

Séance du 6 décembre / Zitting van 6 december 2017  
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 239/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.608-2017  
Situation : Avenue Vanderaey 15  
Demandeur : M. et Mme DOCQUIER Philippe et WITTESAELE Laurette  
(régulariser une situation existante)
  - 2) 238/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.549-2017  
Situation : Chemin de la Truite 59  
Demandeur : M. et Mme DE TREMERIE Guy & NGUYEN Nicole  
(transformer et étendre une habitation uni-familiale mitoyenne)
  - 3) 241/17 – Demande de permis de lotir n°433-ter-2017  
Situation : Avenue Hamoir 8A  
Demandeur : GREENWICH PROPERTIES sa (M. De Coster Jean-Paul)  
(modifier le permis de lotir 433bis)
  - 4) 240/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.636-2017  
Situation : Drève des Gendarmes 55  
Demandeur : THEONIE sprl (Mme de Prêt Roose de Calesberg Lavinia)  
(étendre une villa à l'avant, à l'arrière et au 1<sup>er</sup> étage, modifier les abords)
  - 5) 237/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.484-2017  
Situation : Chaussée de Waterloo 1393-1393d  
Demandeur : BERCOM INTERNATIONAL sa (M. Berrebi Jacques)  
(établir les enseignes du siège d'une société d'édition, d'un traiteur et de 2 locaux commerciaux et mettre en conformité la mise en œuvre de murs en gabions à l'alignement (plus profonds et plus hauts qu'autorisés)
  - 6) 230/17 – Demande mixte de permis d'urbanisme n°16-43.654-2017 (art.177) et permis d'environnement classe 1B dossier n°10050  
Situation : Square des Héros de 2 à 4  
Demandeur : AREA Real Estate sa (M. De Pauw Charles)  
(démolir un hôtel existant et construire un immeuble de 37 appartements, avec un parking en 2 sous-sol de 46 voitures et 50 vélos)
  - 7) 236/17 – Demande mixte de permis d'urbanisme n°16-43.102 (art.177) et permis d'environnement classe 1A dossier n°9826  
Situation : Chaussée de Waterloo 1250  
Demandeur : BOUYGUES IMMOBILIER BELGIUM sa (M. Cousty Philippe)  
(démolir un garage et un show-room automobile afin de construire un immeuble à appartements (32 unités) comprenant un rez-de-chaussée commercial et un restaurant en mezzanine, ainsi qu'un parking de 257 emplacements automobiles réparti sur trois niveaux en sous-sol)
- Dossier retiré :
- 8) 242/17 – Demande mixte de permis d'urbanisme n°16-43.693-2017 (art.177) et permis d'environnement classe 1B dossier n°10074  
Situation : Rue Edith Cavell 32  
Demandeur : Cavell Projects sa (MM. Dumortier Thibaut et Yahia Adel)

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 06/12/2017**  
**objet n° 01**

**Dossier 16-43608-2017 - Enquête n° 239/17**

**Demandeur : Monsieur et Madame Philippe Docquier et Laurette Wittesaele**

**Situation : avenue Vanderaey, 15**

**Objet : régulariser une situation existante**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43608-2017 introduite le 01/08/2017 par Monsieur et Madame Philippe Docquier et Laurette Wittesaele et visant à régulariser une situation existante sur le bien sis avenue Vanderaey, 15;

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

**Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises 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 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :

○ non-respect de l'article n°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 l'annexe construite dépasse les profils mitoyens des deux constructions voisines;

○ non-respect de l'article n°10 - Eléments en saillie sur la façade à rue qui prescrit "les évacuations de gaz brûlés et de systèmes de ventilation ainsi que les installations techniques externes de conditionnement d'air sont interdites en façade avant et ne peuvent être visibles à partir de la voie publique", en ce qu'une sortie pour gaz brûlés ou ventilation est présente au-dessus de l'une des portes de garage au niveau de la façade située rue du Château d'Eau;

**Considérant que l'avis de la Commission de concertation est requis pour le motif suivant :**

○ application de l'article 207, §1, alinéa 4 du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/11/2017 au 20/11/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

01/08/2017 : dépôt de la demande;

26/09/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

24/10/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

06/11/2017 au 20/11/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

06/12/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

○ Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu et semi-ouvert, formé de maisons unifamiliales et de petits immeubles de rapport;

○ L'avenue Vanderaey présente une typologie variable d'immeubles isolés dans sa partie haute proche du Dieweg, évoluant vers une typologie d'habitat en ordre continu dans son tronçon de raccord à la chaussée d'Alseberg;

○ Les parcelles comprises à cet endroit traversent l'îlot entre l'avenue Vanderaey et la rue du Château d'Eau et présentent une dénivellation de l'ordre d'un niveau complet entre les deux voiries;

○ La parcelle n°e102t2, sur laquelle porte la demande, comprend ainsi :

○ un beau jardin de ville planté du côté de l'avenue Vanderaey et traversé par un chemin imperméable d'accès à la maison;

- un bâtiment principal de R+1+Toiture à deux versants, dont l'accès aux garages se fait via la rue du Château d'Eau;
- La maison sur laquelle porte la demande a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (n°16-8249-1934) pour la construction d'une annexe, le long du mitoyen de droite au niveau du rez-de-chaussée (par rapport à l'avenue Vanderaey) ainsi que pour la construction d'une annexe afin d'accueillir un WC au premier étage;
- Les plans de la situation existante de droit se présentent comme suit :
  - Sous-sol : une cour avec un petit accès carrossable via la rue du Château d'Eau, des caves, un atelier et des locaux de rangements;
  - Rez-de-chaussée :
    - l'entrée de la maison avec un hall et l'escalier;
    - depuis l'entrée, un accès vers les pièces de vie et la cuisine située dans une annexe;
  - 1<sup>er</sup> étage :
    - escalier et palier menant à une salle-de-bain et à deux chambres;
    - la chambre située du côté rue comprend un petit espace de rangements;
  - Combles : un grenier;
- Dans la situation de fait :
  - au sous-sol : la cour carrossable a été complètement fermée avec une toiture non accessible et deux portes de garages ont été placées;
  - au rez-de-chaussée :
    - le volume construit en annexe le long du mitoyen de droite, suivant la demande de permis d'urbanisme de 1934, a été prolongée jusqu'au mitoyen de gauche;
    - une terrasse a été aménagée au-dessus du garage et est accessible via la cuisine;
  - au 1<sup>er</sup> étage : le volume du WC a été supprimé;
    - au niveau des combles, deux chambres ont été aménagées et la chambre située du côté de la rue du Château d'Eau donne accès via un escalier à une mezzanine. Cette mezzanine donne sur un espace de rangements sous toiture;
- La maison mitoyenne de droite (n°13) présente le même gabarit et la même typologie, sa façade a été peinte en gris clair, elle présente également une annexe en retrait par rapport à la maison sur laquelle porte la demande et l'accès aux garages se fait également par la rue du Château d'Eau;
- La maison mitoyenne de gauche (n°17) présente un gabarit R+2+Toiture à versants, elle est plus haute, sa façade est peinte en gris moyen, son corps de bâti présente la même profondeur, les garages sont également accessibles via la rue du Château d'Eau ainsi qu'une terrasse au-dessus des garages qui sont non conformes à la situation existante de droit;

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

- Le programme prévoit la mise en conformité de :
  - la fermeture de la cour afin de créer un garage contenant deux emplacements avec deux portes de garage;
  - le prolongement de l'annexe existante jusqu'au mitoyen de gauche avec une nouvelle toiture en tuile et en pente;
  - l'aménagement de la terrasse sur la toiture des garages avec la création d'un garde-corps en blocs de béton;
  - la suppression d'un corps de cheminée;

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

- en matière de programme :
  - Le prolongement de cette annexe sur tout le développé de la façade située rue du Château d'Eau et la suppression du volume de WC améliorent une situation de petites annexes, bien que légales, et simplifient la façade;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - La terrasse aménagée au-dessus du garage ne répond pas au Code civil en matière de servitudes de vues;
  - Le garde-corps de la terrasse en blocs de bétons ajourés avec motif correspondant à un langage architectural des années 70 ajoute une définition anecdotique à l'ensemble de la façade et peut être maintenu tel quel;

- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - L'aménagement du garage avec double portes, du côté de la rue du Château d'Eau, est en cohérence avec les travaux réalisés suite à un permis d'urbanisme pour la plupart des bâtiments voisins, malgré que les portes soient en PVC blanc et totalement inesthétiques;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) :
  - Etant donné l'orientation de la parcelle ainsi que la présence de l'annexe autorisée dans le permis de 1934, le prolongement de cette dernière ainsi que cette toiture en pente ne constituent pas une aggravation de prise d'ensoleillement au niveau de la façade de la maison mitoyenne de gauche (n°17), dont la terrasse n'a pas d'existence légale;
  - Cette annexe ne constitue pas non plus un enclavement de la maison mitoyenne de gauche (n°17) étant donné sa large façade;
- En ce qui concerne la dérogation à l'article 10 du Titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade à rue) :
  - La présence de cette sortie de ventilation ou de gaz brûlés n'est pas admissible au niveau de la façade à rue, il y a lieu de la faire sortir directement en toiture au droit de l'appareil;

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

- Au niveau de la façade avant, les châssis semblent avoir été remplacés. Cependant les divisions semblent être cohérentes avec le langage historique et avec l'ensemble des façades mitoyennes ainsi qu'au niveau des teintes (foncées);
- La façade a été peinte dans une teinte beige, légèrement jaune, relativement sobre et reste cohérente avec l'ensemble des teintes neutres des façades de la rue;
- Au niveau de la façade arrière (rue du Château d'Eau), la façade ne présente pas les mêmes caractéristiques remarquable qu'en façade avant et les travaux effectués ne portent pas de préjudice à l'ensemble de la construction ou à l'ensemble du bâti environnant;

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

- Répondre au Code civil en matière de servitudes de vues depuis la terrasse aménagée vers le voisin mitoyen de droite sans rehausse de mitoyen;
- Déplacer la sortie de gaz brûlés présente au-dessus de la porte de garage et la faire sortir verticalement au-dessus de la terrasse;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de régularisation d'une situation existante de fait est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit uniquement de répondre au Code civil en matière de servitudes de vue et de solutionner une situation de mise en danger des passants;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que l'évacuation des gaz brûlés doit être déplacée;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 - alinéa 2 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;

**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 cessation de l'infraction:**

En application de l'article 192, alinéa 4 du CoBAT, les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent :

- avoir débuté dans un délai de six mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme;

- être terminés dans un délai d'un an, 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 en présence du représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

La dérogation au RRU, article 4 est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 06/12/2017**  
**objet n° 02**

**Dossier 16-43549-2017 - Enquête n° 238/17**

**Demandeur : Monsieur et Madame Guy De Tremerie et Nicole Nguyen**

**Situation : Chemin de la Truite, 59**

**Objet : transformer et étendre une habitation unifamiliale mitoyenne**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43549-2017 introduite le 03/07/2017 par Monsieur et Madame Guy De Tremerie et Nicole Nguyen et visant à transformer et à étendre une habitation unifamiliale mitoyenne sur le bien sis Chemin de la Truite, 59;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n° 11 du permis de lotir (PL) n° 402 - Délivré le 09/08/1994 à M. G. Thomas et déroge à ce permis de lotir;

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande régie par un permis de lotir :
  - application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :
    - article 2) 2.2 : zone de bâtisse;
    - article 3) : surface bâtie au sol;
    - article 4) : gabarit - extensions en façade arrière;
    - article 5) b) : pente de toiture;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/11/2017 au 20/11/2017 inclus;

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

03/07/2017 : dépôt de la demande;

25/08/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

26/10/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

06/11/2017 au 20/11/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

06/12/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- La maison d'habitation est implantée en ordre fermé et en retrait par rapport à l'alignement, le long du chemin de la Truite, dans sa portion d'about, à l'arrière des habitations de la rue François Vervloet;
- Dans ce quartier, les maisons d'habitations présentent une typologie architecturale et d'implantation très cohérentes, du fait de leur période de construction datant de la fin des années 1980. Elles sont notamment implantées par petits groupes laissant apparaître des cheminements piétons à travers les ilots;
- Le bien faisant l'objet de la demande présente un gabarit R + 1 + Toiture à versants et une annexe à toiture plate à l'arrière, le jardin étant orienté au Sud, à l'instar de l'ensemble des 7 constructions dont fait partie l'immeuble;
- L'annexe est prolongée par une terrasse inscrite entre des murs œillères présentant une hauteur de 250 cm environ;
- La maison voisine de gauche (n° 61) présente une véranda au droit de sa terrasse et la maison suivante (n° 63) présente également une petite extension au-delà des alignements généraux;

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

- L'extension des espaces de vie par une annexe de 3 mètres de profondeur et alignée au auvent de la maison voisine de gauche (voir PU 16-37971-2007);
- L'extension du mur œillère de droite sur une profondeur de 130 cm;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison en permettant d'étendre ses espaces de vie vers le jardin. En effet, actuellement le bien présente une profondeur de bâtisse de 12 mètres (9 mètres à l'étage);
- Le projet s'inscrit dans le développement des murs œillères existants, mais nécessite néanmoins la prolongation du mur de droite de 130 cm;
- L'extension se développe sous forme d'un volume simple à toiture plate, dont une grande partie sera vitrée, de sorte à amener davantage de lumière naturelle au sein de la maison;
- Le projet s'inspire de l'extension ayant été effectuée au niveau de la maison voisine (n°61) et est limitée à un dépassement de 3 mètres par rapport à la maison voisine de droite (n°57);

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

- En ce qui concerne les motifs d'enquête relatifs à l'application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogations à un permis de lotir) :
  - article 2) 2.2 : zone de bâtisse :
    - l'extension s'étend de 1 mètre au-delà de la zone de bâtisse, mais demeure alignée à l'extension voisine de gauche;
    - le jardin planté présente une belle profondeur et est orienté au Sud;
    - l'extension se développe à l'arrière de la maison et conserve la lecture de son volume principal;
    - l'annexe projetée se prolonge par une terrasse de superficie réduite, qu'il s'indique de prévoir perméable;
  - article 3) : surface bâtie au sol :
    - la surface bâtie est limitée à 85 m<sup>2</sup>, or le projet propose une superficie au sol de 90 m<sup>2</sup>, ce qui est négligeable au regard des spécificités des lieux;
  - article 4) : gabarit - extensions en façade arrière :
    - le projet prévoit une extension couverte par une toiture plate en lieu et place d'une toiture à versants, conformément au prescrit. Cette option permet de limiter l'impact de l'annexe tant sur la lecture de la façade arrière de la maison, que sur le développement des maisons voisines;
  - article 5) b) : pente de toiture :
    - le projet propose une annexe couverte par une toiture plate percée par un large lanterneau, dans le respect de la typologie de l'ensemble des constructions;

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

- Prévoir l'aménagement d'une terrasse perméable à l'arrière de l'extension;
- Veiller à assurer une continuité des matériaux du côté des constructions voisines, en ce qui concerne l'extension du mur œillère;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande;
- d'être accessoires;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191, alinéa 2 du CoBAT pourrait être 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,

**Avis FAVORABLE** non unanime en présence du représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

La B.U.P.-D.U. s'abstient.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 06/12/2017**  
**objet n° 03**

**Dossier PL-433-ter-2017 - Enquête n° 241/17**

**Demandeur : S.A. GREENWICH PROPERTIES - Monsieur Jean-Paul De Coster**

**Situation : avenue Hamoir, 8 A**

**Objet : modifier le permis de lotir n°433bis**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis de lotir n°433-ter-2017 introduite le 07/07/2017 par la S.A. GREENWICH PROPERTIES c/o Monsieur Jean-Paul De Coster et visant à modifier le permis de lotir n°433bis sur le bien sis avenue Hamoir, 8 A;

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

Considérant que la demande se situe au sein du permis de lotir (PL) n°433bis octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date du 07/07/1998 et non périmé;

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
  - application de la prescription générale n°0.5 du plan régional d'affectation du sol, en matière de projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup>;
  - application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots;
  - application de la prescription particulière n°2.5.2° du plan régional d'affectation du sol, en matière de modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/11/2017 au 20/11/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

07/07/2017 : dépôt de la demande;

25/08/2017 : accusé de réception de dossier incomplet;

