité pour les habitants. Il y a lieu d'agrandir cet espace, de l'engazonner avec pas japonais comme la zone commune avant et de le limiter entre l'axe D de l'immeuble « Wansart » et la zone latérale de droite (coté du n°63) en réduisant le jardin privé de droite de l'immeuble « Stalle » jusqu'à la zone d'accès du SIAMU;
- le relief du sol ne peut pas être modifié au pied des arbres maintenus;
- des arbres doivent être plantés à l'avant droit de l'immeuble Stalle;
- les toitures plates sont verdurisées (1050 m<sup>2</sup>) et comprennent également 2 rangées de panneaux photovoltaïques;
- la dalle du parking entre les 2 immeubles est recouverte de 60 centimètres de terre (625m<sup>2</sup>);
- 712 m<sup>2</sup> des abords sont imperméables;
- le plan des abords indique un arbre à abattre alors qu'il est à conserver, en about de la zone d'accès du SIAMU à l'Est de l'immeuble Stalle. Le relief du sol ne peut pas être modifié sous sa couronne;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le site est bien accessible par les transports en commun : trams T4, T97 et le bus 98. La gare de Calevoet est située à 1,2 km et la gare de Stalle à moins d'un km;
  - le projet prévoit 79 emplacements pour 85 appartements. Deux places seront destinées à des véhicules partagés et 2 emplacements pour les visiteurs;
  - certains emplacements sont difficilement accessibles;
  - 6 places pour motos et 1 place pour un petit véhicule;
  - 1 local de 84 emplacements pour vélos est accessible par l'entrée du parking au sous-sol -1 via la rue de Stalle, et 1 local de 102 emplacements pour vélos est accessible par la zone latérale de droite;
  - Il n'est pas prévu d'emplacement pour vélos cargo;
  - les accès réservés au SIAMU sont au nombre de 4 et sont situés en zones latérales;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - 2 citernes de 20 m<sup>3</sup> permettent l'arrosage (via 4 robinets extérieurs) et le nettoyage des communs;
  - 1 bassin d'orage de 80 m<sup>3</sup> sera réalisé dans la partie basse du terrain, dont le trop plein est relié aux égouts;
  - le terrain est situé en zone d'aléa inondation 'moyen', il est recommandé de créer une zone de stockage d'eau, voire un petit étang selon le RIE;
  - les bassins d'orage sont implantés en partie sur l'emprise grevée de servitude d'alignement, et l'aménagement de cette bande de terrain semble être identique à celle de la zone de recul;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - l'agencement des appartements répond aux remarques de AccessAndGo en matière d'accessibilité aux PMR, mais pas encore tout à fait aux remarques du SIAMU;
  - les façades métalliques ne sont pas conservées. Vu la nécessité de supprimer les panneaux d'amiante situés entre l'isolation thermique et le bardage métallique et la difficulté de récupérer les bardages car ils sont rivetés, elles sont remplacées par des façades en briques avec garde-corps métalliques aux étages et garde-corps en verre pour l'étage en recul, et les châssis sont proposés en aluminium de teinte noire. Ce point spécifique a dûment été justifié par le demandeur qui a particulièrement étudié la question avant de conclure que la conservation du bardage métallique était matériellement impossible; les arguments du demandeur étant convaincants et bien étayés, ce choix de parement en briques est acceptable;
  - les dimensions des baies existantes sont maintenues, tel qu'indiqué dans l'avis de la Commission de concertation émis sur la demande telle qu'introduite;
  - les briques de façade reprennent le relief des façades existantes;

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

En ce qui concerne les motifs d'enquête :

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

- application de la prescription particulière n°7.4 du plan régional d'affectation du sol - zone administrative - modification des caractéristiques urbanistiques :
  - la teinte des briques n'est pas précisée en légende des plans, les images de synthèse expriment des briques de teinte brune;
- vu que :
  - des immeubles voisins ont été transformés et que leurs façades sont de teinte blanche avec châssis de teinte foncée;
  - l'immeuble 'Fabricom' est également transformé et que ses façades sont plus claires qu'à l'origine, afin de s'intégrer dans ce nouvel environnement bâti;
  - le permis de lotir prescrit les tonalités Blanc, noir ou blanc cassé, gris pour le rez-de-chaussée,
  - pour ces raisons, le projet ne peut opter pour une teinte foncée mais qu'une teinte moyenne peut être acceptée, vu l'environnement boisé des lieux;

#### motifs inhérents aux demandes régies par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :
  - non-respect de l'article n°II, 2 Implantation, en ce que le P/S limité à 1,2 est dépassé à 1,223, soit 177 m<sup>2</sup> d'extension au total des deux volumes et de tous leurs niveaux. Cette dérogation est mineure, les extensions latérales des deux bâtiments s'inscrivant dans les zones de bâtisse; cette dérogation est donc acceptable;
  - non-respect de l'article n°II, 4 Matériau, qui prescrit les tonalités Blanc, noir ou blanc cassé, gris pour le rez-de-chaussée;
  - même si d'autres bâtiments alentour ont opté pour des teintes de parement claires et des châssis très contrastés de teinte foncée, il est opportun de placer ici une brique de teinte brune, sans être foncée, plutôt qu'une brique claire, en ce que ce choix permet d'intégrer l'ensemble des deux bâtiments dans le contexte paysager particulier du parc et de se fondre dans la végétation; cette dérogation est donc acceptable;

#### 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) catégories 25 bis et 32 de l'annexe B :
  - 25bis) Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition,...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques,
  - 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m<sup>2</sup>, exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur.
- application de l'art. 147 du CoBAT: demande soumise à rapport d'incidences (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m<sup>2</sup>). La qualité du site est améliorée par la suppression des parkings extérieurs et l'augmentation en conséquence des plantations,

Considérant que la demande ne répond pas aux conditions suivantes émises par le Collège en date du 17/11/2021:

- proposer un bardage métallique de couleur similaire au bardage existant,
- prévoir des emplacements de stationnement pour visiteurs, à raison d'un emplacement/10 logements,

Que la question de la suppression du bardage a été motivée par le demandeur et est justifiée;

Que la proposition de parement en brique se justifie par son caractère pérenne et par le coût économique et écologique d'un bardage métallique;

Que le projet prévoit que 2 emplacements pour les visiteurs et 2 emplacements partagés;

Considérant que la demande déroge également au Titre IV du RRU, article 6, au nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement (79 emplacements pour 85 appartements); que le site est bien accessible par les transports en commun : trams T4, T97 et le bus 98; que la gare de Calevoet est située à 1,2 km; que le projet prévoit 79 emplacements pour 85 appartements; que deux places seront destinées à des véhicules partagés et 2 emplacements pour les visiteurs; que 6 places pour motos et 1 place pour un petit véhicule sont prévues; qu'un local de 84 emplacements pour vélos est accessible par l'entrée du parking au sous-sol -1 via la rue de Stalle, et 1 local de 102 emplacements pour vélos est accessible par la zone latérale de droite; que cette dérogation est donc acceptable au vu du contexte;

Qu'il y a cependant lieu de prévoir des emplacements pour 5 vélos cargos;

Considérant l'avis du SIAMU émis en date du 28/09/2021; que cet avis est à nouveau défavorable en ce qu'un logement au premier étage du bâtiment Wansart ne possède pas de deuxième voie d'évacuation; Considérant qu'en termes de qualité d'habitabilité, l'analyse des plans montre le non-respect de l'article 8 du Titre II du RRU, en ce que plusieurs appartements 1 chambre ne proposent pas de sas entre WC et séjour; que cette dérogation n'a pas été sollicitée et qu'il est nécessaire de modifier les plans en conséquence afin de supprimer cette dérogation, en intégrant par exemple ces WC aux salles de bain contiguës; que ces aménagements doivent être modifiés aux étages +1, +2, +3, +4 et +5 de l'immeuble Wansart;

**Considérant l'avis de Bruxelles-Environnement :**

Considérant que la demande se situe en zone administrative au PRAS;

Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle demande de transformation d'immeubles de bureaux en logements pour lequel le demandeur a introduit un projet modifié suite à l'avis de la commission de concertation du 28/10/2021;

Considérant que les installations classées faisant l'objet de la demande sont les chaudières au gaz (2 x (2 x 115 kW)), un parking couvert de 84 emplacements (dont 6 emplacements motos) et 4 bassins d'orage de rétention des eaux pluviales d'une capacité de 80 m<sup>3</sup>;

Considérant que le projet imperméabilise sur 30 % de la parcelle (situation initiale : 35%);

Considérant qu'il y a eu 2 remarques durant l'enquête publique et qu'elles portent sur :

- Le non-respect des reculs latéraux,
- Le nombre d'emplacements de parkings insuffisant,
- Aucune indication sur le traitement de l'amiante dans les bâtiments et sous la couche de cuivre en façade,
- L'abattage des arbres,

Considérant que le projet est situé en zone de proximité de la nappe phréatique (nappe affleurante à moins de 2 mètres) que l'infiltration des eaux pluviales n'est donc pas recommandée et que la parcelle est en zone d'inondation à aléa élevé;

Considérant que le calculateur des eaux pluviales impose en fonction des surfaces définies une récupération de minimum 8 m<sup>3</sup> pour ce projet et 54 m<sup>3</sup> de bassin d'orage;

Considérant que le projet prévoit 2 citernes de récupération des eaux pluviales de 20 m<sup>3</sup> chacune et que l'eau sera utilisée pour l'arrosage/entretien des jardins (via 4 robinets extérieurs) et pour l'alimentation de 9 logements pour un total de 12 sanitaires);

Considérant qu'au vu des volumes des citernes, il y a lieu d'étudier la faisabilité de raccorder plus de sanitaire aux citernes;

Considérant que le projet prévoit 4 bassins d'orage d'une capacité de 20 m<sup>3</sup> chacun (au total 80 m<sup>3</sup>);

Considérant que le projet prévoit 1050 m<sup>2</sup> de toitures vertes extensives;

Considérant que le projet prévoit 625 m<sup>2</sup> de surface imperméable avec minimum 60 cm de terre arable au droit du parking situé au -1;

Considérant que les véhicules et vélos emprunteront le même chemin pour l'accès au parking vélo du premier sous-sol côté Stalle (84 emplacements dont la moitié en double étage);

Considérant que pour le second local vélo de 102 emplacements au rez-de-chaussée du bâtiment côté Wansart l'accès est piéton/vélo et SIAMU (dont 20 emplacements à double étage);

Considérant que le projet prévoit l'abattage de 5 arbres qu'une étude phytosanitaire a été fournie et qu'elle conclut que globalement les arbres sont en bon état;

Considérant que les arbres font partie intégrante dans la biodiversité, qu'ils permettent l'apport d'oxygène, et le captage du dioxyde de carbone et participent à la création d'îlot de fraîcheur;

Considérant que l'article 68, alinéa 7 de l'Ordonnance du 1er Mars 2012 relative à l'environnement indique « Il est interdit de procéder à des travaux d'élagage d'arbres avec des outils motorisés et d'abattage d'arbres entre le 1<sup>er</sup> avril et le 15 août »;

Considérant que le projet prévoit la plantation de 3 arbres et qu'il y a lieu de replanter au minimum 5 arbres;

Considérant que le SIAMU n'a pas encore émis d'avis sur le permis d'environnement et qu'il a émis un avis défavorable pour le permis d'urbanisme à cause d'un logement du bâtiment W qui ne dispose pas d'une deuxième voie d'évacuation;

**Avis FAVORABLE à condition de :**

- Prévoir un cheminement spécifique et sécurisé pour les vélos avec un marquage adéquat afin de séparer le flux voitures/vélos.

- Prévoir le raccordement de davantage de sanitaires au regard du volume des citernes de récupération des eaux pluviales
- Replanter au minimum 2 arbres supplémentaires

**Rappel** : si les travaux nécessitent un rabattement de nappe dans le cadre d'un chantier de construction, il y a lieu d'introduire une déclaration de captage auprès du service « Eaux Souterraines » de la division Autorisations de Bruxelles-Environnement et le cas échéant d'obtenir une autorisation de captage conformément à l'Arrêté Royale du 21/04/1976 réglementant l'usage des eaux souterraines en amont des travaux.

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

- fournir un plan de la parcelle indiquant les zones latérales de 10 mètres avec la trace des immeubles et des balcons en dehors de ces zones,
- se conformer à l'avis SIAMU du 28/09/2021 référencé T.1982.0408/18/APM/dd,
- modifier les plans afin de supprimer la dérogation de l'article 8 du Titre II du RRU, en intégrant par exemple ces WC aux salles de bain contigües ou en créant un sas, aux étages +1, +2, +3, +4 et +5 de l'immeuble Wansart,
- retravailler les plans pour obtenir un avis favorable du SIAMU,
- réduire les terrasses extérieures situées en façade avant de l'immeuble « Stalle », en les limitant à la travée des séjours et éventuellement en façade latérale de la première travée des séjours, et aménager des zones en jardin,
- opter pour une brique de parement de teinte rouge-brun moyen,
- prévoir 5 emplacements pour vélos cargo,
- créer deux zones communes engazonnées de plus grandes dimensions de part et d'autres du site (entre les zones d'accès SIAMU) et en réduisant les jardins privatifs latéraux,
- corriger les plans (annotation d'arbre à abattre) pour l'arbre situé en about de l'accès SIAMU de droite depuis la rue de Stalle,
- ne pas modifier le relief du sol sous la couronne des arbres maintenus,
- indiquer aux plans de toiture les parties de toiture verdurisées,
- prévoir un plan d'eau permanent servant de réservoir d'orage à l'avant droit de l'immeuble Stalle, planter des arbres hydrophiles et prévoir de sécuriser ce plan d'eau,
- prévoir pour l'évacuation de ce plan d'eau un second trop plein, pour dans le futur, pouvoir raccorder le trop plein à une gestion publique des eaux de pluie,
- opter pour des herbacées sauvages d'Europe pour les plantations d'herbacées,
- opter pour des haies persistantes et fleuries pour les haies privatives,
- prévoir un cheminement spécifique et sécurisé pour les vélos avec un marquage adéquat afin de séparer le flux voitures/vélos,
- prévoir le raccordement de davantage de sanitaires et des points d'eau pour l'arrosage de tous les jardins privés et des jardins communs au regard du volume des citernes de récupération des eaux pluviales,
- tenir compte de l'alignement de la rue de Stalle pour implanter les bassins d'orage en dehors de l'emprise grevée de servitude d'alignement,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de la demande modifiée n'est pas remis en question;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent à optimiser l'intégration du projet et de ses abords par rapport à ses environs immédiats;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'avis du SIAMU doit être favorable;

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

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

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

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



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

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

**Avis FAVORABLE unanime et conditionnel** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au permis de lotir articles n°II, 2 et 4, et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 22/12/2021**  
**objet n° 14**

**Dossier 16-46108-2021 - Enquête n° 295/21**

**Demandeur : Monsieur Xavier Bindels**

**Situation : rue de Wansijn 50**

**Objet : mettre en conformité du remplacement des châssis, en PVC de teinte gris anthracite et transformer la maison avec changement de volume, la cuisine existante étant agrandie de 5,50 m<sup>2</sup>**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46108-2021 introduite, en date du 10/09/2021, par Monsieur Xavier Bindels;

Vu que la demande telle qu'introduite vise mettre en conformité du remplacement des châssis, en PVC de teinte gris anthracite, et à transformer la maison avec changement de volume, la cuisine existante étant agrandie de 5.5m<sup>2</sup> sur le bien sis rue de Wansijn 50;

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

Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « N° 9 QUARTIER WANSIJN RUE DE WANSIJN » ayant fait l'objet d'un arrêté royal du 20/05/1954 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°1 b) « gabarit et esthétique qui prescrit » "*...les batisses seront construites dans le même plan, tant en façade principale qu'en façade postérieure et se raccorderont exactement suivant le plan mitoyen commun.... Aucune saillie sur l'alignement des façades postérieures n'est toléré*", en ce que l'extension sera réalisée en saillie par rapport au plan des façades arrières;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit "*lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction: ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde.....*", en ce que la profondeur de l'annexe construite dépasse en profondeur le profil mitoyen du voisin de gauche (n°48) de 1,85 mètre et la construction voisine de droite (n°52) de 1,85 mètre;
  - non-respect de l'article n°6 - La toiture qui prescrit "*ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës.*", en ce que la hauteur de l'annexe à construire dépasse la hauteur de l'annexe du voisin de droite (n°52) de 1,20 mètre;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/11/2021 au 06/12/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

10/09/2021 : dépôt de la demande;

11/10/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

22/11/2021 au 06/12/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

22/12/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre semi-ouvert, composé essentiellement de maisons unifamiliales et de petits immeubles de logement, au gabarit variant de R+1+toiture à R+2+toiture ou toit plat;
- L'immeuble n°50 sur lequel porte la demande présente un gabarit R+2+Toiture à versants, et sa façade témoigne d'une forte typologie de l'esthétisme des années 60 et 70;
- Le permis d'urbanisme n°16-27287-1974 a été octroyé dans les années 70, prévoyant la construction d'une maison unifamiliale de gabarit R+2+toiture à versants dont les pentes correspondent au plan particulier d'affectation du sol, et d'une profondeur d'environ 9 mètres correspondant également aux prescrits du plan particulier d'affectation du sol;
- L'immeuble reste utilisé comme une maison unifamiliale;
- Au niveau de ce logement, le niveau bas (rez-de-chaussée) comporte le garage ainsi que les caves, le premier étage (rez-de-jardin) les espaces de vie ainsi que la cuisine, le deuxième niveau (2<sup>ème</sup> étage vu de la rue) comporte deux chambres ainsi qu'une salle de bains et le dernier niveau (sous combles), une grande pièce aménagée d'un espace de chambre et d'une salle de douche;
- Les deux bâtiments mitoyens, n° 48 et n°52 datent de la même époque et ont le même gabarit ainsi que les mêmes caractéristiques architecturales;

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

- La réalisation d'une extension de 5,50 m<sup>2</sup> pour agrandir la cuisine existante;
- Le revêtement de façade de cette extension sera en bardage bois;
- La rehausse de 1,20 mètre du mur mitoyen existant contre lequel vient s'adosser cette nouvelle extension, la longueur de ce mur mitoyen n'étant pas modifiée;

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

- Ce projet, bien que dérogatoire, améliore les qualités spatiales de la cuisine clairement trop petite en situation existante;
- La rehausse du mitoyen n'occasionnera qu'une gêne mineure, celui-ci étant déjà existant et étant situé au nord pour les voisins, ce qui fait que leur ensoleillement ne sera pas impacté;
- Néanmoins, la création d'une saillie en façade arrière est interdite par le PPAS n°9 ;

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

- en matière de programme :
  - l'extension de la cuisine existante, très exiguë;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la réalisation de cette extension plus profondément que les voisins directs tout en venant se placer derrière un mitoyen existant à rehausser;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - la mise en conformité du remplacement des châssis, en PVC de teinte gris anthracite posés en façade avant et arrière;