24/10/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

06/11/2017 au 20/11/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

06/12/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- l'avis du Service Vert non reçu à ce jour;
- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 26/09/2017 (favorable sans conditions);

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, bâti en ordre ouvert, en recul de la voirie ou en lot de fond;
- Il est régi, à l'exception de plusieurs ilots dont celui sur lequel porte la demande, par le plan particulier d'affectation du sol n°50 - Quartier Hamoir-Observatoire;
- En effet, ces parcelles étaient initialement comprises dans le projet de plan particulier d'affectation du sol n°50 dont l'ilot, sur lequel porte la demande, a été exclu lors de l'approbation du plan par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 27/05/1999;
- L'ensemble des terrains concernés par la demande se trouve ceinturé par la chaussée de Waterloo, l'avenue Latérale et l'avenue Hamoir;
- Au Sud, se situait une zone regroupant des garages, ceux-ci sont en cours de démolition et vont laisser place à la construction d'immeubles de gabarits R+3;
- A l'Ouest, s'implantent les anciens bureaux de la société BASF, transformés en logements, à front de l'avenue Hamoir et de gabarits R+4;
- Le permis de lotir n°433bis autorise la construction de 6 logements sur 4 lots répartis comme suit :
  - Lot 1 :
    - Superficie de 2885,70m<sup>2</sup>;



- Comporte une villa existante datant de 1958 (PU n°20028);
- Autorisation de construire 2 logements;
- Lot 2 :
  - Superficie de 1042m<sup>2</sup> hors chemin d'accès;
  - Terrain non bâti;
  - Autorisation de construire 2 logements;
- Lot 3 :
  - Superficie de 569,75m<sup>2</sup>;
  - Comporte une partie d'une villa datant de 2000 (PU n°34620) - maison à cheval sur les lots 3 et 4;
  - Autorisation de construire 2 logements;
- Lot 4 :
  - Superficie de 614,06m<sup>2</sup>;
  - Comporte une partie de la villa datant de 2000 (PU n°34620) - maison à cheval sur les lots 3 et 4;
  - Autorisation de construire 2 logements;
- Le permis de lotir 433bis autorise :
  - Densité :
    - 6 logements;
    - 1 logement par 5 ares;
    - 20 logements à l'hectare;
    - Un P/S de 0,40 max;
  - Zone d'implantation :
    - Recul avant : min 10m;
    - Recul latéral moyen : min 10m;
    - Recul arrière : min 10m;
    - Recul latéral entre le lot 1 et le lot 2 : 7,50m pour R+1+T et 5m pour R+T;
    - Respect de la forme pyramidale de 35°;
  - Gabarit :
    - R+1+T = 6m sous corniche;
    - R+T = 3,50m sous corniche;
  - Toiture : à 2 versants entre 30° et 45°;

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

- La modification du permis de lotir n°433bis;
- L'unification des lots 1 et 2 et des lots 3 et 4 en 2 lots répartis comme suit :
  - Lot 1 :
    - Superficie de 2885,70m<sup>2</sup> hors chemin d'accès;
    - Démolition de la maison existante;
    - Demande l'autorisation de construire 5 logements par volumes construits de type villa à appartements (copropriété en structure verticale) ou par unité de logements individuels groupés et formant un ensemble architectural (copropriété en structure horizontale);
  - Lot 2 :
    - Superficie de 1042m<sup>2</sup> hors chemin d'accès;
    - Conservation de la maison existante de 250m<sup>2</sup> et extension possible permettant une superficie maximale totale de 417m<sup>2</sup>;

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

- Considérant que le projet respecte le permis de lotir initial dans sa globalité, à savoir :
  - densité : le permis modifié demande le même nombre total de logements :
    - 6 logements;
    - 1 logement par 5 ares;
    - 20 logements à l'hectare;
    - Un P/S de 0,40 max;
- Considérant que le projet est plus restrictif que le permis de lotir initial en ce qui concerne les reculs proposés par rapport aux limite mitoyenne, à savoir :
  - Zone d'implantation :
    - Recul avant : min 20m (par rapport à 10m initialement imposé);
    - Recul latéral moyen : min 10m (idem PL initial);

- Recul arrière : min 15m (par rapport à 10m initialement imposé);
- Recul latéral entre le lot 1 et le lot 2 : 12,38m (par rapport à 7,50m pour R+1+T et 5m pour R+T);
- Respect de la forme pyramidale de 35°;
- o Considérant que le projet se différencie du permis de lotir initial, à savoir :
  - o Gabarit : R+1+T = 7m sous corniche (par rapport à 6m sous corniche initialement imposé);
  - o Toiture : libre (par rapport à des toitures à 2 versants entre 30° et 45° imposés initialement);

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

**En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :**

- o Considérant que le permis de lotir définit cette zone de construction comme *"zone de construction dégagée de faible hauteur pour quartier résidentiel. Que cette zone est affectée aux habitations unifamiliales à caractère résidentiel"*;
- o Considérant que le projet respecte la densité maximale prévue initialement sur le site;

**En ce qui concerne le motif d'enquête pour 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>) :**

- o Considérant que le projet conserve le même nombre de logements que le permis initial sur l'ensemble du site;

**En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'ilots) :**

- o Considérant que le gabarit proposé reste limité à R+1+T et par conséquent respecte le cadre environnant;
- o Considérant que la hauteur sous corniche passe de 6m (autorisé dans le PL initial datant de 1998) à une hauteur sous corniche de 7m afin de pouvoir se conformer notamment aux différentes exigences techniques liées aux méthodes de constructions actuelles (double flux, exigences PEB, etc) et que ce niveau reste admissible;
- o Considérant que la nouvelle implantation propose d'augmenter les largeurs des zones de recul par rapport au permis de lotir initial. En effet, le recul avant passe de 10m à 20m, le recul arrière passe de 10m à 15m et le recul latéral passe de 7,50m à 12,38m ce qui augmente les surfaces de jardin et répond au bon aménagement des lieux en intérieur d'îlot;

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

**Avis FAVORABLE** unanime en présence du représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine-Direction de l'Urbanisme.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 06/12/2017**  
**objet n° 04**

**Dossier 16-43636-2017 - Enquête n° 240/17**

**Demandeur : S.P.R.L. Théonie - Madame Lavinia de Pret Roose de Calesberg**

**Situation : Drève des Gendarmes, 55**

**Objet : étendre une villa à l'avant, à l'arrière et au 1er étage et modifier les abords**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43636-2017 introduite le 22/08/2017 par la S.P.R.L. THEONIE c/o Madame Lavinia de Pret Roose de Calesberg et visant à étendre une villa à l'avant, à l'arrière et au 1er étage et à modifier les abords sur le bien sis Drève des Gendarmes, 55;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone de servitude au pourtour des bois;

Vu que la demande se situe dans les 60 mètres de la zone Natura 2000;

Vu la note relative à la conservation de la nature jointe au dossier;

**Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour le motif suivant :**

- application de la prescription particulière n°16 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la zone de servitude au pourtour des bois;

**Considérant que l'avis de la Commission de concertation est requis pour le motif suivant :**

- application de l'article 333 du CoBAT : demande portant sur un monument ou un ensemble qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 et considérés de ce fait comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/11 au 20/11/2017 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation;

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

22/08/2017 : dépôt de la demande;

24/10/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

06/11 au 20/11/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

06/12/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est typiquement résidentiel, bâti de villas 4 façades dans la verdure;
- Dans ce quartier, la drève des Gendarmes longe la Forêt de Soignes, elle ne permet pas le stationnement;
- La maison n°55, sur laquelle porte la demande, a été bâtie avant 1932 pour le volume principal, de style Art & Craft, étendu par des annexes en 1931 et 1933. Elle est couverte d'une toiture à multiples versants et comprend des lucarnes à versants également;
- En 1964, elle fait l'objet d'une grande extension arrière couverte par une toiture plate à l'Ouest et par une tourelle au Sud en façade latérale de gauche;
- Les caves sont limitées au bâti principal;
- Le garage est accessible via la façade arrière;
- La parcelle est grande (31 ares), largement boisée au Sud et en fond de parcelle à l'Ouest;
- Elle se situe en zone non aedificandi de servitude au pourtour des bois. Le bâti principal construit avant 1932 est situé dans la zone des 30 mètres;
- Le jardin principal est situé au Sud dans la partie latérale de gauche de la parcelle;
- A l'alignement, la parcelle est marquée par une barrière basse en bois et une plantation dense;

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

- La demande vise quelques extensions mineures en façades avant et latérale de gauche et en façade arrière;

- Elle vise également une extension au 1<sup>er</sup> étage sur le volume arrière et une grande extension des sous-sols avec reprises en sous-œuvre pour la réalisation d'une piscine et d'un spa, d'un garage et des caves supplémentaires;

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

- en matière de programme :
  - le programme de maison unifamiliale est conservé;
  - le sous-sol est étendu pour la construction d'une salle de sport et d'une piscine;
  - le garage arrière est supprimé au profit des locaux de vie;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'extension du bâti secondaire avec une toiture Mansard permet de créer un ensemble plus harmonieux;
  - la modification de l'angle gauche en façade avant pour agrandir le bureau et organiser un WC pour le vestiaire;
  - la modification à l'arrière du garage-buanderie qui devient la cuisine et l'arrière cuisine;
  - l'emprise est augmentée pour la piscine qui est implantée perpendiculairement à la façade latérale et pour le garage qui est en sous-sol à l'avant de la maison, dans la zone de protection au Pourtour des Bois;
  - en façade arrière, un aménagement en gradin permet l'éclairage naturel de la salle de sports;
  - la piscine est couverte par une terrasse;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - l'allée carrossable existante longe la limite latérale de droite pour donner accès au garage situé en façade arrière;
  - le projet déplace le garage à l'avant, ce qui permet de supprimer l'allée carrossable au profit du jardin et de la qualité de l'intérieur d'îlot;
  - les deux portails prévus pour les accès piétons et carrossables sont en bois. Ils doivent conserver l'aspect bucolique de la barrière implantée à l'alignement et être ajourés d'au moins 50 %;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le garage situé à l'arrière est supprimé et déplacé à l'avant de la maison;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - le projet prévoit une noue d'infiltration en zone de protection au Pourtour des Bois,

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

En ce qui concerne le motif d'enquête, application de la prescription particulière 16, al 2 du PRAS (actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres), la demande prévoit :

- un revêtement en dolomie pour l'entrée piétonne ce qui n'est pas recommandé en zone de protection au Pourtour des Bois;
- un revêtement en pavés de porphyre pour l'accès carrossable;
- le revêtement de l'entrée piétonne en dolomie acidifie le sol. Il y a lieu de prévoir un revêtement au Ph neutre;

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

- Fournir l'élévation des portails;
- Modifier le revêtement de l'accès piéton, la dolomie étant proscrite en zone de protection au Pourtour des Bois. Prévoir soit du gravier de lave, soit du porphyre concassé;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme peut être conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent l'aménagement des abords;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191, alinéa 2 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;

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

- de modifier et/ou compléter les plans et 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 la modification est apportée à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celui 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 en présence du représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 06/12/2017**  
**objet n° 05**

**Dossier 16-43484-2017 - Enquête n° 237/17**

**Demandeur : S.A. Bercom International - Monsieur Jacques Berrebi**

**Situation : chaussée de Waterloo de 1393 à 1393d**

**Objet : établir les enseignes du siège d'une société d'édition, d'un traiteur et de deux locaux commerciaux et mettre en conformité la mise en oeuvre de murs en gabions à l'alignement (plus profonds et plus hauts qu'autorisés)**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43484-2017 introduite le 02/06/2017 par la S.A. Bercom - c/o Monsieur Jacques Berrebi et visant à établir les enseignes du siège d'une société d'édition, d'un traiteur et de deux locaux commerciaux et à mettre en conformité la mise en oeuvre de murs en gabions à l'alignement (plus profonds et plus hauts qu'autorisés) sur le bien sis chaussée de Waterloo de 1393 à 1393d;

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

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

Que le Titre IV du RRU situe la demande en zone d'enseignes restreinte;

**Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises 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 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - article 11 - zones de recul aménagée en jardin;
- application de l'article 153, §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 d'esthétique :
  - non-respect de l'article n° 16 - pose d'enseignes en zone de recul;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/11/2017 au 20/11/2017 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 société propriétaire de la parcelle voisine de droite (n° 1391) fait les observations suivantes :*
  - *Traitement de la limite mitoyenne :*
    - *La demande de permis porte, notamment, sur la régularisation du lieu d'implantation du local pour vélos et de l'espace destiné au stockage des poubelles. Ces deux espaces sont désormais présents à l'alignement et non plus sur le côté droit de la parcelle. Si ce déplacement est assurément une bonne chose dès lors que ces locaux ne seront plus implantés du côté de la parcelle voisine de droite, il apparaît toutefois qu'aucun traitement végétal n'est prévu pour la grille placée en mitoyenneté;*
    - *En effet, la verdurisation de ladite grille par le biais de plantes grimpantes n'est pas prolongée jusqu'à l'alignement, contrairement à ce qui était prévu initialement. Or, un tel aménagement doit être imposé non seulement en vue d'établir une continuité avec ce qui est prévu en amont mais également afin de respecter le principe du bon aménagement des lieux, lequel s'oppose à la pose d'une telle grille qui s'avère particulièrement inesthétique et qui permet des vues entre les deux parcelles. Un cache végétal doit donc être prévu;*
  - *Remplacement de la zone plantée côté droit par un jardin et suppression de 2 arbres fruitiers en fond de parcelle : atteinte à la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) et situation infractionnelle :*
    - *Atteinte à la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) :*

- La prescription 0.6 du Plan Régional d'affectation du sol dispose que "dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre". En l'espèce, le projet n'y est pas conforme;
- En effet, à l'examen des plans de la situation projetée, il apparaît que la zone plantée située le long du bâtiment principal depuis la façade arrière du magasin n° 2 jusqu'à la façade arrière du bâtiment principal est remplacée par un espace jardin. En situation de droit, le jardin se situe en fond de parcelle et la zone considérée située à droite du bâtiment principal constitue une "zone plantée". Non seulement l'augmentation de la surface de jardin impliquera une augmentation des nuisances (bruit du fait de la présence des personnes, odeurs en cas de barbecue, etc.) mais surtout elle réduit l'intimité des voisins puisque l'écran végétal constitué par la zone plantée disparaît;
- Par ailleurs, il ressort également des plans de la demande que les deux arbres fruitiers situés à l'arrière de la parcelle, de part et d'autre du bâtiment principal, sont supprimés. Or, ces arbres participent également à l'écran végétal qui permet d'assurer une intimité entre les voisins;
- Compte tenu de ce qui précède, la prescription 0.6 du PRAS et le principe du bon aménagement des lieux s'opposent à la modification de la situation de droit concernant le traitement de l'intérieur d'îlot;
- **Violation du permis du 16 juillet 2015 - situation infractionnelle :**
  - Le permis délivré le 16 juillet 2015 démontre que l'aménagement des abords et de l'intérieur d'îlot ont fait l'objet d'une attention particulière. Ainsi, ledit permis dispose que "le projet est accompagné d'un beau plan paysager, reprenant les arbres existants et leur essences et comprenant de nombreuses nouvelles plantations, au profit du caractère vert de ce quartier et de l'intégration du projet dans un écran de verdure" et que "la zone de jardin en fond de parcelle, de l'ordre de 15 m de profondeur comprend le maintien d'arbres existants et la plantation de plusieurs fruitiers au profit du caractère verdurisé de cet intérieur d'îlot". L'avis du Service Vert stipule également que "le plan paysager introduit en complément de la demande, daté du 09/01/2015, comprend les arbres à maintenir sur le site et de nombreuses plantations de sorte à créer des écrans de verdure en bordure de parcelle et assurer l'intimité entre voisins, ce qui répond au bon aménagement des lieux". Dès lors, vu que la situation existante ne correspond pas à la situation de droit en raison de la disparition des arbres fruitiers et de la zone plantée, celle-ci viole le permis susvisé et est infractionnelle. Le demandeur ne saurait se prévaloir du fait qu'il s'agit d'aménagements de jardin dispensés de permis d'urbanisme puisque le programme végétal de l'intérieur d'îlot faisait partie du projet de transformation de l'immeuble et a été apprécié en fonction de celui-ci;
  - De plus, il convient de remarquer que si la régularisation du mur de gabions et des locaux vélos/poubelles est expressément demandée, il n'en va pas de même de la modification du traitement végétal de l'îlot (cf. zone plantée et arbres fruitiers).  
Il semble donc que, sous le couvert d'une demande de permis ayant trait à la pose d'enseignes et à la régularisation du mur de gabions, le demandeur de permis sollicite également la régularisation des modifications apportées en intérieur d'îlot; ce qui ne saurait être admis. Compte tenu de ce qui précède, le plan qui accompagne le dossier de demande ne peut être approuvé;
- o **Autres éléments infractionnels :**
  - Enfin, à l'examen des plans de la demande, il apparaît que les patios du rez-de-chaussée et du sous-sol, situés entre le bâtiment principal et le magasin n° 2, ont également disparu et ce, au profit d'une augmentation de la surface de jardin, laquelle, pour rappel, remplace la zone plantée en totale opposition avec la prescription 0.6 du PRAS et le permis de 2015. Cette situation est également infractionnelle;

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

02/06/2017 : dépôt de la demande;

05/07/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

24/10/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

06/11/2017 au 20/11/2017: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

06/12/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par de belles villas implantées dans la verdure et longé par l'axe structurant de la chaussée de Waterloo;
- o L'immeuble, n°1393, sur lequel porte la demande, est une ancienne villa implantée en recul de la chaussée de Waterloo, située dans un tronçon entre le liseré commercial du Fort-Jaco et le noyau commercial de quartier autour du carrefour de l'avenue Van Bever. Le bien a fait l'objet de transformations et d'extensions afin de pouvoir y implanter le siège social d'une société d'édition et la

création d'un logement et de 2 locaux commerciaux. Ces actes et travaux ont fait l'objet du permis d'urbanisme 16-42065-2015 (portant sur la transformation et l'extension d'un immeuble d'habitation avec création d'un logement, du siège d'une société d'édition et deux locaux commerciaux) et du permis modificatif 16-42543-2015 (portant sur la suppression de l'accès carrossable du sous-sol-2 (soit la suppression de 11 emplacements de parking), en augmentant le nombre de places de parcage de 4 à 12 au sous-sol -1 (perte au total de 2 emplacements); des modifications minimales de façades, notamment pour mieux répondre à la PEB, ainsi que l'ajout d'une cheminée en façade arrière dans la demande telle qu'introduite et supprimée lors des plans introduits selon l'article 126/1 du COBAT; des modifications d'organisation intérieure et notamment une meilleure distribution du noyau de circulation verticale; intégrer les logettes, imposées par les compagnies des impétrants, à l'aménagement existant de la zone de recul);

- Le plan régional d'affectation du sol permet à cet endroit un développement d'activités mixtes au profit du développement économique en ville;
- La maison n° 1393, sur laquelle porte la demande, est implantée avec un important recul par rapport à la chaussée, aménagé en jardinet;
- La demande s'étend à la parcelle voisine de gauche (n°1395), laquelle comprend également une maison implantée en ordre ouvert et en retrait franc par rapport à l'alignement. Cette maison présente une implantation et un gabarit similaires à la maison du n°1393, mais dispose en limite mitoyenne commune avec la demande d'une annexe sur un niveau : son affectation est mixte de commerce et de logement;
- L'immeuble voisin de droite (n°1391) de la maison sur laquelle porte la demande a fait l'objet d'une récente rénovation en vue d'une affectation mixte de commerce au rez-de-chaussée et de logements aux étages :
  - Il présente une densité de 0,59, réparti entre l'immeuble à front de chaussée de gabarit R+2+rRecul et une maison unifamiliale implantée en intérieur de l'îlot, sa parcelle étant plus profonde que celle de la demande et s'étendant derrière le fond de celle-ci;
  - Devant l'immeuble à front de chaussée, est implanté un magnolia remarquable qui a fait également l'objet d'un récent classement;
- La parcelle de la demande comprend quelques arbustes en bordure de parcelle et présente une légère déclivité vers la limite mitoyenne droite;

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

- La mise en conformité du réaménagement de la zone de recul et de l'intégration de locaux pour vélos, poubelles, à côté des compteurs à l'arrière du mur en gabions, ainsi que la rehausse de 15 cm du dispositif, mais également l'ajout de 2 parties d'about transversales de 80 cm (la situation existante de droit laissant apparaître une profondeur du dispositif de 126 cm);
- Le placement d'un panneau publicitaire sur poteau contre l'axe mitoyen du n° 1395 (voisin de gauche). Ce poteau servira de support publicitaire aux 2 sociétés mitoyennes;
- Le placement 4 enseignes en plexiglas posées sur le mur en gabions;

**AVIS MAJORITAIRE COMMUNE - BUP-DU - BRUXELLES-ENVIRONNEMENT :**

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

- La demande porte d'une part sur l'aménagement des abords. En cours de chantier, il a été imposé par les concessionnaires de placer les compteurs d'électricité et de gaz dans une armoire sur l'alignement. Vu les dimensions standard de l'armoire (hauteur 180 cm) il a été profité de la façade en gabions pour dissimuler ces installations de la voie publique (à ce titre, la logette standard a été enterrée de 40 cm afin d'en limiter l'impact volumétrique). Le permis d'urbanisme délivré prévoyait, contre le mitoyen n°1391, un aménagement paysager avec le parcage vélos + espace poubelles. Le nouveau plan paysager propose de concentrer les 3 fonctions : compteurs / vélos / poubelles derrière la façade en gabions. Ainsi de manière favorable le projet modifié dégage les abords par rapport au voisin de droite n°1391. Le projet opte pour un retour de la façade en gabions de ± 80 cm de chaque côté pour y afficher les noms des occupants de l'immeuble et pour cacher la vue latérale de la zone de service et ainsi renforcer le caractère minéral et végétal de la façade. Une pergola végétale couvre cette zone afin que la vue depuis l'immeuble soit davantage verdurisée;
- En raison de la largeur de l'immeuble, de son recul par rapport à la voirie, de la largeur de la chaussée et de la vitesse de passage des véhicules, le projet opte pour le placement d'une enseigne sur poteau contre le mitoyen du n°1395 aux dimensions de 160 cm de large et 420 cm de haut, implanté en retrait de 1 mètre par rapport à l'alignement. Le recul de l'immeuble par rapport à la voirie rend difficile une correcte signalisation de l'activité avec un panneau sur façade. C'est pourquoi le projet propose ce



panneau à front d'espace public, sans saillie sur ce dernier afin de disposer d'une meilleure visibilité. Ce poteau servira de support publicitaire aux deux sociétés mitoyennes des n°s 1393 et 1395;

- Les 4 enseignes proposées en plexiglas sont situées sur la zone d'accès au terrain, au droit du mur en gabions. Elles se situent sur la parcelle et sont de dimensions assez réduites, sans constituer une quelconque gêne tant au niveau de leur dimension que de leur empreinte et elles respectent l'architecture de l'immeuble d'origine;

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

- La demande modificative porte essentiellement sur l'aménagement d'un ensemble technique à l'alignement, dissimilé à l'arrière d'un dispositif en gabions. Le second aspect de la demande porte sur la signalisation des activités commerciales de l'ensemble des 2 immeubles et ce, pour une meilleure cohérence et concentration des dispositifs;
- Il s'indique de veiller au respect des dispositions ayant accompagné la délivrance des permis d'urbanisme de la situation existante de droit, notamment en matière des aménagements des abords latéraux afin de veiller à effectuer une transition végétale qualitative tant entre les parcelles que vis-à-vis de l'espace public. Par contre, le déplacement des équipements techniques prévus latéralement vers la zone de recul à l'avant ne peuvent donner lieu à des espaces récréatifs supplémentaires pouvant entraîner des nuisances pour le voisinage. Il y a lieu d'aménager cet espace résiduel et les clôtures séparatives par des agencements arbustifs;
- Les explications données en séance de Commission de concertation tendent à démontrer que les objectifs visés par le plan paysager de la situation existante de droit sont confirmés. La verdurisation de la limite séparative de droite, à l'avant de la parcelle, est maintenue au moyen d'un dispositif de haies vives de 180 cm de hauteur laissant apparaître la grille mitoyenne existante. La zone plantée et inaccessible en partie latérale de droite, vers l'arrière, est maintenue par la mise en œuvre d'un tapis de plantes couvrantes (géraniums). 2 arbres fruitiers, à l'arrière, ont été localisés du côté de la limite séparative de droite pour des raisons de configuration bâtie et de composition du sol;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 153, §2 al 2&3 du CoBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) :
  - Le projet opte pour l'aménagement d'enseignes placées en zone de recul, mais intégrées à un aménagement paysager et minéral qualitatif, de sorte à conserver les perspectives visuelles tant en ce qui concerne l'axe structurant que forme la chaussée de Waterloo, que les perspectives vers l'ensemble des 3 maisons précitées;
- En ce qui concerne la dérogation à l'article 39, §1 du Titre VI du RRU (enseigne scellée ou posée sur le sol en zones interdite et restreinte) :
  - Le panneau (totem) est implanté à une distance inférieure à la moitié de sa hauteur par rapport à la limite mitoyenne du n°1395, mais ce voisin a expressément marqué son accord sur le placement de cette enseigne. Cette option du projet permet de rationaliser le nombre de dispositifs, au profit du maintien des perspectives urbaines de la chaussée;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
  - Le projet propose l'aménagement d'un mur en gabions d'une hauteur de 185 cm et intégré aux aménagements paysagers de la zone de recul. Ce dispositif permet d'intégrer harmonieusement des dispositifs d'enseignes, des logettes pour compteurs, le local pour les poubelles et le local pour les vélos. De par ses proportions, le mur en gabions et ses 2 retours latéraux permettent de conserver la vue vers la maison, laquelle s'inscrit en recul franc de l'alignement;

**AVIS MINORITAIRE BUP-DMS - CITYDEV :**

Les options du projet visant à augmenter le gabarit du dispositif du mur en gabions ne répondent pas au bon aménagement des lieux, car elles nuisent à la lisibilité de la zone de recul et à la nécessité d'effectuer une transition harmonieuse entre le domaine public et le domaine privé,

**Avis FAVORABLE** non-unanime (absentions BUP-DMS et CITYDEV) en présence du représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine-Direction de l'Urbanisme aux motifs émis ci-dessus.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 06/12/2017**  
**objet n° 06**

**Dossier 16-43654-2017 - Enquête n° 230/17 - Article 177**

**Demandeur : S.A. AREA Real Estate - Monsieur Charles De Pauw**

**Situation : Square des Héros de 2 à 4**

**Objet : démolir un hôtel existant et construire un immeuble de 37 appartements, avec un parking en 2 sous-sol de 46 voitures et 50 vélos**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43654-2017 introduite le 30/06/2017 par la S.A. AERA Real Estate c/o Monsieur Charles De Pauw et visant à démolir un hôtel existant et à construire un immeuble de 37 appartements, avec un parking en 2 sous-sol de 46 voitures et 50 vélos, sur le bien sis Square des Héros de 2 à 4;

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

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

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

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

**Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises 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, portant sur les actes et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'ilot;
  - application de la prescription particulière n°2.5.2° du plan régional d'affectation du sol, portant sur la modification des caractéristiques urbanistiques de la zone d'habitation;
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
  - application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un Règlement d'Urbanisme, non-respect des :
    - Article 3 - Implantation de la construction (mitoyenneté);
    - Article 4 - Profondeur d'une construction mitoyenne;
    - Article 5 - Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne;
    - Article 6 - Toiture (hauteur);
    - Article 10 - Eléments en saillie sur la façade (balcons, terrasses et oriels);
    - Article 11 - Zone de recul aménagée en jardinet;
    - Article 12 - Aménagement des zones de cours et jardins;
    - Article 13 - Maintien d'une surface 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 (article 124 du CoBAT) en raison du rapport d'incidences inhérent au nombre de parking en sous-sol entre 25 et 50 (catégorie 26 de l'annexe B);
  - demande soumise à rapport d'incidences (article 143 du CoBAT - Annexe B - rubrique n°26);

**Considérant que l'avis de la Commission de concertation est requis pour le motif suivant :**

- 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 23/10 au 06/11/2017 inclus et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

*Parking visiteurs*

- absence de parking visiteurs, alors que le quartier est saturé, avec un report de stationnement des commerçants de la rue Xavier de Bue/Parvis/Alseberg vers Echevinage/Coghen. Ceci est perceptible en semaine et davantage le samedi;
- le projet, par la reconversion de l'immeuble, induit une demande de stationnement pour visiteurs qui n'existait pas dans l'affectation hôtelière, le restaurant était surtout utilisé par les clients de l'hôtel;
- cette question n'est pas abordée par la demande et doit trouver une réponse spécifique;

#### Dérogation à la profondeur

- le dépassement en profondeur ferme la perspective Sud-Est pour les habitations situées en vis-à-vis, avenue de l'Echevinage, avec permet de luminosité et d'ensoleillement, d'autant que le projet supprimer l'ouverture existante entre les deux volumes de l'immeubles;
- le sentiment de renfermement est accentué par une façade peu ouverte;
- le projet dépasse de 4.20 mètres, avec des terrasses sur plusieurs étages;

#### Intérieur d'ilot

- la qualité de l'intérieur d'ilot est dégradé, et d'une réduction des espaces verts;
- la zone de pleine terre n'atteint pas 50% et est morcelée, ne présentant aucune unité;
- le saule doit être maintenu, car il crée un écran végétal efficace;

#### Gabarit - dérogation à la hauteur

- l'hôtel a été construit en deux parties séparées par un bel espace d'un seul niveau qui amène luminosité, ensoleillement, lumière naturelle, chaleur, qui contribuent à la vie des humains comme de la flore;
- le fait de supprimer la trouée entre les deux volumes ferme irrémédiablement l'ilot avec des conséquences graves pour les habitants de l'avenue de l'Echevinage;
- le projet dépasse de 2 étages les immeubles de référence, une telle dérogation est peu justifiée;

#### **Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

30/06/2017 : dépôt de la demande à la BDU;

04/09/2017 : accusé de réception de dossier complet par la BDU;

05/09/2017 : réception de la demande de permis d'urbanisme et demande d'avis au Collège, transmise par la BDU;

14/09/2007 : accusé de réception de RIE complet par la BDU;

05/10/2007 : transmis pour organisation de l'enquête publique par Bruxelles Environnement;

23/10/2017 au 06/11/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

06/12/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis SIAMU A.1980.2451/28 du 02/08/2017;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat dense proche du centre de la Commune;
- Dans ce quartier, l'avenue Brugmann et le Square des Héros présentent un habitat en ordre semi-continu formé d'immeubles à appartements de grand gabarit et de belles maisons de maître plus anciennes, ces dernières étant l'objet d'une ZICHEE au PRAS, afin de préserver le caractère de ce quartier et le patrimoine de la région;
- L'immeuble n°2 à 4 Square des Héros, sur lequel porte la demande :
  - s'implante parallèlement à l'alignement et légèrement en recul par rapport à celui-ci, sur une parcelle en pente descendante vers l'avenue de Fré, orientée Sud-Ouest à rue et Nord-Est côté jardin;
  - est affecté en hôtel et de ce fait, comporte de larges espaces de réception et de restauration au rez-de-chaussée, ce qui ne laisse que peu d'espaces de jardin;
  - présente une typologie d'un immeuble trois façades, construit en 1971 via le permis n°16-26610-1971 et se compose :
    - d'un socle commun avec des sous-sols qui couvrent presque toute la parcelle, hormis la zone de recul,
    - de 2 immeubles distants de ± 10 mètres de 6 étages à gauche de la parcelle et de 5 étages à droite de la parcelle;
    - dispose d'une large terrasse en façade arrière sur la toiture des sous-sols côté arrière droit de la parcelle;
    - comprend une zone de dépose des clients en zone de recul;
  - l'espace entre les deux immeubles permet d'apporter air et ensoleillement aux constructions de l'avenue de l'Echevinage;
- La parcelle étant en pente, l'immeuble existant comprend un rez-de-chaussée surélevé qui s'implante au même niveau que celui de l'ancienne maison de maître au n°1 et qui marque l'angle de l'espace public;