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

- En ce qui concerne l'application de l'article 67 du CoBAT: mesures particulières de publicité (motifs du PRAS) requis dans le PPAS 9 (Quartier de Wansijn) : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
  - Le PPAS 9 demande à ce qu'il n'y pas de saillies en façade arrière,
  - La saillie sur laquelle porte la demande ne peut être acceptée en façade arrière;
  - La mise en conformité de châssis en pvc gris n'est non plus pas acceptée ;

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 22/12/2021**  
**objet n° 15**

**Dossier 16-46067-2021 - Enquête n° 306/2021**

**Demandeur : Madame Martine Fallon**

**Situation : Rue Ernest Gossart 14**

**Objet : régulariser le changement de destination partiel d'une unité de logement en y aménageant une unité d'activité productive et logement**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46067-2021 introduite, en date du 04/08/2021, par Madame Martine Fallon;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à régulariser le changement de destination partiel d'une unité de logement en y aménageant une unité d'activité productive et logement sur le bien sis rue Ernest Gossart, 14;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/11/2021 au 06/12/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

04/08/2021 : dépôt de la demande;

07/10/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

12/10/2021: réception des compléments;

12/10/2021 +1j (26/11/2021) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

18/11/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

22/11/2021 au 06/12/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

22/12/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 18/11/2021;

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

**MOTIVATION DE L'ACTE**

**Considérant d'historique de la demande et des différentes demandes de permis d'urbanisme y relatives :**

- **Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante avant transformations faisaient apparaître ce qui suit :**

- La maison d'habitation sur laquelle porte la demande est située le long de la rue Ernest Gossart, à proximité du carrefour qu'elle forme avec l'avenue Montjoie, située au Sud;
- Ce tronçon de la rue présente des gabarits variés, mais le bien, ainsi que de 2 immeubles voisins de gauche, présentent une cohérence au niveau de la façade à rue (Rez-de-chaussée avec garage + 2 + toiture Mansart);
- L'immeuble voisin de gauche présente 3 niveaux de plus et une profondeur plus importante, augmentée de la présence de terrasses débordantes, à chaque étage;
- La hauteur et le profil de façade de l'immeuble voisin de droite sont alignés sur ceux de la maison sur laquelle porte la demande;

- En raison du relief, le niveau du jardin est situé au 1er étage de la maison;
- **Considérant que la demande de permis d'urbanisme 16-42361-2015 a proposé les actes et travaux suivants :**
  - Le permis d'urbanisme n° 16-40465-2012, délivré le 27/03/2013, a autorisé la transformation et l'extension (rehausse notamment) de l'habitation unifamiliale;
  - La demande telle qu'introduite le 10/07/2015 a visé la mise en conformité de la création de 2 logements au sein de la maison, de 2 chambres d'hôtes et d'un espace table d'hôtes;
  - En cours de procédure, la demande a été modifiée pour supprimer les chambres d'hôtes au 1er étage, tandis que l'espace pour l'organisation de la table d'hôtes a été maintenu;
  - Le projet visait également la mise en conformité de l'aménagement du jardin, devenu terrasse sur son ensemble;
- **Considérant que la demande 16-42361-2015 a suscité les considérations générales suivantes :**
  - La situation de fait, et mise en évidence sur le site internet de la demanderesse, démontrait que l'activité commerciale était maintenue sur place, notamment de par la description du "cooking studio", proposant des cours, des évènements pour entreprises et des séjours de plusieurs jours avec logement sur place;
- **Considérant que la demande 16-42361-2015 a suscité les considérations particulières suivantes :**
  - En matière de programme, le projet allait à l'encontre des considérations ayant mené à la délivrance du permis d'urbanisme n°16-40465-2012, la demande telle que présentée étant un retour au projet initialement déposé en 2012 et pour lequel de nombreuses remarques avaient justifié sa modification, notamment en matière d'aménagement d'une seule habitation, sans activité commerciale;
  - L'exécution du permis d'urbanisme d'origine a d'emblée prévu l'aménagement de 2 logements distincts avec une circulation intérieure entre le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>ème</sup> étage;
  - Les espaces de chambres aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages présentaient de faibles qualités d'habitabilité, répondant à l'utilisation commerciale qui en était faite. Il s'indiquait de restituer le programme tel qu'autorisé à savoir une habitation unifamiliale, pour laquelle les étages pourraient être davantage décloisonnés;
  - Le réaménagement du jardin a contribué à une perte totale de zones de pleine terre, alors que la profondeur du bâti sur cette parcelle était déjà conséquente;
- **Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité, le projet 16-42361-2015 a suscité les observations suivantes :**
  - En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), l'aménagement du jardin, tel que proposé, ne pouvait se concevoir et il s'indiquait d'y aménager une superficie équivalente à 50 % de pleine terre, afin de répondre aux objectifs tant régionaux que communaux en matière d'aménagement paysager des intérieurs d'îlots et en matière de gestion des eaux de pluie;
  - En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement), l'activité commerciale mise en place au 1<sup>er</sup> étage et au 2<sup>ème</sup> étage ne rencontrait pas les dispositions de cette prescription et ne pouvait dès lors se concevoir, le bien n'étant pas inscrit en liseré commercial au Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013);
  - En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 2.3. du PRAS (affectation du premier étage aux commerces), cette option pour le 1<sup>er</sup> et le 2<sup>ème</sup> étages ne pouvait se concevoir, à la lecture du prescrit, le bien étant hors liseré de noyau commercial;
  - En ce qui concerne les dérogations à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et à l'art. 12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins), le projet densifiait de manière inappropriée le bâti sur la parcelle, laquelle nécessitait de recouvrir des zones de pleine terre plus conséquentes;
- Considérant que la demande 16-42361-2015, mais plus particulièrement modifiée en cours de procédure (demande de mise en conformité de 2 logements) ne correspondait pas à la publicité faite par la demanderesse sur son site internet, et pour laquelle le planning s'étendait en 2017 au moins;
- Que cette activité, assimilée à du commerce, ne rencontrait pas les objectifs de la prescription 0.12 du PRAS, à laquelle il n'est pas possible de déroger;
- Considérant que la demande ne répondait pas, au terme de la procédure ci-avant décrite, au bon aménagement des lieux, et que cette demande de permis d'urbanisme a fait l'objet d'un refus;
- **Considérant que la demande n°16-43778-2017 a proposé les actes et travaux suivants :**

- Le permis d'urbanisme n° 16-40465-2012, délivré le 27/03/2013, a autorisé la transformation et l'extension (rehausse notamment) de l'habitation unifamiliale;
- La demande 16-43778-2017 visait la régularisation de la création de 2 logements au sein de la maison;
- Le projet visait également la régularisation de l'aménagement du jardin, devenu terrasse sur son ensemble;
- **Considérant que la demande n°16-43778-2017 a suscité les considérations générales suivantes :**
  - Le projet proposait la division de la maison en 2 logements qualitatifs;
  - La profession commerciale n'était plus exercée au sein de la maison;
  - Les qualités paysagères du jardin de petites dimensions ont été améliorées;
- **Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations particulières suivantes :**
  - En matière de programme, le projet proposait l'aménagement de 2 logements de 2 chambres à coucher, disposant de locaux communs et d'espaces extérieurs qualitatifs;
  - En matière d'implantation et de gabarit, le projet s'inscrivait dans la volumétrie octroyée par le permis ayant autorisé la transformation et l'extension de la maison unifamiliale;
  - En matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, les aménagements effectués dans le jardin étaient de nature semi-perméable et revêtaient des qualités paysagères intéressantes pour ce petit jardin urbain;
  - En matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, l'immeuble disposait d'un garage privatif, d'espaces pour le stationnement de vélos, et le quartier situé à proximité directe de l'avenue Winston Churchill est bien desservi en transports en commun;
  - En matière de gestion des eaux de pluies et égouttage, le projet de division de l'immeuble, et de réaménagement du jardin n'ont pas eu d'impact sur le réseau existant;

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

- Mettre en conformité la situation existante de fait, à savoir le changement partiel d'affectation du logement inférieur :
  - Le premier étage (cuisine, salle à manger et salon) est occupé par l'activité productive de type artisanat. Le maître d'ouvrage et propriétaire, y prépare à l'aide de plusieurs cuisiniers des "détox box" (objectif santé/immunité via l'alimentation). Il s'agit de cuisiner tous les jours, une journée complète, des repas pour six jours. L'activité n'est déployée qu'en journée et se termine en général vers 18 h et à maximum 20 h. Les "detox box" sont ensuite envoyées dans différents magasins à travers la Belgique que le client va chercher ou alors les box sont livrées à vélo directement chez le client (le règlement se réalise toujours en amont, sur le site web de Madame Fallon);
- Apporter les modifications suivantes à la situation existante de fait :
  - Le rez-de-chaussée est occupé en partie pour l'activité productive (chambre froide et WC), pour le premier logement (le garage, la buanderie), pour les deux logements (la cave en façade arrière) et dispose d'espaces communs (hall d'entrée);
  - Le premier étage est lié à l'activité productive de type artisanat;
  - Le deuxième étage constitue le logement de l'exploitant de l'activité productive de type artisanat qui est déployée au premier étage. La double destination prévue aux R+1 et R+2 (logement et activité productive) permet à l'exploitant uniquement d'utiliser pour ses besoins privés les pièces de vie situées au R+1 (cuisine, salon et salle à manger) lorsque l'activité productive prend fin;
  - Le troisième et les combles sont maintenus au second logement;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
  - Le projet vise la mise en conformité de l'affectation d'une partie du logement inférieur (1<sup>er</sup> étage) en activité artisanale apparentée à un usage commercial, ce qui ne rencontre pas les objectifs de la prescription générale 0.12 du PRAS, et d'autant plus que le bien n'est pas situé en liseré de noyau commercial au PRAS;
  - Le logement maintenu au deuxième étage est exigu et présente peu de qualités d'habitabilité;
  - Le PRAS ne prévoit pas de perméabilité entre les affectations, ce qui ampute le logement du second étage de ses espaces de vie;