- La parcelle, quasi entièrement bâtie, comprend peu de végétation, tant en zone de recul qu'en fond de parcelle et sur les toitures des étages inférieurs (sous-sol et rez-de-chaussée);
- La maison n° 1, qui est mitoyenne à gauche du projet, présente une typologie de villa et forme l'angle du square avec l'avenue Brugmann, ce qui la rend très présente dans le paysage de cet axe structurant. Elle présente un gabarit de R+2+ un jeu de toiture qui lui donne son caractère, accentué par la tourelle qui marque l'angle de l'avenue et du Square;
- Il découle de cette situation que le gabarit de l'hôtel crée de grandes héberges sous forme d'un grand pignon aveugle et peu esthétique;
- L'immeuble implanté à droite de la parcelle, n°5 et formant l'angle de l'avenue de Fré, présente une esthétique moderniste avec des éléments qui marquent ses angles, au profit de l'angle du Square et de la troisième façade face à celle de la demande. Il présente un gabarit de Bel étage+2, soit un demi-niveau sous le niveau du rez-de-chaussée de l'immeuble existant de la demande;
- Les jardins des maisons de l'avenue de l'Echevinage, implantés au Nord-Ouest sont peu profonds, vu l'étroitesse de cette partie d'intérieur d'îlot proche de l'angle avec l'avenue Brugmann, et, malgré la différence de niveau existante, sont fortement impactés en termes d'ensoleillement de l'après-midi par le gabarit existant de l'hôtel;

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

- La démolition de l'hôtel, sous-sol et abords compris;
- La construction d'un immeuble à 37 appartements avec un parking réparti en 2 niveaux de sous-sol comportant 46 places (dont 2 motos et deux pour PMR) et 40 emplacements pour vélos;

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

- Le projet de démolition totale du bâti existant et de reconstruction envisage un gabarit dépassant de manière importante les deux bâtiments de référence au terme du RRU. Il tend à conserver un gabarit important, dépassant de 2 niveaux la hauteur de la maison de gauche,

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

- en matière de programme :
  - Le projet est peu varié dans la composition des appartements : 1 studio, 5 appartements de 1 chambre, 26 appartements de 2 chambres, 5 appartements de 3 chambres;
  - Le grand nombre d'appartements de 1 chambre ne permet pas d'accueillir une variété de famille pouvant bénéficier de la proximité des services du centre de la commune et des nombreux transports en commun,
- en matière d'alignement :
  - L'alignement est modifié en créant une oblique en augmentant le recul du côté droit de la parcelle, ce qui augmente la perspective vers l'immeuble n°5 et sa tourelle et un saule pleureur situé en bordure de la zone de recul;
  - Les balcons des appartements situés sur la gauche débordent de 2 mètres sur la zone de recul, ce qui crée un important dépassement par rapport à la maison n°1 et réduit la qualité de la zone de recul,
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - Le gabarit projeté est de plus de 15,50 mètres en profondeur, sans compter les balcons de  $\pm 2$  mètres de profondeur;
  - Le gabarit continu de R+4 et 2 étages en recul, sauf à la mitoyenneté de gauche;
  - Le gabarit semble donc réduit par rapport à l'existant, mais se poursuit sur toute la largeur de la parcelle, en supprimant la trouée vers l'intérieur d'îlot et les maisons patrimoniales de l'avenue de l'Echevinage, ce qui limite fortement l'ensoleillement de l'après-midi;
  - Le projet plante le rez-de-chaussée au niveau moyen du terrain, soit un gros demi-niveau au-dessus du niveau du rez-de-chaussée de l'immeuble de droite, et prévoit avec celui-ci un recul de  $\pm 4$  mètres dans lequel vient encore s'implanter des balcons, pour un gabarit de 4 étages et un 5<sup>ème</sup> légèrement en recul, ce qui crée un espace résiduel extérieur peu agréable;
  - Par rapport à l'espace public, la lecture du gabarit de l'immeuble s'en trouve erronée, le passant ayant des vues sur les balcons du 1<sup>er</sup> étage en haut du square puis étant plus bas que le niveau du rez-de-chaussée dans le bas;
  - Le mur pignon de gauche de l'hôtel est conservé vis-à-vis de la maison d'angle et présente 2 niveaux en héberge, sans recul, ce qui constitue une atteinte au patrimoine des constructions inscrites en ZICHEL au PRAS;
  - Ce pignon existant forme une rupture de gabarit importante dans le paysage du square. Le maintenir ne répond pas au bon aménagement des lieux;

- La zone de retrait latéral de droite est réduite à 4 mètres, ce qui limite encore les ouvertures vers l'intérieur d'îlot, alors qu'il prévoit un gabarit supérieur à celui existant. Cette implantation fragilise les plantations situées en bordure de la parcelle du n°5, notamment le saule pleureur situé en zone de recul. Elle permet peu de planter cette limite mitoyenne de la parcelle;
- L'implantation des sous-sols sur deux niveaux occupe quasi l'entièreté de la parcelle, empiète la zone de recul non aedificandi, ce qui ne laisse que peu de partie de pleine terre sur la parcelle. Le projet prévoit de plus l'entrée carrossable des parkings en zone latérale droite de la parcelle, alors que la zone latérale est réduite par rapport à la situation existante;
- Le gabarit projeté en mitoyenneté gauche du projet est irrespectueux vis-à-vis de la maison de maître n°1, implantée sur le coin et contraire aux objectifs de la ZICHEE qui couvre le quartier;
- en matière d'esthétique :
  - Les balcons sont animés par des panneaux en bois ajourés coulissants, ce qui permet d'animer la façade;
  - Les briques sont de teinte claire, ce qui tranche fortement avec les maisons voisines,
- en matière de patrimoine :
  - Les immeubles à grands gabarits qui sont implantés aux alentours de la demande datent des années 1960 et d'avant l'entrée en vigueur du PRAS;
  - La ZICHEE qui couvre l'ensemble du quartier de la demande et notamment l'axe de l'avenue Brugmann, du Square des Héros et de l'avenue de l'Echevinage a été établie afin de préserver le caractère patrimonial de ce quartier, ce qui nécessite d'adapter tant l'emprise que le volume du projet et de créer des reculs suffisant vis-à-vis des immeubles mitoyen et voisins. La demande telle qu'introduite ne tient pas compte de ces gabarits et d'un raccord harmonieux à établir en équilibre avec le nouveau projet;
  - La parcelle est située dans l'emprise du noyau villageois médiéval d'Uccle remontant au moins jusqu'au 12<sup>e</sup> siècle (Atlas du sous-sol archéologique de la région de Bruxelles vol. 3 - Uccle; [www.mybrugis.irisnet.be](http://www.mybrugis.irisnet.be) > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique);
  - Il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction des Monuments et Sites d'organiser un suivi archéologique des travaux accompagné, le cas échéant, d'une éventuelle fouille archéologique complémentaire (planning et modalités à fixer dès réception du permis; contact 02.204.24.35, [archeologie@sprb.brussels](mailto:archeologie@sprb.brussels));
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la zone de recul comprend 3 accès piétons. Ceux-ci sont reliés entre eux par un passage piétons en zone de recul, ce qui réduit les possibilités de plantation,
  - La superficie de pleine terre est inférieure à 50% mais la situation est améliorée par rapport à la situation existante,
  - Le maintien d'un accès carrossable en zone latérale alors que celle-ci est plus étroite a un impact important pour l'immeuble n°5,
  - Chaque appartement du rez-de-chaussée bénéficie d'une terrasse et d'un jardin;
  - Tous les appartements aux étages bénéficient d'un balcon;
  - Au 6<sup>ème</sup> étage, l'appartement de 3 chambres bénéficie d'une grande terrasse du 173 m<sup>2</sup>, au détriment d'une toiture verte. L'occupation d'une terrasse d'une telle surface porte atteinte à la tranquillité de l'intérieur d'îlot;
  - Le sous-sol doit être limité en profondeur de sorte à créer des reculs arrière suffisants pour y planter des arbres et assurer la verdurisation de cet intérieur d'îlot et l'intimité entre voisins;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - Le projet s'implante à proximité immédiate d'un pôle de transit de transports en commun et le nombre de parkings pourrait être revu en conséquence, ce qui permettrait de limiter l'emprise des sous-sols sur la parcelle, voire d'en supprimer un niveau, au profit d'une diminution notable du nombre de camions de déblais pendant les travaux;
  - Le projet comprend 40 emplacements vélos pour 37 appartements, ce qui ne permet pas aux habitants de disposer chacun d'un vélo et ce nombre devrait être adapté en fonction du programme modifié et du nombre de chambres projetées, ce qui permettra au projet de participer à la mobilité douce et s'inscrire dans les objectifs de développement durable;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - Le projet prévoit un bassin d'orage de 49 m<sup>3</sup> et une citerne de 13 m<sup>3</sup>;

- La capacité de la citerne d'eau de pluie ne respecte ni le règlement régional d'urbanisme, ni le RCU. La réutilisation des eaux de pluie pour le nettoyage, l'arrosage et les WC permet de réduire la quantité d'eau de pluie déversée directement dans les égouts, la dérogation n'est pas justifiée;
- en matière d'environnement :
  - Le projet est situé dans une zone à risque hydrogéologique;
  - Vu l'existence d'une canalisation d'égouttage appartenant à la propriété située au N° 1A de l'avenue de l'Echevinage; il y a lieu de relier la canalisation de la propriété située au N° 1A avenue de l'Echevinage au réseau d'égouttage public;
  - Vu la présence d'un arbre sur la propriété voisine située Square des Héros 5 et longeant la rampe d'accès au parking couvert projeté;
  - La réalisation du parking doit être accompagnée d'une dalle drainante sous le second niveau de parking;
  - Prévoir 60 cm de terre sur la dalle de parking;
  - Egoutter toutes les surfaces situées sur la dalle de parking et de renvoyer ces eaux dans le bassin d'orage;
  - Vérifier les surfaces égouttées et non égouttées du projet (1757 m<sup>2</sup> de superficie totale et 1671 m<sup>2</sup> dans le rapport d'incidences (1459 m<sup>2</sup> de surface égouttée + 212 m<sup>2</sup> de pleine terre) et de modifier la capacité de la citerne de récupération d'eaux de pluie et du bassin d'orage en conséquence si nécessaire;
  - Prévoir un pavage perméable sur les premiers mètres de la rampe d'accès au parking projeté;
  - Préalablement à tous travaux de 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;

**Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité, le projet 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'ilots), le projet crée un immeuble de grand gabarit et continu sur toute la largeur de la parcelle, hormis la zone latérale droite affectée en accès de garage;
- Il ne tient pas compte de sa proximité les immeubles directement riverains, ni du peu de profondeur de la parcelle, ni de l'étroitesse de cette partie de l'intérieur de l'ilot :
  - Il obstrue les vues et les prises d'ensoleillement des constructions de l'avenue de l'Echevinage, en créant un seul volume;
  - La superficie de pleine terre est faible, bien que supérieure à la situation existante;
- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions), le projet ne respecte pas les immeubles patrimoniaux du bâti environnant du projet, et les particularités des lieux :
  - Le gabarit projeté de R+6 à R+4 en front continu sur la largeur de la parcelle crée une disproportion avec le caractère du bâti environnant;
  - Il ne tient pas compte du gabarit et des raccords équilibrés avec les bâtiments directement voisins, plus anciens;
  - La brique de teinte claire tranche fortement avec les deux immeubles voisins,
  - La paroi coulissante des balcons apportent cependant une dynamique,
- En ce qui concerne la dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU (implantation de la construction - alignement de la façade avant), le projet s'implante à l'alignement de la mitoyenneté gauche, puis s'en écarte pour augmenter la zone de recul, ce qui permet d'augmenter la perspective vers l'immeuble de droite et l'aménagement de sa zone de recul;
- En ce qui concerne la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction), le projet porte atteinte à la profondeur de la parcelle, ce qui limite la zone de jardin et de pleine terre du fond de parcelle en équilibre avec un projet de logement;
- Il améliore cependant la situation, en créant supprimant les annexes accolées à la mitoyenneté de gauche,
- En ce qui concerne la dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU (hauteur de la façade avant) :
  - Le projet améliore peu la situation existante en termes de hauteur;

- Le projet s'implante en mitoyenneté de la maison n° 1 Square des Héros en créant une héberge de 2 niveaux au Sud de cet immeuble, soit une dérogation qui porte atteinte à cette maison et son caractère patrimonial et à l'esthétique du rapport entre ces immeubles;
- En ce qui concerne la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) :
  - Le projet présente un impact volumétrique trop important par rapport aux maisons patrimoniales voisines, tant par son gabarit que par l'absence de raccords harmonieux vis-à-vis des propriétés voisines de gauche et de droite. Cette situation génère de surcroît des pertes importantes d'ensoleillement de l'intérieur de l'ilot et des propriétés avenue de l'Echevinage;
  - Vu la longueur du front bâti projeté, le projet doit être revu en terme de hauteur et de raccord avec les constructions voisines;
- En ce qui concerne la dérogation à l'article 10 du Titre I du RRU (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels) :
  - Le niveau du rez-de-chaussée étant plus bas qu'en situation existante, le socle est partiellement enterré du côté gauche, ce qui situe le balcon du 1<sup>er</sup> étage proche du niveau du trottoir et le niveau d'accès de la travée de gauche plus bas que le niveau du trottoir. Par rapport à l'espace public, la lecture du gabarit de l'immeuble s'en trouve erronée, le passant ayant des vues sur les balcons du 1<sup>er</sup> étage en haut du square, là où la zone de recul est la moins profonde, puis étant plus bas que le niveau du rez-de-chaussée dans le bas. Le niveau d'implantation réduit de manière importante la valeur du socle pour donner plus d'importance aux étages, ce qui perturbe la lecture de la façade et son rapport avec l'espace public;
- En ce qui concerne la dérogation à l'article 11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
  - Le parking de 2 niveaux est implanté jusqu'à l'alignement, alors que la zone de recul est non aedificandi;
  - Le projet supprime la possibilité d'un aménagement paysager de la zone de recul par la création d'un espace piétonnier sur sa parcelle, ce qui ne peut s'envisager et doit être modifié, afin de répondre aux objectifs du PRAS et du RRU d'amélioration de la verdurisation des espaces publics et structurants;
  - Les balcons sont trop profonds en zone de recul, réduisant les possibilités d'aménagement, de plantation, et de lecture de cette zone tampon entre l'espace public et le bâti, d'autant que les balcons sont proches du niveau du trottoir;
- En ce qui concerne la dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) :
  - Le projet améliore la situation, mais doit tendre au respect du règlement régional d'urbanisme;
  - La largeur de la zone latérale de droite ne permet pas de planter suffisamment en bordure de la parcelle et risque de porter atteinte aux plantations existantes sur la parcelle voisine;
  - Le projet doit respecter les objectifs du RRU et affecter la zone latérale droite en jardin, et intégrer la rampe de garage dans le bâti;
- En ce qui concerne la dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) :
  - Le projet doit tendre à respecter le quart de la parcelle en zone de pleine terre par :
    - l'intégration de l'accès carrossable dans l'emprise du bâti projeté;
    - le respect de la zone de recul paysagère;
- En ce qui concerne l'application des articles 124 et 147 du CoBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte pour une demande soumise à rapport d'incidence (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) :
  - Vu la présence du pôle de transports en commun à proximité immédiate du site, le nombre de parking pourrait avantageusement être revu à la baisse (ratio de 1.25 voitures par appartements) en favorisant les modes de déplacements alternatifs;
  - Vu le gabarit et le bâti en continu du volume projeté nettement trop important, le programme de la demande doit être revu en termes de nombre d'appartements et de places de parking;
  - Le parking doit laisser la possibilité de planter des arbustes et arbres de moyenne tige dans une partie de la 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 la ZICHEE qui couvre l'axe structurant de l'avenue Brugmann et tout l'ilot dans lequel s'implante la demande, le projet tient peu compte de la qualité des immeubles anciens avoisinant;

- Le projet doit proposer des raccords harmonieux avec le bâti environnant tant mitoyen que voisins, et proposer un gabarit et une esthétique assurant le respect de leur architecture et assurer un ensemble cohérent du square et de sa valeur tant paysagère que patrimoniale;
- Le gabarit doit mieux respecter l'ensoleillement de l'intérieur de l'îlot et des immeubles patrimoniaux de l'avenue de l'Echevinage;
- L'aménagement des abords doit viser à créer une zone jardin en zone de recul, en fond de parcelle et latérale paysagère plantée en pleine terre avec intégration de l'entrée du parking dans l'emprise du bâti projeté;