- Cette nouvelle demande de permis d'urbanisme fait fi de l'historique de l'ensemble des demandes de permis d'urbanisme successives. Pour rappel, le premier permis a autorisé la transformation et l'extension d'une maison unifamiliale avec refus de création de 2 logements et d'aménagement d'une activité commerciale. Cette maison a été transformée, en cours de chantier, en 2 logements. Le second permis a refusé la situation de fait, à savoir, la création de 2 logements et l'aménagement de l'activité commerciale. Le troisième permis a autorisé la division de la maison en 2 logements. La présente demande de permis d'urbanisme contrevient dès lors à tous les arguments émis au cours des différentes procédures;

**Considérant que la demande ne répond dès lors pas, au terme de la procédure ci-avant décrite, au bon aménagement des lieux.**

**Avis DEFAVORABLE** et unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§8 du CoBAT et le refus du permis d'urbanisme.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 22/12/2021**  
**objet n° 16**

**Dossier 16-45967-2021 - Avis de la Commission de concertation**

**Demandeur : A.S.B.L. FAC SIMILITER - Monsieur Michel Kiekens et Madame Huguette Wanlin**

**Situation : Chaussée de Waterloo 961**

**Objet : construire une extension, rénover la toiture et aménager 12 chambres sous les combles (bâtiment B3)**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45967-2021 introduite, en date du 09/06/2021, par l'A.S.B.L. FAC SIMILITER - Monsieur Michel Kiekens et Madame Huguette Wanlin;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une extension, rénover la toiture et aménager 12 chambres sous les combles (bâtiment B3) sur le bien sis chaussée de Waterloo 961;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA N° 51bis QUARTIER FLORIDE-LANGEVELD – Modification partielle », ayant fait l'objet d'un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 14/04/1994;

Vu que le site sur lequel porte la demande constitue la zone 1 de ce plan particulier d'affectation du sol, et que celui-ci a été partiellement abrogé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17/07/2002;

Vu que l'abrogation partielle vise notamment la zone 1, de sorte que seul le plan régional d'affectation du sol régit le site depuis près de 20 ans;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine :

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

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

Suppléments de délais: /

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

09/06/2021 : dépôt de la demande;

11/08/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

07/09/2021: réception des compléments;

07/09/2021 +1j : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

22/09/2021 : accusé de réception d'un dossier complet

22/12/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 27/09/2021 et émis le 12/10/2021 et joint à la demande;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise principalement par un habitat résidentiel, implanté à l'alignement du côté impair de la rue Langeveld et en retrait du côté pair de la rue ;
- Les parcelles cadastrées n°16F2 et 16H2, sur lesquelles porte la demande s'implantent sur un grand îlot bordé par l'avenue de Fré, l'avenue de la Floride, la rue Langeveld et la chaussée de Waterloo; Ces deux parcelles présentent une forme en T avec une façade sur la rue Langeveld et sur la chaussée de Waterloo;



- De ce fait, le complexe, implanté sur ces deux parcelles, présente deux adresses différentes; Il se compose comme suit :
  - d'un bâtiment en U, abritant un centre d'hébergement et de soins RVT Nazareth (entrée rue Langeveld);
  - d'un immeuble implanté en intérieur de parcelle ;
  - d'un parking (entrée chaussée de Waterloo);
- Le bâtiment en U (rue Langeveld n°157) sur laquelle porte la demande présente une superficie d'environ 748 m<sup>2</sup>; Il se compose d'un département B3 (aile nord-est), situé du côté de la chaussée de Waterloo et d'un département Ouest-3 (aile sud-ouest), situé en intérieur d'îlot;
- Le département B3 existant a été construit de 1945 à 1946 pour abriter l'internat de l'ancienne école d'infirmières; En 2010, le département Ouest-3 a été rénové suite au permis octroyé 16-39077-2009;
- Le bâti environnant se compose de maisons résidentielles mitoyennes, présentant un gabarit variant d'un R+1+toiture à un R+2+toiture ;

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

- La démolition et la reconstruction de la toiture du département B3 ;
- La construction d'une extension sur le département B3 ;
- Un changement d'affectation du volume sous les combles ;

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

- La demande vise à aménager 12 chambres supplémentaires de soins avec des sanitaires privés et des locaux accessoires sous les combles du département B3;
- Pour ce faire, la toiture du département B3 sera démolie et reconstruite avec la même hauteur de faite et la même pente de toit ;
- Ces nouvelles chambres seront occupées par les résidents actuels du département A0 de l'EHPAD afin que les parties du bâtiment puissent être libérées pour les aménagements et la modernisation des équipements collectifs ; Le nombre d'habitants sur le site reste donc le même ;
- Cette transformation et extension peuvent s'envisager au regard du respect de la typologie du bâtiment existant et à son intégration harmonieuse dans l'environnement bâti ;

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

- en matière de programme :
  - Le grenier du bâtiment B3 sera rénové afin d'aménager :
    - 12 chambres de soins;
    - 12 salles de bain;
    - Un espace de vie pour les résidents;
    - Un espace pour le personnel infirmier;
    - Une toilette du personnel;
    - Une toilette commune pour les résidents;
    - Une salle de stockage de linge propre;
    - Un espace de stockage de linge sale et laverie;
    - Une toilette pour les visiteurs;
    - Une salle de bain commune;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - En ce qui concerne la rénovation de la toiture :
    - La toiture existante sera démolie et reconstruite avec la même hauteur de faite ainsi que la même pente de toiture;
    - De nouvelles lucarnes seront aménagées en toiture afin d'apporter de la lumière naturelle dans les nouvelles chambres;
    - La rénovation de la toiture peut s'envisager car elle respecte la typologie architecturale du bâtiment et s'intègre harmonieusement à de la toiture existante;
  - En ce qui concerne l'extension :
    - Le département B3 est accessible via la chaussée de Waterloo; Ce bâtiment présente un retrait de 78 mètres par rapport à l'alignement de la chaussée; Ce bâtiment est donc peu visible depuis l'espace public;
    - Afin d'accueillir le programme souhaité, le département sera agrandi en toiture, du côté de la chaussée de Waterloo;
    - L'extension a une superficie d'environ 39 m<sup>2</sup>, une toiture plate et une façade en ardoises foncées afin de s'intégrer à la toiture du bâtiment existant;

- Cette extension peut s'envisager au regard de la distance par rapport à l'espace public ainsi que son intégration à son environnement bâti;

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

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

- Ce centre d'hébergement et de soin est inscrit :
  - à l'inventaire d'urgence du patrimoine architectural de l'agglomération bruxelloise (Sint-Lukasarchief 1979);
  - à l'inventaire d'urgence (Sint-Lukasarchief - 1993-1994),
  - à l'inventaire régional du patrimoine architectural (DPC-DCE),
- Il y est inscrit car il présente des caractéristiques artistiques, esthétiques, historiques et urbanistiques que le projet ne met pas en péril ;

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 22/12/2021**  
**objet n° 17**

**Dossier 16-46016-2021 - Enquête n° 296/21**

**Demandeur : Herpain Urbis - BCV Concept c/o M. Thierry Herpain**

**Situation : Rue Vanderkindere 195 - 201 - 207**

**Objet : Démolition de 4 immeubles de commerces, logements, d'entrepôts, d'ateliers automobiles en vue de reconstruire 2 immeubles mixtes comprenant 2 commerces, 13 appartements, 6 maisons et 1 parking souterrain**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46016-2021 introduite en date du 09/07/2021, par la société Herpain Urbis - BCV Concept c/o Monsieur Thierry Herpain;

Vu que la demande telle qu'introduite vise la démolition de 4 immeubles de commerces, logements, d'entrepôts, d'ateliers automobiles en vue de re-construire 2 immeubles mixtes comprenant 2 commerces, 13 appartements, 6 maisons et 1 parking souterrain sur le bien sis rue Vanderkindere 195 - 201 et 207;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 19 AVENUE WINSTON CHURCHILL, ayant fait l'objet d'un arrêté royal en date du 06/05/1983 et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

Attendu qu'à l'Inventaire de l'Etat du Sol, les différentes parcelles sont catégorisées comme ceci :

- n°s 195 et 197 : catégorie 3 (parcelles polluées sans risques);
- n°199 : catégorie 1 (parcelle non polluée);
- n°201 : catégories 0 (parcelle potentiellement polluée) et 3 (parcelle polluée sans risque);
- n°207 : catégorie 0 (parcelle potentiellement polluée) et 2 (parcelle légèrement polluée sans risque);

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

Considérant que le Titre VI du RRU situe la demande en zone de publicité 1. -GENERALE;

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

- la demande ne propose pas d'enseignes,

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de suppression de logement;
- application de la prescription particulière n°2.5.1° du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant;

**motifs inhérents au plan particulier d'affectation du Sol :**

- application de la prescription particulière n°2.1 du plan particulier d'affectation du sol, en matière de destination : *Les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations doivent s'accorder avec celles de l'ilot et la nature des activités doit être compatible avec l'habitation.*

*Toute demande de permis de bâtir d'une construction à usage mixte est soumise aux mesures de publicité prévues par l'arrêté royal du 5 novembre 1979 déterminant pour la région bruxelloise les mesures particulières de publicité et créant, pour chacune des communes de la région bruxelloise une commission de concertation en matière d'aménagement local, tel que cet arrêté royal aura éventuellement été modifié au moment de l'introduction de la demande;*

### **Avis de la Commission de concertation**

Vu que l'avis de la Commission de concertation est requis sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

- prescription 2.2. Implantation *“Dans le respect du bon aménagement des lieux, le Collège peut autoriser des constructions au rez-de-chaussée au-delà de la limite de bâtisse arrière. Elles ne peuvent cependant être autorisées qu'après avis de la Commission de Concertation compétente et dans la mesure où les conditions locales le permettent sans porter atteinte à la qualité de l'intérieur de l'ilot”*;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/11 au 06/12/2021 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *la crainte que la reconversion de site en intérieur d'ilot devienne la norme,*
- *la dépollution du sol sera-t-elle faite dans les règles de l'art,*

#### **Arbres**

- *demande la priorité donnée à la préservation de la végétation cad ne pas porter atteinte à l'équilibre des arbres remarquables alentour par la poussière du chantier ni par des tailles sévères de branches qui surplomberaient l'emplacement des travaux,*
- *prévoir la plantation d'arbres de grande taille dans la zone de pleine terre et de déjà annoncer l'espèce.*
- *la situation environnementale justifie que l'on augmente la verdurisation de l'ilot de manière à pouvoir y planter des arbres de grande taille,*

#### **Energie**

- *d'optimisation énergétique des nouvelles implantations (panneaux photovoltaïques etc).*

#### **Stationnement**

- *garer des vélos en nombre et en toute sécurité, surtout au vu des potentielles difficultés de circulation et de stationnement générées par l'accroissement significatif du nombre d'habitants dans cette zone,*
- *crainte d'une pression sur le stationnement,*
- *Parking pour le quartier, à louer ou à vendre ?*

#### **Bruit**

- *crainte que la quiétude de celui-ci ne soit pas seulement troublée mais perdue,*
- *crainte que le nombre d'habitants du projet entraînerait des nuisances (de 0 à environs 50 sans compter les visiteurs le soir ou le weekend) et semble dépasser un projet "à taille humaine" et convenable à la situation,*
- *opposition de la construction de logements en intérieur d'ilot, crainte de bruit en intérieur d'ilot, mais demande pour un espace public pour les habitants,*

#### **Voisinage**

- *les terrasses du 205 sont présentées comme des toitures plates, quand elles ont l'affectation urbanistiques de terrasses, le réclamant veut être certain que cela avait été pris en compte pour les servitudes de vue du nouvelle édifice qui a 4 étages et donc plus élevé que la toiture,*

#### **Typologie du quartier**

- *le quartier change, les entreprises font place au logement. Les habitants souhaitent souligner les caractéristiques du quartier:*
  - *le principe de mixité est soutenu par les habitants,*
  - *les entreprises existantes craignent la pression des nouveaux habitants sur les entreprises,*
  - *la rue Vanderkindere nous semble particulièrement adapté au maintien d'une activité économique faite de petites et moyennes entreprises, d'artisanat, voire d'ateliers d'artistes, crèches, espaces de coworking, espaces dédiés à des activités sportives au sens large (sport, yoga, danse, etc.).*
- *accès du siamu en intérieur d'ilot;*

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

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

Suppléments de délais : /

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

09/07/2021 : dépôt de la demande;

02/08/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

14/09/2021: réception des compléments;

30/10/2021 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

18/11/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Vivaqua;

22/11/2021 au 06/12/2021 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

22/12/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

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

Vu l'avis du service technique communal consulté en cours de procédure, à savoir :

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 16/11/2021 et émis le 16/12/2021

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

### **Implantation altimétrique**

Principes généraux :

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

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

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

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

Quant à la présente demande :

Les plans et coupes omettant de renseigner des références altimétriques accessibles et pérennes au sol, il est demandé de référencer le niveau 0.00 du projet par rapport à deux seuils de bâtiment voisin.

### **Gestion des eaux usées**

Principes généraux :

- Si ce n'est pas encore le cas, le réseau d'égouttage des eaux usées (grises et noires) sera raccordé au réseau public d'égouttage. Ce raccordement sera réalisé par Vivaqua.
- Conformément à l'article 7 du chapitre II des Conditions Générales de l'IBrA (devenue Vivaqua), chaque immeuble branché à l'égout doit, sauf cas exceptionnel, disposer d'un raccordement particulier. Vivaqua apprécie les cas où l'établissement d'un ou plusieurs raccordements supplémentaires se justifierait.
- Ce raccordement sera exécuté exclusivement par Vivaqua aux frais du demandeur. Les frais d'une éventuelle extension du réseau nécessitée par le projet seront exclusivement à charge du demandeur, à qui revient l'initiative d'introduire les demandes de raccordement et d'extension du réseau auprès de Vivaqua.
- L'implantation en planimétrie et altimétrie du raccordement sera imposée par Vivaqua.
- Il est conseillé de placer un clapet anti-retour sur le raccordement à l'égout, afin d'éviter le refoulement de ce dernier vers le réseau privé en cas d'orage.
- Il appartient au demandeur de se renseigner auprès de Vivaqua quant à la présence d'un égout et à la possibilité d'y raccorder sa construction.

Contacts :

- Nouveaux raccordements : formulaires à télécharger sur le site web de Vivaqua et à renvoyer à l'adresse [racc@vivaqua.be](mailto:racc@vivaqua.be).
- VIVAQUA Assainissement - secteur Lusambo : rue de Lusambo 21/23 – 1190 Forest; 02/334.37.76, [resnet\\_lusambo@vivaqua.be](mailto:resnet_lusambo@vivaqua.be).

### **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 m<sup>2</sup>. Les principes prioritaires de gestion des eaux pluviales consistent à :

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

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

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

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

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

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

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

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

- La distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique doit être de minimum 1 m (2 m si puits perdant);
- Le test de percolation doit être positif;
- La surface disponible doit être suffisante pour aménager le dispositif d'infiltration;
- Le dispositif sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration par affouillement.
- 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 démoissage (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 via l'un des exutoires mentionnés précédemment autre que l'égout, le demandeur doit obligatoirement fournir la preuve de l'accord du gestionnaire et/ou du propriétaire pour le rejet via l'une des solutions alternatives et pouvoir répondre aux conditions émises par le gestionnaire ainsi que par les services communaux concernés. Dans le cas où l'accord précité n'a pu être obtenu, le demandeur est tenu de communiquer la motivation de cette situation. Les eaux pluviales rejetées devront respecter les exigences de la Région de Bruxelles-Capitale en matière de qualité d'eau de rejet.

Lors d'une proposition de rejet à l'égout, à 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.

Ajutage vers l'exutoire si pas d'infiltration :

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

Quant à l'espace public :

Conformément à l'article 26 du Règlement Général de Police, il est interdit de laisser s'écouler sur l'espace public les eaux de quelque nature que ce soit depuis les propriétés privées.

Les rejets existants via gargouilles vers le filet d'eau seront supprimés et raccordés à l'ouvrage de temporisation.

Les balcons et terrasses seront conçus de manière à ne pas laisser s'écouler d'eau sur l'espace public et à l'évacuer vers le système d'égouttage de l'immeuble. Les gargouilles sont interdites.

Quant à la présente demande :

Le schéma de principe de gestion des eaux pluviales (collecte dans une citerne de 27 m<sup>3</sup> dont le trop-plein est infiltré via un ouvrage de 57 m<sup>3</sup>) est conforme au Règlement Communal, mais les renseignements sont trop succincts.

Il est demandé de fournir un schéma détaillé décrivant entre autres les citerne et bassin d'orage, les surfaces y raccordées avec leur destination, ainsi que le réseau de conduites.

Contacts utiles :

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

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

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

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

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

#### **Services publics**

Toute extension ou modification du réseau des concessionnaires de voirie (eau – énergies – télécommunications) qui serait nécessitée par la présente demande sera mise en œuvre exclusivement par la société propriétaire des câbles et conduites, dont les frais pourront être réclamés au demandeur.

Conformément à l'arrêté ministériel du 20 avril 2007, portant réglementation des boîtes aux lettres particulières, les boîtes aux lettres seront rassemblées à front de la voirie publique.

Déchets ménagers : afin d'éviter l'encombrement du trottoir par les poubelles et les déprédations par les animaux errants les jours de collecte, une zone de stockage des poubelles en attente de collecte sera aménagée en domaine privé à front d'alignement; cet espace sera aisément accessible par le personnel de Bruxelles-Propreté depuis le trottoir.

#### **Câblages / luminaires / caténaires fixés sur les façades**

Principes généraux :

- Comme prévu par les articles 97 à 104 de la loi du 21 mars 1991 et par l'article 66 du Règlement Général de Police, le propriétaire du bien est tenu d'autoriser la pose de câbles et dispositifs d'utilité publique sur sa façade.
- Les câbles et gaines fixés en façade ne pourront être démontés ou détachés que par les sociétés concessionnaires qui en sont propriétaires.
- Le demandeur supportera les frais encourus par les sociétés concessionnaires pour le déplacement provisoire ou définitif de leurs installations (art. 100 de la loi du 21 mars 1991).
- En cas de modification de façade nécessitant l'enlèvement des installations techniques des concessionnaires, le demandeur devra prévoir des dispositifs permettant de refixer de manière stable et définitive ces équipements. Ces dispositifs devront être validés au préalable par les concessionnaires concernés.
- Les câbles et gaines fixés en façade ne pourront être démontés, détachés et replacés que par les sociétés concessionnaires qui en sont propriétaires, qui seront averties des travaux par le demandeur.
- Les frais de réparation de tout dégât causé aux installations d'utilité publique par le chantier seront réclamés au maître de l'ouvrage.