Considérant que, vu l'importance et le nombre des observations et des dérogations, les modifications à apporter au projet sont trop importantes pour que le projet réponde au bon aménagement des lieux;

Qu'un projet alternatif devra :

- Supprimer un étage plein, en maintenant au moins 4 appartements 3 chambres,
- Décaler le penthouse vers la droite afin de réduire l'héberge vis-à-vis du n°1,
- Rehausser le niveau d'implantation d'au moins 1 mètre afin d'augmenter la valeur du socle, et d'adapter la volumétrie des balcons plus proche du niveau de la corniche du n°1,
- Réduire la profondeur des balcons débordant en zone de recul à maximum 1 mètre de profondeur,
- Déplacer l'accès carrossable en façade avant et affecter la zone latérale au jardin,
- Vu le grand nombre d'appartements de 1 chambre, réduire le nombre d'emplacements à un ratio de 1.25 (37 emplacements),
- Réduire l'emprise du sous-sol en zone de recul afin de permettre la plantation d'arbres de moyenne tige sur une partie de la zone de recul,
- Réduire les accès piétons entre les entrées au profit de l'aménagement paysager de la zone de recul,
- Réduire la superficie de la terrasse du penthouse au profit d'une toiture verte sur 50% de la toiture,
- Proposer une brique de teinte nuancée et plus adaptée à l'environnement bâti,
- Respecter le règlement communal relatif à la gestion des eaux de pluie en termes de capacité des citernes et bassin d'orage,

Vu l'ampleur des modifications à apporter au projet, tout projet modifié devra être soumis aux mesures particulières de publicité,

**Avis DEFAVORABLE** unanime en présence du représentant de Bruxelles Urbanisme et Patrimoine-Direction de l'Urbanisme.



**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 06/12/2017**  
**objet n° 7**

**Dossier 16-43102-2016 - Enquête n° 236/17**

**Demandeur : S.A. Bouygues Immobilier Belgium - Monsieur Philippe Cousty**

**Situation : Chaussée de Waterloo 1250**

**Objet : démolir un garage et un show-room automobile afin de construire un immeuble à appartements (32 unités) comprenant un rez-de-chaussée commercial et un restaurant en mezzanine, ainsi qu'un parking de 259 emplacements automobiles réparti sur trois niveaux en sous-sol**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43102-2016 introduite le 23/06/2016 par (a S.A. Bouygues Immobilier Belgium c/o Monsieur Philippe Cousty et visant à démolir un garage et un show-room automobile afin de construire un immeuble à appartements (32 unités) comprenant un rez-de-chaussée commercial et un restaurant en mezzanine, ainsi qu'un parking de 257 emplacements automobiles réparti sur trois niveaux en sous-sol sur le bien sis Chaussée de Waterloo 1250;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle, le long d'un axe structurant avec liseré commercial et point de variation de mixité;

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

- que la demande telle qu'introduite est soumise à étude d'incidence, les actes et travaux projetés ressortant de la rubrique 224 de l'Ordonnance du 22 avril 1999 fixant la liste des installations classées 1A, visée à l'article 4 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement;

**Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises 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 à l'intérieur de l'îlot;
  - application de la prescription particulière du plan régional d'affectation du sol;
    - n°1.5.2, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques;
    - n° 22.1. affectation des étages au commerce;
    - n°22.2. superficie de plancher des commerces comprise entre 1000 et 2500 m<sup>2</sup>;
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
  - application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
    - non-respect de l'article n°7 Implantation d'une construction isolée;
    - non-respect de l'article n°8 Hauteur d'une construction isolée;
    - non-respect de l'article n°11 zones de recul aménagées en jardin;
  - application de l'article 149 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme, approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit;
  - application de l'article 153, §2 al 2&3 du CoBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) - RCU Eau + Non-respect de l'article 7 du Règlement relatif aux enseignes commerciales et à la valorisation des noyaux commerciaux;
- motifs inhérents au CoBAT :
  - (Permis mixte) Article 124 MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte;
- motifs inhérents au caractère mixte de la demande (permis d'urbanisme/permis d'environnement) ou à l'évaluation préalable des incidences qu'elle engendre :
  - article 130 du CoBAT - Projet de cahier des charges : art.140§4 étude soumise à enquête;

- article 141 du CoBAT - point 18) garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnement, salles d'exposition,...) comptant plus de 200 véhicules automobiles ou remorques;
- article 147 du CoBAT - point 31) Implantation commerciale d'une surface commerciale nette supérieure à 1.000 m<sup>2</sup>, en ce compris l'ensemble des cas de modification importante de l'activité commerciale visés sous le 5° de l'article 4/2;
- permis 1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/10/2017 au 21/11/2017 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Réclamation 1 :*
  - *Projet mirador mastodonte - pas en adéquation avec son contexte géographique, environnemental, économique et démographique. Les demandes de dérogations ne doivent pas être acceptées sauf éventuellement pour la hauteur de la devanture;*
  - *Réduction du gabarit à l'arrière et recul arrière doit être significativement augmenté de telle façon qu'il ne soit pas plus visible que le bâtiment actuel;*
  - *Présence à proximité immédiate de la grande Epicerie (appartenant au même groupe Carrefour que Rob) + Delhaize; Le nombre de m<sup>2</sup> bâti hors sol est énorme et disproportionné par rapport au cadre bâti et donc inacceptable; Le nombre d'étages hors sol et en sous-sol est surdimensionné par rapport au bâti environnant; La circulation est déjà fortement congestionnée; Pas moins de 80 machines et dispositifs électriques et électromécaniques polluant prévus dans ce projet; Ce projet ne possède aucune certification; Projet qui va porter préjudices aux riverains et à l'environnement;*
- *Réclamation 2 :*
  - *Omissions flagrantes dans la partie introductive dont notamment : l'EI montre 33 logements nouveaux alors que ce périmètre en contient en fait 112 nouveaux ! Manque de professionnalisme;*
  - *Le bâtiment projeté ou son alternative est tout à fait disproportionné par rapport à l'ensemble des constructions qui l'entourent :*
    - *Hauteur 7.5m → 18.60m : 2.6X plus haute que la situation existante*
    - *Volume existant de moins de 7000m<sup>3</sup> → 43000m<sup>3</sup> : 6X plus volumineux*
    - *Recul actuel côté Ryckmans n°21/23 de 21.8m → 5.80m : inacceptable !*
    - *Projet résidentiel des 4 îlots Ryckmans de - de 2000m<sup>2</sup> construits sur 50ares → 14200m<sup>2</sup> construits sur moins de 40ares : paquebot monumental;*
  - *Implantation d'un Rob est vue comme une concurrence à un nombre de commerces et restaurants de qualité incroyablement élevé entre le fort Jaco et le Vivier d'Oei (et place St Job);*
  - *La grosse question de l'incidence des nuisances sonores et des différentes nuisances olfactives sont donc complètement éludées dans l'introduction de cette étude;*
  - *L'étude d'incidence se limite à un périmètre de 500m et évite d'énumérer un beaucoup plus grand nombre d'équipements ou de grandes enseignes;*
  - *Les dérogations au RRU sont inacceptables et les dérogations 8 et 11 portent un énorme préjudice aux riverains du côté Ryckmans;*
  - *Gabarit, volume, ensoleillement, qualité de l'air etc : Synthèse et recommandations du bureau Aster devraient être respectées à 100% (page 83 et 84);*
  - *Mobilité : L'arrivée de 20 camions supplémentaires et les mouvements de sortie et entrée des 257 places de parking ne feront qu'empirer la situation;*
- *Réclamation 3 :*
  - *Plusieurs recommandations de l'EI n'ont pas été suffisamment pris en compte;*
  - *Le projet est clairement surdimensionné;*
  - *La réduction de la hauteur proposée n'est pas du tout suffisant;*
  - *Crainte de réduction d'ensoleillement de la maison Ryckmans 11 confirmé par l'EI;*
  - *Circulation : les embouteillages et la pollution vont considérablement se détériorer;*
  - *Préservation des petits commerces de quartier : une 2<sup>ème</sup> grande surface d'épicerie de luxe nuit aux commerces locaux et est entièrement redondante;*
  - *Faune et caractère vert du quartier : ne pas bétonner le sol à l'avantage de quelques-uns;*
- *Réclamation 4 :*
  - *Demande de respecter les lois : oui pour un magasin qui s'inscrirait dans les mêmes gabarits que le bâtiment actuel et dans l'harmonie existante du quartier;*
  - *Hauteur et gabarit massif, pharaonique et non harmonieux avec le quartier;*
  - *Impact considérable sur l'ensoleillement des biens rue Ryckmans - confirmé par l'EI. Le nombre d'étages doit être revu à la baisse;*
  - *Vis-à-vis supplémentaire manifeste;*
  - *Les maisons situées aux numéros 19-17-15-13-141-09 de l'avenue Ryckmans ont été omises de l'EI !*
  - *Inquiet quant à la stabilité des sols suite à la profondeur du bâtiment (4 niveaux de sous-sols);*
  - *Perturbation du trafic;*
  - *Manque d'objectivité du bureau Aster;*
  - *Inquiets quant aux nuisances des extracteurs;*

- *Stockage des containers à poubelles des logements devraient se trouver en sous-sol pour éviter les nuisances sonores et olfactives des voisins côté ch de Waterloo;*
- *Il existe de nombreux commerces alimentaires dans le quartier qui ont été oubliés dans l'EI. Conséquences négatives pour ceux-ci / concurrence etc;*
- *Réclamation 5 : Projet hors dimension / perte de luminosité énorme / sentiment d'écrasement / perte d'intimité / les pluies et fonte de neige vont entrainer un ruissellement naturel vers le jardin du 21 Ryckmans / nuisance sonore et olfactive (vents dominants)/mobilité/chantier 4ans/ce projet doit être ramené au 2/3 de son volume, de ses surfaces, de ses parkings;*
- *Réclamation 6 : L'environnement du quartier s'inscrit en totale contradiction avec la dérogation demandée à l'article 8/Impact sur le trafic et l'environnement/partialité du bureau d'étude;*
- *Réclamation 7 : Points à modifier du projet :*
  - *Implantation : respecter des distances par rapport aux limites de parcelle qui devraient être semblables à celle des parcelles voisines;*
  - *Respect du profil du terrain naturel : Le profil actuel semble être le résultat d'un remblai important. Il n'est pas normal de profiter de ce niveau modifié;*
  - *Typologie des immeubles : projet ne s'intègre absolument pas;*
  - *Ensoleillement;*
- *Réclamation 8 : Il appartient aux pouvoirs publics d'avoir une stratégie pro active dans l'urbanisation du quartier et d'utiliser leurs pouvoirs pour s'assurer que le quartier ne se commercialise et ne se dénature pas contre le bon sens et la préservation de la qualité de vie de tous au profit de l'actionnariat de 2 gros groupes (carrefour et Bouygues);*
- *Réclamation 9 : Projet qui défie tous les critères d'ergonomie urbaine :*
  - *Présence de plus de 25 000m<sup>2</sup> de surfaces commerciales de bouche, de traiteurs, de boulangerie et de restaurants à proximité. Rien ne justifie une implantation de cette taille qui va à l'encontre de toutes les tendances actuelles : limiter les déplacements en voiture etc;*
  - *Augmentation démesurée de la superficie : 6X plus;*
  - *Il manque un tableau comparant, pour deux ou trois arrêts de bus clés, les horaires des passages des bus (y compris tec et de lijn) pour tous les jours de la semaine et à chaque saison. Le trafic d'hiver n'a rien à voir avec celui du printemps;*
  - *Il faut se projeter en 2022 et appliquer d'urgence le Plan Iris 2016-202 : obtenir une réduction effective de la circulation automobile de 20% et encore plus sur la chaussée de Waterloo puisque les alternatives voitures existent (3 lignes de bus et 1 tram). Ce n'est pas en ouvrant un parking de 200 places rien que pour des commerces « de bouche de luxe » que l'on y arrivera;*
  - *2500 à 5000 mouvements IN et OUT/jour (en condition normale) pour les voitures = plus de 8 véhicules entrant ou sortant à la minute;*
  - *40 mouvements/jours IN et OUT pour les camions de livraison entre 9h et 11h = 1 mouvement toutes les 3 minutes...décharge t on un camion en 3 minutes ?*
  - *Inquiétude quant aux jours de fête et grosse affluence;*
  - *Le site actuel dispose de 300 panneaux photovoltaïques...abandonnés au profit d'une toiture verte;*
  - *Etude d'ensoleillement : peu professionnelle;*
  - *Qualité de l'air : la norme européenne EN 13779 ne sera pas respectée.*
  - *Annexe : article sur le refus de la commune de Waterloo d'implanter un commerce de 2500m<sup>2</sup> à l'entrée de sa ville;*
- *Réclamation 10 :*
  - *Non intégration au cadre bâti environnant :*
    - *Aucun immeuble du quartier ne présente un tel gabarit ni une telle volumétrie (véritable building de type paquebot);*
    - *Building visible de toutes parts dans un rayon extrêmement large - impact volumétrique considérable pour le quartier;*
    - *32 unités de logements - aucun parcelle avoisinante ne présente une telle densité;*
  - *Absence de valorisation de l'intérieur d'îlot : Aucune attention particulière n'a été accordée à la question de l'intérieur de l'îlot. Projet maximaliste;*
  - *Densification excessive de la parcelle :*
    - *parcelle construite sur l'intégralité de sa superficie - densification excessive;*
    - *le projet prévoit 9 studios et 4 appartements 1 chambre, soit des logements de taille réduite alors que le bâti environnant est caractérisé par un habitat résidentiel de standing;*
  - *atteinte portée au bâtiment voisine sis 1232 chaussée de Waterloo :*
    - *impacts en termes de luminosité et d'ensoleillement considérable;*
    - *en hiver la quasi-totalité des fenêtres de toiture du bâtiment seront privées de soleil et de luminosité. Chaque versants possède 10 fenêtres de toit !*
    - *Effet d'écrasement et déséquilibre qui engendrera un véritable effacement du paysage urbain du bien mitoyen inopportun compte tenu des qualités architecturales et patrimoniales du bien;*
    - *3 niveaux de sous-sol risque de problème de stabilité du bien (140 ans d'âge);*
    - *Etat du sol : gorgé d'eau → lieu d'implantation des parkings et de l'aire de livraison est inadéquat;*
    - *L'avis de la CRMS devrait être demandé;*
  - *Problèmes de stationnement et de mobilité : 219 emplacements destinés au commerce et 32 places destinés au logement*
    - *Nombre d'emplacements destinés aux logements est insuffisants - problème de stationnement en voirie;*
    - *Aucun emplacement réservé aux visiteurs des logements;*
    - *Manœuvres des camions de livraisons accentueront le problème de mobilité;*
    - *Le ramassage des ordures du commerce et du restaurant participera également à la congestion du trafic les jours de ramassage;*
  - *La question de choix de l'affectation commerciale : La création d'une surface commerciale supplémentaire ne répond à aucun besoin;*