Contacts :

- Liste des concessionnaires de voirie disponibles téléchargeable sur le site internet de Bruxelles-Mobilité.
- Brutélé / VOO : Rue d'Alsace Lorraine, 28 - 1050 Ixelles.
- Service communal de la Voirie / surveillance des concessionnaires : 02/348.66.40, [esteinberg@uccle.brussels](mailto:esteinberg@uccle.brussels).

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 18/11/2021 ;

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

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

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

- Le quartier de la demande est mixte et comprend, le long de la rue Vanderkindere des commerces, des activités productives, et des logements;
- L'ilot dans lequel se situe la demande est densément bâti, les parcelles à front de la rue Vanderkindere étant le plus souvent couvertes à 100% par du bâti;
- Du côté de l'avenue Winston Churchill, il est bâti de maisons de maitres ou d'immeubles à appartements multiples haut, dont certaines parcelles comprenant des boxes de garage à l'arrière;
- D'autres parcelles bénéficient par contre de jardins où sont présents de grands arbres;
- La demande porte sur 4 parcelles situées des numéros 195 à 201 et 207 de la rue Vanderkindere à Uccle (8<sup>ème</sup> Division, Section B, n° 276b58, 276h56, 276m52 et 276b60) actuellement intégralement minéralisées et bâties;
- L'ensemble des bâtiments sur le site se développe sur la totalité des parcelles, soit un total de 2.924 m<sup>2</sup>;

- A front de la rue, les n°s 195-197 présentent un gabarit R+1, les n°s 199-201 présentent un gabarit rez-de-chaussée + 2 étages + T et le n°207 présente un gabarit R+2;
- Les gabarits à l'arrière sont composés de plusieurs hangars et entrepôts de grande hauteur, sans étage;
- Les parcelles concernées par le projet entourent les n°s 203 et 205 jusqu'aux mitoyennetés à gauche, à droite et derrière, ces deux immeubles étant repris à l'inventaire du patrimoine architectural;
- L'ensemble des bâtiments occupant le site abrite des concessions automobiles de marques différentes, concessions appartenant au même groupe (Lambert SA);
- Outre les show-rooms, un garage avec atelier de réparation et d'entretien est également en activité sur le site;
- La rue comprend des constructions de différentes époques, maisons unifamiliales ou petits immeubles à appartements construits après-guerre, dont certains datent de ce début du XXI<sup>ème</sup> siècle et témoignent de la vitalité de ce quartier;
- Proche de la place Vanderkindere, le quartier est très bien desservi par les transports en commune (tram 3, 4, 7, 92 de la STIB);
- Quant à la réglementation urbanistique en vigueur :
  - La rive d'îlot au sein de laquelle se situe la demande est la seule de la rue Vanderkindere dont l'aménagement et les affectations sont régis par un plan particulier d'affectation du sol;
  - Le plan particulier d'affectation du sol n°19bis y définit une affectation de zone mixte d'habitation et d'entreprise qui couvre les parcelles sises le long de la rue, depuis l'alignement jusqu'à leur limite arrière, sans y différencier de zones aedificandi;
  - Au vu du glossaire du plan régional d'affectation du sol, ces parcelles avec zone de bâtisse définie par plan particulier d'affectation du sol ne constituent donc pas un intérieur d'îlot au sens réglementaire du terme;

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

- La démolition totale des biens concernés par la demande;
- La reconstruction, aux n°s 195 à 201, d'un immeuble mixte de gabarit R+3+étage en recul, comprenant un commerce au rez-de-chaussée et 10 appartements;
- La reconstruction, au n°207 d'un immeuble mixte de gabarit R+2+étage en recul, comprenant un commerce au rez-de-chaussée et 3 appartements;
- La reconstruction d'un garage en sous-sol pour 23 emplacements;
- La reconstruction de 6 maisons à l'arrière du site;
- Le réaménagement du solde de la parcelle en jardins privatifs pour les 6 maisons et en partie commune, sur la dalle du sous-sol ou en pleine terre;

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

- Le projet améliore drastiquement les parcelles en reconstituant des jardins de pleine terre ou en partie sur dalles, supprime des constructions couvrant l'ensemble des parcelles et restitue à cet îlot un caractère aéré et verdurisé, propose des logements de qualité dans un quartier dense de la commune très bien desservi par des transports en commun, et offre deux commerces de proximité;

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

- en matière de programme, au n°195 à 201 :
  - au sous-sol, le parking de 23 emplacements, les caves,
  - au rez-de-chaussée : un commerce de 132 m<sup>2</sup>, un accès aux étages et au jardin, la rame de parking,
  - au 1<sup>er</sup> étage : 2 appartements de 2 chambres et 1 studio en façade rue,
  - au 2<sup>ème</sup> étage : 2 appartements de 2 chambres et 1 studio en façade rue,
  - au 3<sup>ème</sup> étage : 2 appartements de 2 chambres et 1 studio en façade rue,
  - au 4<sup>ème</sup> étage en recul : 1 appartement de 2 chambres,
  - soit un total de 10 unités de logement,
- en matière de programme au n°207 :
  - au sous-sol, les caves,
  - au rez-de-chaussée : un commerce de 60 m<sup>2</sup>, l'accès aux étages et au jardin,
  - au 1<sup>er</sup> étage : 2 studios,
  - aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages : 1 duplex 2 chambres,
  - soit un total de 3 unités de logement,
- en matière de programme à l'arrière:



- 3 maisons de 1 chambre, 2 maisons de 2 chambres, 1 maison de 3 chambres, soit 6 maisons unifamiliales qui complètent le programme de logement,
- deux locaux vélos et poubelles,
- en matière de programme global et de mixité:
  - le site étant situé en zone d'habitation avec liseré de noyau commercial au PRAS, le projet envisage, à front de rue, deux commerces au rez-de-chaussée, d'une superficie respective de 132 et de 60 m<sup>2</sup>,
  - le PRAS abroge implicitement le PPAS en ce qu'il ne limite pas les superficies des ateliers, mais pas pour le commerce,
  - le commerce situé au n°205, d'une superficie de 60 m<sup>2</sup>, peut être aisément agrandi à l'arrière de la cage d'escalier, les deux constructions voisines étant nettement plus profondes. Un commerce plus grand permettrait en effet d'offrir plus de souplesse dans l'accueil des commerces de quartier ou d'enseignes. La profondeur du rez-de-chaussée peut être portée à 20 mètres, ce qui permet de conserver une cour entre le commerce et l'abri à vélos,
- en matière d'implantation et de gabarit des n°s 195 à 201 et du n°207:
  - les immeubles respectent le gabarit des constructions mitoyennes,
  - ils sont couverts de toitures plates, le profil des immeubles du projet étant inscrit dans les gabarits des toitures à versants voisines,
  - les appartements traversant bénéficient de larges balcons en façade arrière,
  - le PPAS prescrit par son article 1.3 que « La toiture à versants ou à l'étage en recul s'inscrit dans un gabarit limité par des plans à 45° à partir des fronts de bâtisse avant et arrière. Les demandes de permis de bâtir indiqueront de façon détaillée les dispositions prévues pour harmoniser les mitoyennetés, éviter les murs mitoyens apparents, raccorder les toitures et les corniches, joindre les cheminées, etc... »,
  - les étages en recul s'inscrivent dans ces gabarits prescrits,
- en matière d'implantation et de gabarit des maisons:
  - elles sont implantées contre les murs mitoyens existants, sont donc mono-orientées, mais à la bonne orientation Sud et Ouest, ce qui permet de dégager un maximum d'espace non bâti et d'en améliorer sensiblement la qualité paysagère, au profit de tous les riverains dont les logements sont situés en rive d'ilot,
  - le gabarit des maisons du projet est R+T, avec un versant de toiture à 45° d'inclinaison du côté de la façade et une partie de toiture plate en raccord avec les murs mitoyens,
  - ce gabarit respecte le prescrit de l'article 1.3 du PPAS qui dispose que : « La toiture à versants ou à l'étage en recul s'inscrit dans un gabarit limité par des plans à 45° à partir des fronts de bâtisse avant et arrière. Les demandes de permis de bâtir indiqueront de façon détaillée les dispositions prévues pour harmoniser les mitoyennetés, éviter les murs mitoyens apparents, raccorder les toitures et les corniches, joindre les cheminées, etc... »,
  - Il est prévu de rabaisser certaines portions de murs mitoyens, actuellement de hauteurs et profils disparates, notamment suivant la forme des toitures sheds existantes, étant donné qu'après démolition des entrepôts ces portions de murs mitoyens n'auront plus raison d'être et qu'il y a lieu d'éviter des murs de grande hauteur non contreventés et de nature à offrir une prise aux éléments du climat. Ceci est donc en premier lieu nécessaire pour garantir la stabilité du mur, et permettra également d'améliorer la qualité visuelle en intérieur d'ilot, cependant toujours en veillant à ne pas modifier les vues directes entre parcelles. Ces interventions sont indiquées sur les coupes et élévations concernées. Il n'y a aucune rehausse de murs mitoyens prévue,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le projet reconstitue 1.710 m<sup>2</sup> de jardin aménagé, dont 498 m<sup>2</sup> sur la dalle du parking, soit 1.212 m<sup>2</sup> de pleine terre,
  - 6 jardins privatifs sont séparés par des haies,
  - pour la partie de pleine terre, des arbres doivent être plantés afin de créer des espaces pour la faune, des protections visuelles, des espaces de détente,
  - le plan des abords doit être précisé, conformément au prescrit du PPAS, article 4.0,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le parking en sous-sol comprend 23 emplacements de stationnement, dont 2 pour motos, le tout au profit des 19 logements et 4 pour les 2 commerces,