- Absence d'équipements d'intérêt collectif : ces affectations (crèches), pourraient, par exemple à titre de charge d'urbanisme et ce, en compensation au poids que la réalisation du projet fera peser sur la collectivité;
- Egouts : saturation et réel risque d'obstruction des égouts existants. L'absence de pleine terre augmente également ce risque;
- Dérogation au titre I du RRU non admissibles;
- Réclamation 11 :
  - Gabarit : La nouvelle proposition inclut une réduction de seulement 30cm à 68cm pour les bâtiments B et C, ce qui n'est pas significatif + L'équipement technique n'est pas inclus dans les volumes de la toiture, ce qui souligne encore l'effet de la dérogation demandée;
  - Etude d'ensevelissement : L'étude additionnelle couvre seulement les 3 jours du 21mars, 21 juin et 21 décembre. Pourquoi n'analyse t elle pas l'évolution des ombres sur une période plus longue, comme l'EIE ? + Il n'est pas clair si l'équipement technique est inclus dans les volumes de la toiture au sein de l'étude d'ensevelissement;
  - Mobilité : une augmentation même de 4% ou 6% est beaucoup, surtout dans un endroit déjà bloqué régulièrement;
  - Qualité de l'air : La concentration du « black-carbon » est élevée pendant les heures de pointe et même pdt les heures creuses pour la situation du projet - les répercussions de la circulation additionnelle sur une situation déjà problématique devraient être étudiées en profondeur avant la décision sur le permis;
  - Livraisons : ne devraient pas être acceptées le dimanche. Devraient s'organiser au niveau du parking souterrain;
  - Stationnement : l'utilisation d'autres parkings comme celui du Racing pour des jours exceptionnels ne contribue pas à la protection de l'environnement et la qualité de vie;
- Réclamation 12 : La grande Epicerie
  - Sureprésentation de commerces « haut de gamme » : produits comparables + Le commerce projeté a les mêmes fournisseurs que celui de notre cliente ce qui entrainera un doublon de telle sorte qu'aucun commerce ne sortira gagnant de la réalisation du projet + mise à mal de nombreux petits commerces;
  - Bâtiment est hors de proportion : la topographie des lieux accentuera l'effet gigantesque du projet. Venant du bas, le bâtiment aura l'air encore plus grand;
  - Mobilité : il n'est pas possible d'envisager une surcharge supplémentaire sans créer un problème, qui chassera au final toute clientèle de sorte que c'est l'intégralité de l'activité économique du quartier qui en pâtira;
  - Le sous-sol : l'étude d'incidence est lacunaire quant à l'impact sur le sous-sol;
- Réclamation 13 :
  - Les dérogations suivantes auraient du être mentionnées dans l'avis d'enquête publique :
    - Art 7 du RRU;
    - Double dérogation à l'art 8 du RRU;
    - Triple dérogation à l'art 11 du RRU;
    - Article 13 du RRU;
    - Article 11 du RCU;
  - Les contradictions, erreurs et lacunes en termes de dérogations nécessitées par le projet empêchent les tiers intéressés de faire valoir utilement leurs observations en connaissance de cause;
  - Mobilité et stationnement : l'analyse de mobilité contient 3 erreurs de nature à invalider les conclusions du chargé d'étude, à savoir :
    - Le chargé d'étude a analysé les incidences du projet en termes de stationnement par référence à une situation illégale → conclusions erronées nécessitant de corriger l'étude et recommencer l'instruction du dossier ab initio;
    - Le chargé d'étude a analysé les incidences du projet en termes de mobilité par référence à une influence de 7300 personnes par semaine. En revanche, dans son évaluation des performances énergétiques du projet, le chargé d'étude a pris en compte une affluence de 2000 personnes par jour;
    - Contradictions par rapport aux emplacements visiteurs : comprises au sous-sol ou à l'extérieur de la parcelle ?
  - Absence de prise en compte d'une surface commerciale similaire à moins de 250m du projet : Le chargé d'étude s'efforce tout au long de son étude de justifier l'implantation du projet eu égard à la demande et au besoin de la population locale pour un super marché de bouche;
  - Nombre incertain d'habitants pris en compte par le chargé d'études : tantôt 68, tantôt 90 (différence de 28.5%) empêche les tiers de faire valoir utilement leurs observations en termes de mobilité notamment;
  - Pollution à l'amiante : absence d'inventaire descriptif soumis à enquête publique;
  - Motifs de refus :
    - Nécessaire imposition d'un PPAS si superficie commerciale au-delà de 2500m<sup>2</sup> (liséré de noyau commercial au PRAS);
    - Incompatibilité du projet avec le voisinage immédiat (prescription 22,a13 du PRAS - 2500m<sup>2</sup> autorisée que lorsque les conditions locales le permettent) :
      - Incompatibilité du projet avec le voisinage en termes de mobilité et de stationnement : si les commerces sont éligibles dans cette zone, ils ne doivent pas mettre en péril la destination principale résidentielle de la zone et doivent être compatible avec le voisine;
    - Incompatibilité du projet avec le cadre bâti existant;
    - Inéligibilité du projet par référence à l'offre commerciale existante;
    - Caractère inacceptable des dérogations sollicitées : 8 dérogations sollicitées + ampleur des dérogations prise individuellement;
  - Le projet doit être refusé en ce qu'il ne respecte pas le prescrit de la disposition 22 du PRAS;

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

23/06/2016 : dépôt de la demande à la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement Urbain et auprès de Bruxelles Environnement;

01/07/2016 et 05/07/2016 : dépôt de compléments;

29/07/2016, 02/09/2016 et 30/09/2016 : dépôt de compléments;

02/08/2016 : accusé de réception d'un dossier complet de demande de permis d'environnement par Bruxelles Environnement;  
17/10/2016 : accusé de réception d'un dossier complet de demande de permis d'urbanisme par le Fonctionnaire délégué;  
23/12/2016 : courrier du Fonctionnaire délégué au Collège des Bourgmestre et Echevins l'invitant à soumettre aux mesures particulières de publicité le projet de cahier des charges de l'étude d'incidences environnementales;  
23/01/2017 au 06/02/2017 : enquête publique sur le projet de cahier des charges de l'étude d'incidences environnementales;  
22/02/2017 : séance publique et avis de la Commission de concertation sur le projet de cahier des charges de l'étude d'incidences environnementales;  
23/06/2016 : dépôt de la demande amendée;  
17/10/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;  
09/10/2017 : courrier du Fonctionnaire délégué au Collège des Bourgmestre et Echevins l'invitant à soumettre aux mesures particulières de publicité le projet amendé du 02/10/2017;  
23/10/2017 au 21/11/2017 inclus : enquête publique sur la demande amendée;  
06/12/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

L'avis du Service Vert émis le 27/10/2017 :

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

**Abattage ou maintien d'arbre(s):**

Modalités:

- La parcelle accueillant le projet ne recèle aucun arbre à conserver ou à abattre.

**Massifs de plantations:**

Modalités:

- Le projet prévoit la plantation de nombreux massifs arbustifs. Le Service Vert impose que la force de ces plantations soit de 80/100 cm de hauteur minimum à la plantation.
- Le choix des plantations se fera principalement sur base des espèces reprises à «l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise» publié par le Jardin Botanique National de Belgique en 1972 (à l'exception des résineux), dont est extrait le résumé ci-après:
- Arbustes: Amélanche, Aubépine, Argousier, Baguenaudier (colutea), Buddleia, Chèvrefeuille, Clématite, Cornouiller, Daphné, Epine-vinette (berberis), Erable, Genêt, Hibiscus, Hortensia, Lierre, Lilas, Noisetier, Prunus, Saule, Spirée, Sureau, Viorne, etc.

**Zone de protection des arbres:**

Modalités:

- Tout arbre de haute-tige 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.

**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.

**Plantations d'arbres:**

Modalités:

- Le projet d'aménagement prévoit la plantation de 4 arbres de haute-tige. Le Service Vert impose que la force de ces replantations soit de 20/25 cm de circonférence à la plantation.
- Ces plantations sont à effectuer dans les 10 mois suivant la fin du gros œuvre du chantier, en respectant les distances légales de recul, entre début novembre et fin mars.
- Le choix des plantations se fera principalement sur base des espèces reprises à «l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise» publié par le Jardin Botanique National de Belgique en 1972 (à l'exception des résineux), dont est extrait le résumé ci-après:
- Arbres haute tige: Aulne, Bouleau, Cerisier, Charme, Châtaignier, Chêne, Erable, Frêne, Hêtre, Noyer, Marronnier, Orme, Pommier, Poirier, Robinier, Sorbier, Tilleul, etc.

**Compléter le plan d'implantation en ce sens avant la délivrance du permis d'urbanisme.**

L'avis du Service Technique de la Voirie émis le 30/11/2017 :

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

#### **Cotation planimétrique de l'implantation**

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.*

*A défaut, les cotes pourront indiquer la distance séparant les angles du bâtiment à construire dans le strict prolongement d'une des façades.*

Quant au projet :

*Ni le plan d'implantation, ni les autres plans ne comportent aucune cote permettant tant d'implanter le bâtiment que de contrôler celle-ci.*

#### **Cotation altimétrique de l'implantation**

Principes généraux :

*Afin de pouvoir situer altimétriquement sans équivoque la nouvelle construction par rapport au domaine public et aux constructions voisines, le plan d'implantation doit être complété de minimum 2 repères altimétriques au sol (niveaux de corniches non acceptés) fixes et clairement identifiables sans équivoque à l'extérieur du chantier (idéalement : seuil de porte d'une construction voisine), par rapport auxquels la nouvelle construction sera repérée.*

*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 au projet :

*Les seules références altimétriques fixes reprises sur les plans sont celles de l'auvent de la station-service ainsi que quelques points non positionnables planimétriquement (X, Y). Bien que les plans de coupes et façades renseignent plusieurs niveaux au sol sur le domaine public, l'emplacement exact de ces références est impossible à déterminer avec précision.*

*Or, vu le dénivelé de la chaussée de Waterloo et le celui du terrain lui-même, il est indispensable d'avoir des points de référence altimétriques sur des seuils non susceptibles de modification durant le chantier.*

#### **Gestion des eaux pluviales sur la parcelle**

Les principes de gestion prioritaires 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 toiture pour un usage domestique.*

Les eaux à gérer :

*Les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet.*

Dispositif de gestion : *les eaux pluviales sont gérées au moyen d'un dispositif de gestion, situé sur le site faisant l'objet de la demande et formant une continuité géographique, pouvant être constitué d'une ou de plusieurs unités, et répondant aux principes de gestion prioritaires susmentionnés.*

*Le dispositif de gestion prioritaire est tout ou au moins en partie naturel, apportant une plus-value paysagère et environnementale, et permettant une efficacité optimale dans la gestion de ces eaux sans engendrer de surcoûts excessifs en regard du projet. Il peut 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,...*

*Ce dispositif de gestion est composé :*

- a) *d'une citerne de récupération des eaux de pluie de toiture permettant la réutilisation de l'eau pour un usage domestique. Celle-ci est 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) *d'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;*
  - *conçu prioritairement de manière à permettre l'infiltration et l'évapotranspiration si celles-ci sont possibles;*
  - *dimensionné pour contenir au minimum 33 l/m<sup>2</sup> de l'ensemble de surfaces imperméabilisées du projet en projection horizontale au sol;*
  - *devant être 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 la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle n'est pas possible, le dispositif de stockage temporaire est alors un ouvrage de temporisation et doit être équipé d'un dispositif d'évacuation permettant sa vidange à débit régulé vers le même exutoire, par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage dont le diamètre ne peut excéder 40 mm (surfaces imperméabilisées totales en projection horizontale au sol inférieures à 10 000 m<sup>2</sup>).

Le demandeur sera tenu de prendre les précautions nécessaires (placement de 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 ne se bouche.

Vu l'impossibilité de garantir tant de leur bonne exécution que de leur maintien et conservation en l'état, les toitures vertes seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul de le dispositif de stockage temporaire et ne seront pas comptées dans le calcul de la citerne de récupération des eaux pluviales.

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

Description du dispositif de gestion : Le dispositif de gestion (et son dimensionnement) doit être renseigné sur les plans ainsi que le schéma hydraulique du projet, depuis les surfaces de collecte jusqu'à l'exutoire final, en indiquant également le(s) regard(s) de visite qui doit (doivent) être accessible(s).

Lors du dépôt de sa demande, le demandeur doit joindre les rapports techniques certifiés conformes par son auteur décrivant les contraintes de la situation existante (législations en vigueur, type(s) de dispositif(s)/ouvrage(s) adapté(s), nombre d'unités, lieu d'implantation et surface non minéralisée disponible, conception, dimensionnement, mise en œuvre, entretien, nuisances, contraintes pour l'infiltration, etc.), la situation projetée et les mesures de gestion des eaux proposées.

L'infiltration dans le sol sera privilégiée à conditions :

Que le projet n'est pas situé dans les zones 2 et 2b de protection des captages de Vivaqua ni dans une zone classée Natura 2000, qu'il offre un espace suffisant, que la distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique soit de minimum 1 mètre – 2 mètres dans le cas d'un puits perdant – et que le test de percolation soit positif.

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 n'entraînent aucun risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces.

Les eaux pluviales souillées par des eaux usées ou polluées ou s'étant chargées de substances polluantes suite à leur ruissellement 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 effectué.

Priorités pour le rejet à l'exutoire de la parcelle : Dans le cas où la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle n'est pas possible, l'ordre décroissant des priorités pour le rejet de ces eaux à l'exutoire de la parcelle est :

- a) vers un dispositif de gestion public, privé ou communautaire : inexistant dans ce secteur;
- b) dans le maillage bleu : inexistant dans ce secteur;
- c) dans le réseau séparatif d'eaux pluviales : inexistant dans ce secteur;
- d) en dernier recours, le rejet à l'égout, avec accord du gestionnaire (Vivaqua).

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 :

- a) justifier l'impossibilité de pouvoir rejeter ses eaux via l'un des exutoires mentionnés précédemment, et ce pour chacun d'entre eux;
- b) obtenir l'accord du gestionnaire et/ou propriétaire dudit réseau (Vivaqua).

Les caractéristiques de l'ouvrage de temporisation dont l'orifice de vidange est raccordé à l'égout public doivent être soumises à l'approbation de Vivaqua avant la mise en œuvre du permis.

Contact : VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 - 1190 Forest; 02/334.37.76, christophe.vanhove@vivaqua.be.

En cas d'impossibilité d'installer un dispositif de gestion, le demandeur sera tenu de le justifier lors du dépôt de sa demande, en regard des contraintes rencontrées et/ou en cas de coûts démesurés des travaux ou de leur ampleur. Il est alors tenu de proposer un exutoire à la parcelle pour ces eaux en tenant compte de l'ordre de priorité repris ci-avant.

Quant à la présente demande :

Il est regretté qu'un projet d'une telle envergure (imperméabilisation de 3.379 m<sup>2</sup>, équivalent à une trentaine de maisons individuelles de belles tailles) et partant d'une feuille blanche néglige d'emblée la possibilité d'infiltrer les eaux pluviales, ou au moins une partie de celles-ci.

En l'absence de plan d'implantation indiquant clairement la trace de l'emprise en sous-sol et considérant le taux d'imperméabilisation de 85%, il est raisonnable de supposer que les 25% de terrain non bâti auraient pu accueillir un dispositif d'infiltration des eaux pluviales, ou au moins d'une partie significative de celles-ci.

*La note de calcul annexe détaillant le dimensionnement du volume de stockage et du débit de fuite n'a pas été fournie à l'examen du service de la Voirie.*

*Quant à l'espace public :*

*Conformément à l'article 15 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 bâties ou non bâties.*

*La rampe d'accès, qui présente une pente de 4% en direction du trottoir, sera donc équipée d'une grille-avaloir en partie basse qui sera dimensionnée de manière à éviter tout ruissellement sur le domaine public. Cela semble être le cas sur le plan n°205 du rez-de-chaussée, mais sans confirmation précise écrite ou dans la légende.*

### **Services publics**

*Principes généraux:*

*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 des containers poubelles les jours de collecte, il est vivement conseillé de prévoir un espace en domaine privé, à front d'alignement, aisément accessible par le personnel de Bruxelles-Propreté depuis le trottoir et destiné au stockage des containers en attente de ramassage.*

*Quant à la présente demande:*

*Aucun bloc de boîtes-aux-lettres ne semble prévu à front du domaine public. Les plans doivent être corrigés en ce sens.*

*Il est à craindre qu'une vingtaine de conteneurs poubelles soient alignés sur le trottoir le jour des collectes, c'est-à-dire l'occupation du trottoir sur une quinzaine de mètres de long sur 1 mètre de large. Il est préférable, tant pour la commodité du passage des piétons que pour l'aspect esthétique, de prévoir une aire de stockage temporaire à front d'alignement, par exemple à droite de la rampe d'accès aux logements.*

### **Stationnement**

*Modalités :*

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

*Afin de faciliter la comptabilisation du nombre d'emplacements de stationnement privés, ceux-ci seront de préférence numérotés.*

*Le plan de situation figurera les emplacements de parking publics réglementaires situés à proximité du projet. Les emplacements à créer et à supprimer seront clairement renseignés comme tels.*

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

*Quant au projet :*

*Le programme prévoit la création de 257 emplacements de parking, mais il aurait été judicieux que la répartition entre les différents utilisateurs soient repris dans une note explicative.*

#### *o L'avis du Service de l'Environnement émis le 04/12/2017 :*

*Vu le rapport final de l'étude d'incidences et les amendements introduits le 8 août 2017;*

*Considérant que la demande et ses amendements suivent les recommandations de l'étude d'incidences environnementales dans les domaines spécifiques de la proximité du voisinage en matière de gabarits et d'ensoleillement, du sol et de l'eau, de l'énergie, du microclimat, de la faune et de la flore, de la qualité de l'air, de l'environnement sonore, des déchets et du chantier, les autres domaines n'étant pas du ressort du Service de l'Environnement, tout en ne prenant pas en compte la totalité des recommandations;*

*Considérant que les réclamations portent sur les pertes d'ensoleillement et les pertes d'apport énergétique y liées, sur la perte de diversité en faune et flore imposée par la présence du projet, sur le bruit et les odeurs induits par les installations du projet, sur la non-conformité du projet avec les normes européennes de ventilation, sur l'impact de l'éclairage artificiel induit par le projet, sur les risques d'inondations produites par les écoulements des eaux de pluies sur le talus à l'est et en déclivité entre le projet et les habitations voisines de l'avenue André Ryckmans, sur les incidences du chantier, sur les lacunes de l'étude d'impact du projet sur les sous-sols;*

*Considérant que l'étude d'incidence et les amendements introduits répondent en grande partie mais pas totalement aux remarques émises lors de l'enquête publique;*

*Considérant d'autre part que certaines recommandations n'ont pas été suivies par le demandeur en matière de gestion du sol et de l'eau, d'énergie (éclairage naturel du projet, chauffage collectif, cogénération, récupération de chaleur), alors qu'elles pourraient apporter un plus au projet;*

*Considérant cependant que certaines recommandations n'ont pas été suivies pour des raisons évidentes de complexité de mise en œuvre (chauffage collectif par bloc et eau chaude sanitaire individuelles par logement exigeant des boucles d'eau chaude sanitaire trop longues et une gestion trop complexe des charges communes);*

*Considérant aussi que, dans les réclamations, la référence à la norme européenne EN 13779 de ventilation est inappropriée en ce sens qu'elle gère les caractéristiques de la ventilation intérieure des locaux et pas les débits extérieurs induits;*

*Considérant que l'étude d'incidence environnementale a abordé les problèmes potentiels de stabilité des bâtiments voisins dans le chapitre sol et eau ainsi que dans le chapitre chantier en faisant référence au rapport d'essais de sols réalisé par Diepsonderingen Funderingadvies Verbeke bvba sprl du 21 septembre 2015, rapport qui n'était pas joint à*



*l'étude d'incidences environnementales ce qui ne permettait pas au lecteur d'aborder toutes la facettes de ce domaine;*

*Considérant dès lors qu'il y a lieu de revoir le projet :*

- *Dans sa hauteur et sa volumétrie afin de préserver l'ensoleillement des bâtiments voisins et leur possibilité de profiter de cette source énergétique naturelle et gratuite (éclairage naturel, apport calorifique, pose de panneaux solaires, etc..);*
- *Dans sa hauteur et sa volumétrie afin de préserver l'ensoleillement des parcelles voisines et donc la préservation de leurs faunes et flores particulières;*
- *Dans son emprise au sol afin de permettre l'installation de systèmes de réinfiltration des eaux de pluie;*
- *Dans sa conception afin d'y intégrer un circuit de réutilisation des eaux de pluie retenues dans la citerne prévue à cet effet vers des WC ou des lave-linges;*
- *Dans la conception des toitures végétalisées afin d'y intégrer des puits tubulaires de lumière;*
- *Dans la conception des bouches d'évacuation de l'air vicié du projet afin qu'il ne soit pas relâché dans des courants de vents dominants susceptibles d'affecter les quartiers voisins;*
- *De justifier par un calcul technico-économique approprié de la non-pertinence de la cogénération;*
- *En y joignant le rapport d'essais de sols réalisé par Diepsonderingen Funderingadvies Verbeke bvba sprl du 21 septembre 2015.*

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

- l'avis de Bruxelles-Environnement émis le 06/12/2017 :

*Considérant que le dossier d'amendements ne contient pas toutes les précisions nécessaires à la rédaction de conditions d'exploitation concernant le magasin de bouche;*

*Considérant de ce fait, que cette activité fera l'objet d'un permis d'environnement extensif du permis initial;*

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par de belles villas dans la verdure et par la traversée de cette partie du territoire par la chaussée de Waterloo, axe important d'entrée de ville, séparant nettement les îlots situés de part et d'autre, et longée d'un bâti hybride (tant en matière d'affectations qu'en matière de gabarits ou esthétique) qui s'est développé au fil du temps entre les anciens noyaux historiques;
- L'immeuble mixte de commerce (concession automobile) et d'activité productive artisanale (ateliers de mécanique automobile) sis au n°1250, sur lequel porte la demande :
  - se situe sur la rive est de la chaussée, entre l'ancien noyau commercial de quartier du Vivier d'Oie et le pôle commercial (à l'échelle régionale) du Fort-Jaco;
  - est implanté avec un grand recul par rapport à l'axe structurant que constitue la chaussée et présente une zone de recul fort minéralisée et comprenant un bassin d'eau;
  - comprend du parking à l'air libre en zone de recul latérale droite ainsi qu'en zone de recul à l'arrière du bâtiment;
  - présente un gabarit variable (rez-de-chaussée semi-enterré et 2 niveaux d'atelier, ou une hauteur de 10 mètres du côté de la chaussée - entrée et vitrine du show-room - et 5,83 mètres du côté arrière (Est du site et point haut du terrain) en raison de la pente ascendante importante du terrain dans le sens de la chaussée, du Nord vers le Sud, alliée à celle, ascendante, d'Ouest en Est, depuis l'alignement vers l'intérieur d'îlot;
  - présente une architecture "industrielle" marquée par le show-room tout vitré et les ateliers au-dessus intégrés dans un bloc fermé en façade principale et éclairé par la façade latérale et la toiture;
- Une importante station-service n°1242 complète ce site voué au commerce de l'automobile :
  - en étant imbriquée à l'avant plan et à gauche de la parcelle sur laquelle porte la demande via des servitudes;
  - en disposant d'un accès à la piste de la station vers les pompes, sous forme d'une servitude de passage sur la parcelle des demandeurs;
  - en présentant une partie arrière qui pourrait être bâtie au-dessus d'installations existantes;
  - en comportant, le long de la limite nord, un bâtiment affecté en commerce;
- A gauche de cette station-service, la propriété sise au n°1232 de la chaussée de Waterloo comprend un très grand bâtiment datant d'avant 1932 (bâtiment repris à l'inventaire du patrimoine mais n'ayant pas fait l'objet d'un classement), ancien dépôt de véhicules de transport en commun et affecté à un usage mixte de commerce, qui s'étend au-delà de la profondeur de la station-service et rejoint, en mitoyenneté, la parcelle des demandeurs;
- L'immeuble à droite de la parcelle (n°1260) est une ancienne villa de gabarit R+1+Toiture de type "Mansart" affectée en restaurant et disposant de terrasses qui entourent le bâtiment;

- À l'Est et en intérieur d'îlot la copropriété implantée à l'Est de la parcelle sur laquelle porte la demande est accessible via l'avenue Ryckmans et comporte 2 immeubles à appartements (8 logements au total) :
  - sont régis par le plan particulier d'affectation du sol n°32 et le permis de lotir n°211;
  - sont régis par des règles de densité propres à leur situation en intérieur d'îlot;
  - ont fait l'objet des permis d'urbanisme n°16-33719-1998 et n°16-33905-1998;
  - sont implantés, en raison du relief de l'intérieur d'îlot, à des niveaux plus bas que ceux du projet;
  - présentent un gabarit de R +1+toiture;
  - sont implantées avec leur façade parallèle aux courbes de niveaux de la pente ascendante de leur terrain vers le coin sud de la limite parcellaire commune au projet;
  - sont implantés au milieu d'un beau jardin avec des distances respectives, entre les angles les plus proches de la limite de fond de parcelle et celle-ci, de l'ordre de 9,50 mètres et 15 mètres;
- la rive d'îlot le long de laquelle se situe la demande n'est quant à elle pas régie par plan particulier d'affectation du sol, et le plan régional d'affectation du sol l'affecte, hormis un équipement scolaire au Nord de l'îlot, en zone d'habitation à prédominance résidentielle avec point de variation de mixité et liseré de noyau commercial, surimpressions qui attestent la volonté du plan en matière de mixité le long de ce tronçon de chaussée;
- un peu plus au Sud, le noyau commercial du Fort-Jaco proprement dit comprend :
  - du même côté de la chaussée :
    - un important immeuble mixte de commerce et logements (chaussée de Waterloo, n°s 1324, 1326, 1328), à l'instar de celui de la demande, qui présente un socle sur deux niveaux affecté aux commerces sur lequel s'implante un immeuble de logements de 4 niveaux et dont l'aile qui se développe parallèlement à la drève des Renards (n°s 4, 6, 8) présente un gabarit de R+5 et un étage en recul;
  - de l'autre côté de la chaussée :
    - un supermarché du secteur alimentaire à l'enseigne "La grande épicerie";
    - une galerie commerciale qui s'étend en intérieur d'îlot (avec notamment un parking en toiture en intérieur d'îlot) avec un immeuble mixte de gabarit R+3+toit plat, en recul de l'alignement et affecté au commerce et aux bureaux;
    - un cordon commercial de bâtiments mixtes (commerces et logements) aux typologies variées, au sein duquel se situe un supermarché du secteur alimentaire à l'enseigne "Delhaize";

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

- La demande de permis d'urbanisme vise la démolition de l'ancien garage/show-room sous l'enseigne « d'Ieteren » et la réalisation sur ce site des constructions suivantes :
  - Un bâtiment développant au rez-de-chaussée une surface commerciale de secteur alimentaire sous l'enseigne « Rob » d'une superficie commerciale nette de 1.598 m<sup>2</sup> comprenant des ateliers de boulangerie, poissonnerie et boucherie, et un restaurant en mezzanine, d'une capacité de 78 couverts;
  - Aux étages, une volumétrie articulée de plusieurs volumes (niveau R+1 à R+3+ 4<sup>ième</sup> étage en recul), au programme de 32 logements, répartis comme suit :
    - 9 studios;
    - 4 appartements à 1 chambre;
    - 13 appartements à 2 chambres;
    - 5 appartements à 3 chambres;
    - 1 habitation unifamiliale;
  - Un parking de 259 emplacements de stationnement au total, développés sur trois niveaux en sous-sol :
    - dont 251 emplacements pour voitures et 8 emplacements pour motos;
    - dont 224 emplacements réservés à l'enseigne Rob;
  - 47 emplacements de stationnement pour vélos (au niveau 0 et +1);
- La demande de permis d'environnement portant sur les installations classées suivantes : atelier de boulangerie, compacteur à déchets, groupe électrogène, fours électriques, réservoir de diesel, magasin alimentaire, moteurs à combustion, déchets animaux de classe 3, ateliers de poissonnerie, installation frigorifique au CO<sub>2</sub>, transformateur statique, ventilateurs, parking couvert;
- Le projet de construction peut être décrit au travers de 4 volumes, tels que distingués par l'auteur de projet dans ses plans et répartis comme suit :

- Le volume D, implanté en recul de l’alignement de la chaussée, abritant la surface commerciale en rez-de-chaussée et son restaurant en mezzanine, qui constitue le « socle »;
- Le volume C implanté au-dessus du volume D, en oblique par rapport à la chaussée, mais parallèle à la limite latérale sud de la parcelle, et qui abrite la majorité des appartements;
- Le volume A implanté à l’arrière de la station-service, composé d’appartements dans un gabarit structuré en 4 tronçons (2 en R+ toit plat et 2 en R+1+ toit plat) et situé à ± 10,50 mètres de la limite de fond de parcelle commune avec la parcelle de la copropriété sise avenue A. Ryckmans, 21/23;
- Le volume B implanté dans le même sens que le bâtiment A mais plus proche (6,40 mètres) de la limite de fond de parcelle commune avec la parcelle de la copropriété sise avenue A. Ryckmans, 21/23;
- La toiture du volume qui abrite le magasin est aménagée en jardins et accès aux divers volumes de logements;
- Le projet prévoit, le long de la totalité de la limite de fond de parcelle commune avec la parcelle de la copropriété sise avenue A. Ryckmans, 21/23, une zone de jardins de pleine terre d’une profondeur de l’ordre de 6,50 mètres (± 5 ares);

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

- Le projet s’implante le long d’un axe structurant important, avec liseré commercial et point de variation de mixité, ce qui permet, sur le plan des affectations, d’envisager un projet et un programme mixte de commerce et de logements;
- Le projet propose une expression architecturale de qualité en proposant de séparer visuellement les fonctions commerciales et celle du logement :
  - Le projet propose une volumétrie non traditionnelle en implantant la façade du commerce à la fois en recul par rapport à la voirie mais dans l’alignement général des implantations des immeubles les plus proches de ce côté de la chaussée;
  - Le projet propose de positionner le principal volume de logements aux étages en biais, parallèlement à la limite parcellaire latérale sud, de manière ne pas refermer le front bâti et à conserver des ouvertures visuelles l’intérieur d’îlot;
  - La position de ce volume, qui sera le principal élément du projet perceptible dans le paysage à grande échelle, n’engendre pas de vis-à-vis direct en face à face avec les façades ouest des volumes de logements sis avenue A. Ryckmans, 21/23;
- Le projet faisant l’objet de la présente étude se positionne comme suit par rapport aux objectifs communaux et son dossier de base de PCD (plan Communal de Développement) dont les objectifs en matière de logement, rappelés au cours de l’étude d’incidences environnementales, restent d’actualité dans le cadre de la densification actuelle du territoire et de l’essor démographique :
  - Il en rencontre les objectifs sur les points suivants :
    - Il constitue la requalification d’un terrain occupé par un grand ensemble à vocation économique, aujourd’hui inexploité, en un espace mixte (commerce et Logement) ce qui est encouragé dans les objectifs du PCD;
    - Il participe au renforcement de la mixité entre logement et commerces, et répond à ce titre à l’objectif du PRAS qui figure un point de variation de mixité le long de cette rive d’îlot, et contribue à la vie économique locale;
  - Il n’en rencontre par contre pas les objectifs sur les points suivants :
    - Il génère une offre en logement neuf mais celle-ci n’offre pas, de manière significative, des logements pouvant accueillir principalement des familles; En effet, le programme du projet comporte 9 studios et 4 appartements à 1 chambre, soit des logements de taille réduite ne répondant pas à ces objectifs;
    - Le projet s’implante largement en intérieur d’îlot et présente une superficie de zone de pleine terre presque inexistante (taux d’emprise 0.58 et taux d’imperméabilisation 0.86), ce qui ne répond pas aux objectifs;

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

- En matière de programme :
  - Le projet comprend une proportion importante de studios et d’appartements à une chambre (9 studios et 4 appartements à 1 chambre sur 32 logements), ce qui limite le nombre de famille qui pourrait profiter de cette implantation à proximité de nombreux équipements, tant scolaires que sportifs, et d’un pôle de transfert intermodal en termes de mobilité;