- vu la très bonne accessibilité des transports en commun et le programme de 5 studios, le nombre d'emplacements semble excessif pour le programme et vu la profondeur du sous-sol, il y a lieu de prévoir 19 emplacements maximum et réduire ainsi l'emprise du sous-sol et d'augmenter la zone de jardins perméable et en pleine terre,
- il est peu probable que les commerces, vu leur taille, achètent un parking. Il en est de même pour les petits logements,
- les locaux vélos (36 emplacements) sont situés au rez-de-chaussée, avec accès aisé,
- la suppression des 4 emplacements destinés au commerce peut se justifier pour les raisons suivantes :
  - la zone réglementée en matière de stationnement, ce qui assure une rotation de l'usage des emplacements,
  - la proximité de la place Vanderkindere et son excellente desserte par des lignes de tram « chrono » de la STIB,
  - la présence d'une station Cambio (Vanderkindere) à proximité,
  - la présence d'une station Villo ! (Vanderkindere) à proximité,
  - le régime de SUL qui rend les commerces aisément accessibles de partout pour les cyclistes,
  - l'absence de proposition motivée du demandeur de réduire le nombre d'emplacements,
- l'article 0.5 du plan particulier d'affectation du sol impose un emplacement par logement,
- la prescription 4.0 autorise les constructions souterraines que dans la mesure où les conditions locales le permettent sans porter atteinte à la qualité des intérieurs de l'ilot,
- dès lors, le nombre d'emplacements ne doit pas être supérieur au nombre de logement, au profit de la pleine terre,
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - une citerne de 27 m<sup>3</sup> permet la réutilisation de l'eau de pluie pour l'arrosage des jardins, le nettoyage des communs et les WC des 6 maisons,
  - un bassin d'orage de 57 m<sup>3</sup> est également prévu,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - les façades présentent un revêtement de briques de parement de teinte gris moyen, des menuiseries extérieures de teinte noire, des balcons en façade avant dont certains ont 1 mètre de profondeur,
  - cette profondeur soit conforme au RRU, mais le règlement ne préjuge pas de la conformité au bon aménagement des lieux. La rue Vanderkindere présente une faible largeur à sens unique et une typologie du bâti qui comprend essentiellement, sur ce tronçon, des balcons moins profonds, notamment au n°193, immeuble voisin de droite qui présente un gabarit similaire au projet et des balcons. La profondeur des balcons doit donc être réduite,

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

En ce qui concerne le motif d'enquête :

- application de la **prescription générale 0.12 du PRAS** (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
  - la démolition des constructions existantes comportant 5 logements est compensée par la construction de 19 nouveaux logements de qualité;
  - la typologie des logements est variée et correspond à la taille des ménages en région bruxelloise;
- application de la **prescription particulière 2.1 du PPAS** (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
  - le projet s'inscrit dans un front de bâtisse composés de maisons unifamiliales ou petits immeubles à appartements bâtis à différentes époques;
  - le gabarit du projet respecte le bâti environnant, le projet ne déroge pas au Titre I du RRU;
  - les façades sont proposées en revêtement de briques, ce qui est qualitatif et offre un matériau pérenne;
  - les constructions, de typologie typique bruxelloise, sont généralement animées de balcons ou d'oriels dont la profondeur est inférieure à 1 mètre. Le projet propose, en façade avant, des balcons dont la profondeur varie entre 70 et 100 centimètres. Au vu de la largeur de la rue à sens unique, ces profondeurs sont fort importantes et dépassent toutes les profondeurs de balcons ou d'oriel existants. Pour s'adapter à la typologie de la rue, il y a lieu de réduire la profondeur des balcons en façade avant à maximum 60 centimètres;

- application de la **prescription particulière n°2.2° du plan particulier d'affectation du sol**, en matière de destination (MPP requise en cas de projet mixte) :
  - le projet maintient la continuité commerciale sur ce tronçon, ce qui permet d'en garantir ou de renforcer la vitalité commerciale;
  - en limitant les activités économiques au rez-de-chaussée et en restituant des paysages de jardin, le projet se conforme au caractère de la rue Vanderkindere tout en la rendant davantage propice et qualitative vis-à-vis de la fonction de logement;
  - le PPAS prescrit par son article 1.4 *“Matériaux : Les matériaux utilisés en parement seront de la même qualité pour toutes les parties de la construction, façades avant et arrière, souches de cheminées, etc...”*. Le projet respecte ce principe en proposant des façades en briques de parement nuancée dans les tons gris moyens. Faisant écho à l'environnement bâti, le choix d'une telle brique fait référence à un matériau récurrent dans l'ensemble de la rue, reprenant les teintes grisées présentes. La brique permet également d'offrir un matériau sobre et pérenne. Un jeu de décalage entre les trumeaux de 60 cm accentuera la verticalité;

Considérant que la prescription générale 0.6 du PRAS n'est pas d'application (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots) :

- comme abordé ci-avant, il y a lieu d'examiner la notion de l'intérieur de l'ilot au sens du glossaire du PRAS,
- le PRAS définit les intérieurs d'ilot à partir de la façade arrière, *« Espace au-delà de la profondeur de construction définie par plan particulier d'affectation du sol ou, à défaut, par règlement régional ou communal d'urbanisme.»* et le PPAS mentionne une zone de bâtisse sur toute la profondeur de la parcelle, sans préciser de zone de jardin pour cette partie de l'ilot dont le bâti prend ses accès dans la rue Vanderkindere,
- la note explicative précise que *« Strictement parlant, les maisons en question ne sont pas en intérieur d'ilot, au sens du glossaire des principaux termes utilisés dans le P.R.A.S. puisque l'intérieur d'ilot est constitué de la partie du terrain située au-delà de la zone de bâtisse telle qu'elle est définie par le PPAS n°19bis. Or ce dernier prévoit une zone de bâtisse qui s'étend sur la totalité du terrain, de sorte qu'il n'y a donc pas d'intérieur d'ilot au sens du PRAS et notamment de la prescription générale 0.6”*,
- le PPAS prévoit une zone de bâtisse de teinte unique qui couvre toute les parcelles faisant l'objet de la demande, ce qui permet de bâtir sur toute la profondeur des parcelles, dans des hauteurs et profondeur de bâtisse différentes selon que le bâti projeté se situe en front de rue (4 niveaux) ou dans les parties postérieures des parcelles (1 niveau); en matière de toitures, le plan particulier d'affectation du sol permet de surmonter ces volumes d'une toiture à versants telle que prescrite dans l'article 1.3;
- l'implantation de logements est compatible avec les jardins et habitations limitrophes et permet l'aménagement d'espaces de pleine terre qualitatifs;
- la profondeur de la construction du sous-sol pourrait être réduite, le nombre d'emplacement peut également être réduit étant important en tenant compte de la bonne accessibilité en transports en commun du site en limitant le nombre d'emplacement au nombre de logement;
- le projet restitue 1.710 m<sup>2</sup> de jardin dont 498 m<sup>2</sup> sur la dalle du parking, soit 1212 m<sup>2</sup> de pleine terre, alors que toute la parcelle est actuellement couverte par les ateliers;
- le PPAS prescrit - prescription 2.2 Implantation que *« Dans le respect du bon aménagement des lieux, le Collège peut autoriser des constructions au rez-de-chaussée au-delà de la limite de bâtisse arrière. Elles ne peuvent cependant être autorisées qu'après avis de la Commission de Concertation compétente et dans la mesure où les conditions locales le permettent sans porter atteinte à la qualité de l'intérieur de l'ilot.”*;
- au surplus, le plan régional d'affectation du sol prescrit que *“seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'ilot”*, dans le PPAS à entendre les constructions au-delà du front bâti;
- le projet répond donc pleinement aux objectifs du plan régional d'affectation du sol en matière d'affectation et d'amélioration des intérieurs d'ilot;
- le projet envisage d'abaisser les hauteurs des murs mitoyens dégagés suite aux démolitions, et de leur conférer un profil sobre et bien moins élevé, en accord avec les propriétaires concernés;
- le projet améliore très fortement les qualités végétales et paysagères de l'intérieur d'ilot. Une grande partie de la parcelle sera sur terre pleine, et les parties au-dessus du parking seront recouvertes de

60 centimètres de terre arable, de manière à créer un îlot de fraîcheur et un espace verdoyant favorable à tout l'îlot;

- les maisons bénéficieront chacune d'un grand espace jardin engazonné; des haies constituées d'arbustes de diverses essences forment les séparations entre les jardins privatifs; des parterres talutés et plantés d'arbustes créent des zones tampons entre les cheminements et les jardins privatifs. Des talus plantés d'arbustes et d'arbres sont prévus le long des murs mitoyens existants en fond de parcelle et sur les côtés; ceux-ci formeront un écran végétal en fond de jardin des maisons. Des arbustes et arbres d'essences indigènes seront privilégiés, et dont le développement sera adapté au contexte afin de ne pas créer de nuisance à la stabilité des murs mitoyens;
- le nombre et l'implantation des arbres à planter doivent cependant être précisés. La présence d'arbres est nécessaire afin d'offrir de l'ombre aux habitants et des refuges à la faune;
- les arbustes et plantes doivent offrir refuge et nourriture aux oiseaux et insectes, ils seront mellifères afin d'assurer la biodiversité;

Considérant que le projet s'intègre bien dans le front bâti de la rue Vanderkindere;

Que les constructions situées à l'arrière sont limitées;

Que le projet réduit drastiquement l'emprise des constructions et qu'il améliore très fortement la qualité du bâti et des jardins par la création de 1.212 m<sup>2</sup> de jardin de pleine terre en améliorant sensiblement le taux de perméabilité de l'îlot;

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

- o réduire la profondeur des balcons en façade avant à maximum 60 centimètres;
- o réduire le nombre d'emplacements de parking au nombre égal de logements et réduire la profondeur du sous-sol en conséquence, au profit de la pleine terre;
- o fournir un plan paysager (échelle min. : 1/200) renseignant :
  - les courbes de niveau;
  - les modifications de relief;
  - les constructions existantes et projetées;
  - les plantations à réaliser;
  - préciser le nombre et l'implantation des arbres à hautes et moyennes tiges à planter (au moins 20 sur la parcelle), opter pour des arbres indigènes;
  - proposer des arbustes, haies et plantes mellifères;
- o agrandir le commerce au n°207 en portant la profondeur du rez-de-chaussée à 20 mètres,
- o renseigner des références altimétriques accessibles et pérennes au sol, et référencer le niveau 0.00 du projet par rapport à deux seuils de bâtiment voisin;
- o fournir un schéma détaillé décrivant entre autres les citernes et bassin d'orage, les surfaces y raccordées avec leur destination, ainsi que le réseau de conduits;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- o de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le parti du projet n'est en rien mis à mal;
- o d'être accessoires en ce qu'elles visent à optimiser l'intégration du projet dans son cadre urbain mixte tout en favorisant l'installation, de façon durable, d'une biodiversité sur un site actuellement bâti intégralement;
- o de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'offre en stationnement doit être adaptée aux tendances observées en la matière pour les petits logements et pour les commerces de ce type de noyau commercial;

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

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

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

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

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

**Avis FAVORABLE non unanime et conditionnel de la commune d'Uccle en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, aux conditions émises ci-dessus ;**

**Avis DEFAVORABLE de Urban-DU, de Urban-DPC et de Bruxelles Environnement** motivé comme suit :

Considérant que la prescription générale 0.6 du PRAS prévoit que dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent en priorité les intérieurs d'îlots et favorisent le maintien ou la création de pleine terre ;

Considérant que la création de logements en intérieur d'îlot, ainsi que l'emprise importante du parking souterrain en intérieur d'îlot compromettent un retour à la pleine terre réellement conséquent ;

Considérant également que la création de ce parking et de ces logements individuels en intérieur d'îlot ne répondent pas aux préoccupations environnementales régionales ;

Considérant qu'il est primordial de privilégier les îlots de fraîcheur, de favoriser la perméabilité des sols en intérieur d'îlot et de recréer une liaison verte avec l'ensemble de l'intérieur d'îlot délimité par la rue Vanderkindere, l'avenue Winston Churchill et l'avenue Marianne ;

Considérant que la création de logements en intérieur d'îlot engendrera inévitablement des nuisances de bruit et de vue pour les riverains dont les façades arrières et les jardins sont censées rester au calme ;

Considérant que la démolition des hangars revient à une remise à zéro de la parcelle ; qu'une fois les hangars démolis, la parcelle est considérée comme vierge et que la création d'un espace vert et un retour complet à la pleine terre est préférable à la réalisation de logements mono-orientés de petites dimensions ;

Considérant que le projet ne rencontre pas totalement la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que même si le plan du PPAS montre la présence des hangars existants en fond de parcelle, une profondeur de construction de 20 m depuis le front de voirie, telle que matérialisée sur le plan du PPAS, semble pertinente dans cette zone et ne devrait pas être dépassée ;

Considérant que le parking est implanté trop en profondeur, ce qui compromet l'amélioration des qualités paysagères de la parcelle et qu'il y aurait lieu de le limiter ;

Considérant que l'implantation de logements individuels en intérieur d'îlot n'est pas acceptable ;

Considérant, de ce qui précède, que le projet est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

**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 m<sup>2</sup> de commerces, 417,65 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>);
- 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 Bourgmestres 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 prévienne 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 m<sup>2</sup> ni pour le commerce de 306 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>. Les principes prioritaires de gestion des eaux pluviales consistent à :

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

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

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

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

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

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

#### 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 m<sup>2</sup> : 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 m<sup>3</sup> et 89 m<sup>3</sup>, au lieu de se conformer au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux, pour lesquels des volumes de temporisation de 110 m<sup>3</sup> et 153 m<sup>3</sup> 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](http://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](mailto: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 :*

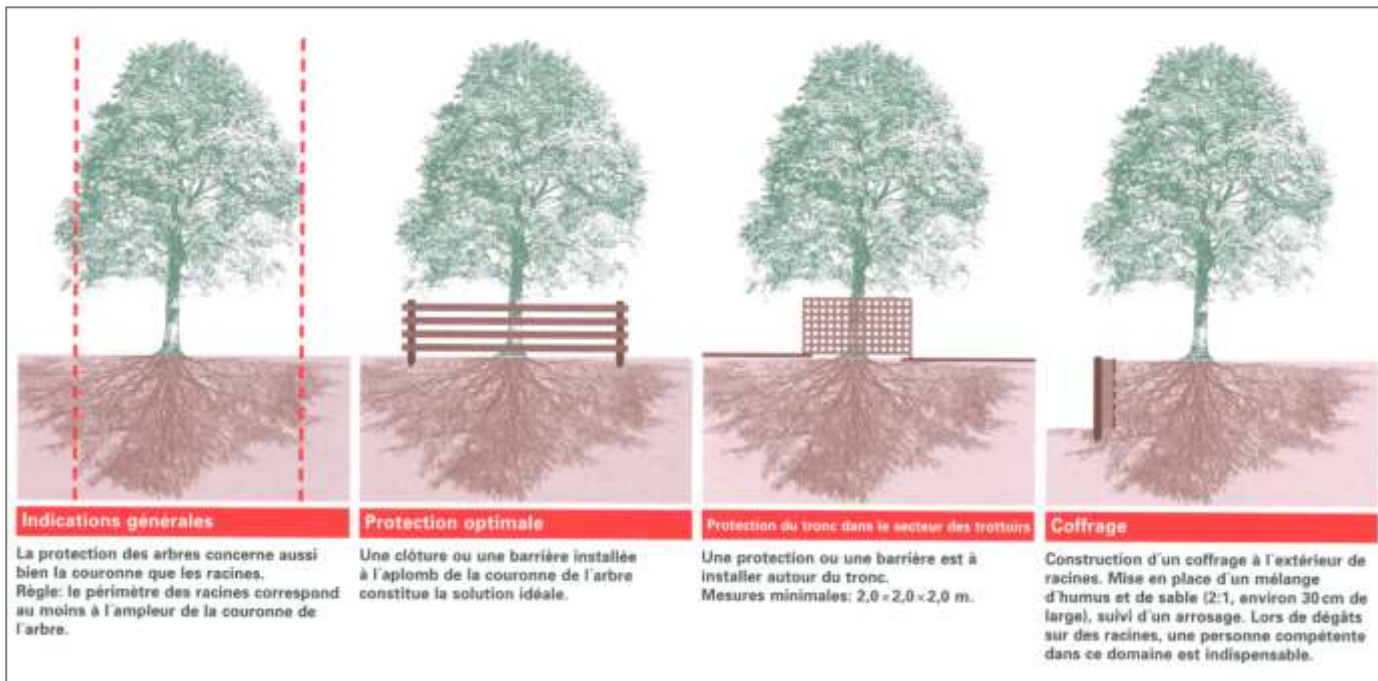
- Selon la dernière mise à jour du CoBAT (1<sup>er</sup> septembre 2019) certains travaux d'élagage sont soumis à permis d'urbanisme et doivent être spécifiés dans la demande s'ils ne le sont pas déjà. Ces travaux comprennent;
  - la pratique de toute traile sévère susceptible de mettre en péril la survie 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<sup>er</sup> de l'Ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature, tout abattage est interdit entre le 1<sup>er</sup> 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 Gelelytsbeek;
- 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 limité 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 m<sup>2</sup>, 417,65 m<sup>2</sup> d'activité productive et 297,33 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> de commerce et 173,65 m<sup>2</sup> 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<sup>ème</sup> 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 m<sup>2</sup>; 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 m<sup>2</sup>, 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<sup>er</sup> 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<sup>er</sup> et au 2<sup>ème</sup> 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 m<sup>2</sup> de commerce et une superficie de 173,65 m<sup>2</sup> d'activités productives, soit un total de 654,52 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> par 500 m<sup>2</sup> d'un seul tenant;
- La surface imperméable étant de 44.94%, 7576,4 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> (situation dans les bâtiments A, C1 et D) et 173,65 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>3</sup>) et la réutilisation (153 m<sup>3</sup>) 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 m<sup>2</sup>) :
  - 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 m<sup>2</sup>) 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 m<sup>3</sup>) et la réutilisation (153 m<sup>3</sup>) 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 m<sup>2</sup>) :
  - 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 m<sup>2</sup> 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.