- Il s'indique de revoir le nombre et la typologie des logements lors du remembrement du projet en fonction des conditions émises;
- Plusieurs appartements paraissent par ailleurs disposer de séjour peu proportionnés au nombre de chambres prévues, ce qu'il y a lieu d'améliorer;
- De plus, le projet propose d'implanter 3 studios et 2 appartements à 1 chambre en fond de parcelle avec terrasse et jardin privés alors que ces nouveaux volumes, d'un niveau implanté à 6,40 mètres du fond de parcelle, pourraient accueillir des familles et bénéficier d'un aménagement de jardin, avec des espaces extérieurs de qualité orientés à l'Est;
- En matière d'implantation et de gabarit :
  - Le gabarit du projet peut s'inscrire le long de cet espace structurant, et à l'arrière, moyennant les reculs et modifications proposés;
  - L'ensemble bâti et visible depuis l'espace public s'inscrit dans les possibilités qu'offrent les caractéristiques de la parcelle, dont notamment :
    - la déclivité du terrain, d'une part parallèle à la chaussée et d'autre part ascendante vers l'intérieur de l'îlot, le fond de parcelle formant un point culminant avant de redescendre sur les parcelles voisines;
    - il en découle notamment, après amendement du projet suite à l'étude d'incidences environnementales, que les eaux de ruissellement des jardins des volumes A et B ne seront pas dirigées vers la copropriété voisine sise avenue A. Ryckmans, 21/2;
    - L'implantation de l'immeuble principal de logement, en biais, sur le socle de commerce tient compte de l'implantation des habitations particulière des habitations groupées en intérieur d'îlot, notamment en termes d'orientation, ce qui limite l'impact volumétrique du projet depuis l'espace public;
  - Par contre, le projet propose la construction d'un ensemble de petits logements implantés en intérieur d'îlot (bâtiment B), lesquelles bénéficient d'une seule orientation et d'un dégagement limité vis-à-vis du fond de parcelle, mais sur un seul niveau :
    - L'espace de transition entre les logements avant (bâtiment C) et arrière (bâtiment B) est de faible profondeur et d'une typologie de ruelle qui mériterait d'être animée de fenêtres, ce qui n'est pas le cas en fonction des espaces servants de studios et petits appartements qu'abrite ce volume;
    - Il s'indiquerait de proposer, pour ce volume, une moindre densité (par exemple, en regroupant les entités B01 et B02, et B03 et B04 (et en situant leur terrasse éventuelle dans l'emprise du bâti), et en prévoyant un espace communautaire en lieu et place de l'entité B05) pour y aménager des appartements pour familles bénéficiant d'un jardin, tout en situant des terrasses de type « patio » au sein du volume bâti de sorte à réduire de  $\pm 85 \text{ m}^2$  l'imperméabilisation du sol;
- En matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - Le projet présente des dérogations à l'article 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006, non sollicitées;
  - Cet article prescrit « maintenir une surface perméable au moins égale à 50% des zones de reculs et de cours et jardins » en ce que le projet possède un taux d'imperméabilisation de 0.86, ce qui ne peut s'envisager de par son dépassement excessif;
  - Le projet limite le potentiel de création de véritables zones de pleine terre sur la parcelle faisant l'objet de la demande;
  - Afin de réduire la dérogation et d'augmenter à la fois la surface en pleine terre et les possibilités d'infiltration, il y a lieu :
    - de modifier, comme indiqué ci-avant, le volume abritent les entités B01 à B05;
    - d'augmenter la zone de pleine terre du côté latéral droit, à proximité de la citerne et du bassin d'orages, en supprimant l'emprise correspondant :
      - au rez-de-chaussée de l'espace commercial, la travée comprise entre d'une part les axes C à G et d'autre part 14 à 15;
      - au 1<sup>er</sup> sous-sol, les 6 emplacements de stationnement repris 24 à 29 au plan;
      - au 2<sup>ième</sup> sous-sol, les 6 emplacements de stationnement repris 107 à 112 au plan;
      - au 3<sup>ième</sup> sous-sol, les 6 emplacements de stationnement repris 180 à 185 au plan;
    - de préciser, en l'optimisant, la perméabilité de la zone latérale sud, qui comporte l'accès principal aux logements, et sous laquelle se situent la citerne et le bassin d'orages, et où il est recommandé d'envisager l'infiltration;

- En matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - Il y aura lieu se conformer à l'avis du Service Technique de la Voirie;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
  - Respecter l'article 8 du RRU titre I §3 qui précise : « *La hauteur des constructions comprend les étages techniques, les étages en retrait et les cabanons d'ascenseurs. Ceux-ci sont intégrés dans le volume de toiture* ». En effet, aucun dépassement ne sera autorisé étant donné le gabarit important du projet;
  - L'étude d'incidences précise que les ventilations doivent être prolongées jusqu'en toiture de l'immeuble principal et il s'indique en conséquence de s'assurer et de préciser que celle qui se situe en toiture du socle de l'immeuble est bien uniquement une prise d'air frais, tout rejet à cet endroit pouvant constituer une situation préjudiciable, tant pour les futurs occupants ou pour les riverains immédiats en aval, dans la direction des vents dominants, que pour les logements environnants ainsi que la terrasse du restaurant voisin;
- En ce qui concerne les réclamations introduites en cours de procédure :
  - En ce qui concerne l'ensoleillement : L'implantation oblique de l'immeuble principal des logements limite la prise à l'ensoleillement et l'étude montre que la perte d'ensoleillement se limitera en fin de journée, mais vu le gabarit du projet, un recul supplémentaire des volumes arrières permettrait d'améliorer fondamentalement la situation, pendant la mauvaise saison. L'analyse du projet amendé au regard des réclamations émises en cours d'enquête publique amène aux conclusions suivantes :
    - L'étude d'ensoleillement a été contestée en séance publique de la Commission de concertation;
    - D'une façon générale, il faut tenir compte, pour apprécier cet aspect du projet et des réclamations :
      - du relief, qui a notamment pour effet d'allonger les ombres portées vers les biens situés en contrebas et de raccourcir celles vers les biens situés en surplomb;
      - de l'orientation de la chaussée, dans un axe globalement nord-sud à cet endroit, et de la largeur entre façades, de près de 30 mètres au minimum pour le volume D (socle commercial) et de près de 27 mètres par rapport à l'alignement de la rive opposée de la chaussée pour l'angle le plus proche du volume de logements C
      - du fait que le projet amendé a modifié les logements du volume B, en situant leur niveau plus bas et en créant une toiture en légère pente, qui en diminue la hauteur de façade du côté de la copropriété sise avenue A. Ryckmans, 21/23;
      - du fait des autres modifications volumétriques apportées au projet suite à l'étude d'incidences environnementales;
      - du fait que ce volume C, qui sera le plus présent dans le paysage général des lieux, s'implante face à l'espace libre entre les 2 immeubles de la copropriété sise avenue A. Ryckmans, 21/23 et sans vis-à-vis direct face à leur façade ouest;
      - du fait que les ombres portées du projet pour l'ensoleillement d'orientation sud affecteront principalement la station-service voisine (et son auvent), sise au n°1242, et, dans une moindre mesure, le commerce établi dans l'ancien hangar de véhicules de transport en commun sis au n°1232;
      - de la situation des lieux dans une partie du territoire résolument urbaine, le long d'un important axe de circulation, et plus particulièrement le long d'une rive d'îlot désignée, par le plan régional d'affectation du sol (via une double surimpression de liseré de noyau commercial et de point de variation de mixité), comme un lieu destiné à la mixité urbaine qui constitue un des objectifs majeurs du plan;
      - de la différenciation qui existe, dans l'approche du bon aménagement des lieux et de la densité, entre quartiers urbanisés en avenues principalement résidentielles et voiries plus importantes, comme la chaussée de Waterloo le long de laquelle se sont développés des noyaux commerciaux;
  - Il y a, dans le cadre de cette approche multifactorielle, lieu de réduire l'impact du projet sur les immeubles situés à l'Est, et pour ce faire :
    - de supprimer le niveau en recul;
    - de proposer un dégagement supplémentaire depuis la limite arrière du terrain pour la partie du volume C en biais qui est la plus proche de la limite de fond de parcelle, et par

- conséquent de reculer la façade arrière de l'ordre de 2 mètres sur la largeur de l'appartement C15;
  - de fusionner les espaces des appartements C15 et C16 en un appartement de grande superficie, à 3 façades, quitte à en affecter une partie de l'emprise en terrasse;
  - de procéder de la sorte également pour le 2<sup>ième</sup> étage, pour les appartements C25 et C26;
- par contre, de l'autre côté du projet, l'appartement A11, dont la façade nord se situe à plus de 3 mètres de la mitoyenneté :
  - ne prend aucune vue vers l'immeuble sis au n°1322, (ancien hangar des véhicules de transport en commun) dont la toiture abrite un commerce de grande hauteur avec mezzanine, dont il est question ci-après;
  - ne portera qu'une ombre acceptable sur cette toiture, percée de petits fenêtrons dans le plan d'un versant de toiture au regard de la superficie de son versant du côté du projet;
- **En ce qui concerne l'intimité entre parcelles :**
  - Le projet amendé a supprimé toutes les terrasses /balcons arrières des logements de l'immeuble principal;
  - Cependant, au vu des distances qui seront générées par les conditions ci-avant, certaines terrasses pourraient être aménagées aux bonnes orientations de l'Est et du Sud-Est, au profit des logements qui résulteront de la fusion des surfaces des entités C16 + C16 et C25 + C 26;
- **En ce qui concerne les autres aspects :**
  - Le projet s'implante quasi en mitoyenneté d'un bâtiment industriel ancien, sis au n° 1232, ancien terminus de trams qui a fait l'objet d'une profonde rénovation avec changement d'affectation en commerce et logement;
  - Cet immeuble, de grande profondeur dans le sens de celle de l'îlot, présente une mitoyenneté avec le projet sur lequel porte la demande via un bas de versant de toiture, dont la façade est parallèle à cette limite latérale gauche;
  - Ce versant de toiture comprend, du côté du projet, 11 fenêtrons de toiture destinés à éclairer un espace commercial de grande hauteur, avec mezzanine, avec fermes de charpentes métalliques apparentes;
  - Seules 2 à 3 de ces fenêtrons dans le plan de ce versant de toiture éclairant un commerce pourraient être impactées par l'ombre portée que générerait le projet;
  - Cette parcelle voisine comporte également du logement, dans des volumes adjacents au volume principal de hangar pour trams, à plus de 15 mètres de la mitoyenneté et bénéficiant de terrasses aménagées au Nord, en intérieur d'îlot et jusqu'aux mitoyennetés;
  - Le projet se raccorde ainsi, du côté nord, au bâti existant et varié qui longe la chaussée de Waterloo;
  - Les techniques actuelles de fondations permettent de fonder des ouvrages comme celui du projet, sans qu'il n'entraîne de dégâts et les parties auront tout intérêt à établir un état des lieux avant travaux;
  - Le projet est soumis à charge d'urbanisme en raison de l'importance des surfaces et du programme qu'il développe;
  - L'intégration d'une crèche en tant qu'équipement proposé sous forme de charge paraît difficile car les espaces disposant d'espaces extérieurs sont en fond de parcelle et le site ne dispose pas d'un accès aisé pour la dépose des enfants;
  - Le manque d'objectivité du bureau d'étude, invoqué en réclamations et en séance publique de la Commission de concertation, n'est pas du ressort des avis émis au cours d'instruction d'une demande de permis d'urbanisme, l'étude d'incidences ayant été réalisée par un bureau agréé et suivie par le comité d'accompagnement composé de représentants de plusieurs instances, dont certaines représentées à la Commission de concertation, et qui ont demandé de nombreux compléments en cours d'étude, avant d'en déclarer la clôture;

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

**En ce qui concerne les motifs d'enquête 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 à l'intérieur de l'îlot :**
  - Dans la prescription 0.6, il est imposé que les travaux en intérieur d'îlot doivent, en priorité, en améliorer les qualités végétales (et y favoriser le maintien ou la création de surfaces en pleine

terre); il est également précisé que tout projet qui porte atteinte aux intérieurs d'îlots doivent être mis à l'enquête publique;

- Le projet s'inscrit largement en intérieur d'îlot et ne favorise pas suffisamment la création de surfaces en pleine terre, aspect qui justifie les conditions émises dans le présent avis;
- Les objectifs de la Commune vont dans le même sens, et doivent être d'application, même sur une parcelle qui bénéficie d'une situation de droit largement imperméabilisée;
- Cette amélioration de la situation existante doit intervenir par priorité aux limites des parcelles, et prolonger les zones de jardins existantes sur les parcelles contiguës;
- La situation actuelle ne peut être prise comme référence (grand parking pour une concession automobile avec atelier). En effet, l'ensemble du show-room et ses abords vont être totalement démolis et il y a lieu d'analyser le projet tel que sur une parcelle vierge et dans les spécificités du front de chaussée;
- Le projet aménage une faible superficie de jardin de pleine terre et propose un bâti dont le taux d'emprise (0.58) et le et taux d'imperméabilisation (0.86) sont importants;
- Afin de répondre au bon aménagement des lieux, il y a lieu de modifier le volume B comme spécifié ci-avant, ce qui devrait garantir une zone perméable de jardin de pleine terre d'une superficie plus importante, et notamment y permettre l'infiltration sans la moindre nuisance ou le moindre risque pour la copropriété voisine sise avenue A. Ryckmans, 21/23;

En ce qui concerne l'application des prescriptions particulières du plan régional d'affectation du sol :

- Prescription n°1.5.2, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques :
  - D'une manière générale, l'intégration urbanistique du projet est assurée par :
    - Par une implantation qui tient compte des contraintes et potentialités du site : le commerce et les blocs A et B de logements sont disposés parallèlement à la chaussée alors que le bloc C de logements est placé parallèlement à la limite sud de la parcelle, orientation qui est aussi celle des bâtiments résidentiels voisins;
    - Par une articulation des volumes qui assurent à l'ensemble une insertion harmonieuse dans l'environnement;
  - De manière plus détaillée, la typologie de l'immeuble s'inscrit dans un souci de s'intégrer aux particularités des lieux, et notamment :
    - La création d'un socle sur deux niveaux côté chaussée pour intégrer le commerce crée une échelle pour le volume implanté le long de cet axe structurant;
    - La différence de niveau du terrain permet de limiter ce socle à un niveau en façade arrière, limitant ainsi l'impact du volume bâti de ce côté;
    - La création de logements de gabarit rez-de-chaussée et rez-de-chaussée+1, côté gauche et en fond de parcelle de l'immeuble de commerce, assure une transition harmonieuse entre les volumes bâtis en mitoyenneté du n°1382 et le projet;
    - L'immeuble de logement construit sur le socle de gabarit de 2 étages et étage en recul s'inscrit dans les volumes bâtis environnants le long de ce tronçon de la chaussée :
      - en raison de la diversité de ceux-ci;
      - en raison du recul présenté par le projet vis-à-vis de la chaussée;
      - en raison de son orientation oblique qui en limite l'impact volumétrique;
    - Vu la différence de niveau du terrain, le volume principal du projet immeuble s'établit à un gabarit en fond de parcelle à R+2+étage en recul, gabarit usuel d'un bel-étage, mais cette volumétrie à l'arrière nécessite une diminution afin d'en atténuer l'impact pour les maisons situées derrière, à l'Est, et implantées à un niveau inférieur à celui de la demande;
- Prescription n° 22.1. affectation des étages au commerce en liseré de noyau commercial :
  - Les conditions locales permettent l'aménagement d'un commerce de cette ampleur;
  - En effet, la disposition du commerce sur deux niveaux le long de la chaussée et avec recul par rapport à celle-ci, crée une zone de transition (qui pourrait être davantage verdurisée) au profit des qualités d'animation de cet important noyau commercial;
- Prescription n°22.2. superficie de plancher des commerces comprise entre 1000 et 2500 m<sup>2</sup> en liseré de noyau commercial :
  - La demande est conforme aux prescriptions particulières du PRAS. En effet :
    - Le programme de logement proposé s'inscrit dans l'affectation de la zone, principalement à prédominance résidentielle;
    - Le commerce prévu respecte les prescriptions spécifiques du point de variation de mixité, avec une superficie totale ne dépassant pas 1.500 m<sup>2</sup>;

- Cette parcelle s'inscrivant le long d'un espace structurant et étant marqué d'un point de variation de mixité, c'est un des emplacements où il est logique que ce type de commerce s'implante;
- Le plan régional d'affectation du sol offre la possibilité d'implanter des grands commerces d'une superficie jusqu'à de 1.500 m<sup>2</sup> dans cette zone d'habitation à prédominance résidentielle avec point de mixité et liseré de noyau commercial (moyennant mesures particulières de publicité et respect des caractéristiques de la zone d'habitation);
- Le système économique en vigueur ne permet ni de limiter le nombre d'enseignes, ni de les choisir, et l'étude d'incidences spécifie que la clientèle du nouveau complexe comprendra essentiellement la population du quartier et des clients de passage sur cet important axe de circulation;

En ce qui concerne les motifs d'enquête inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :

- Application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°7 - Implantation d'une construction isolée et non-respect de l'article n°8 - Hauteur d'une construction isolée :
    - La zone dans lequel le projet s'inscrit comprend une grande diversité en matière de gabarits, encore accentuée par la topographie des lieux qui rend la définition d'un niveau de référence difficilement objectivable en termes de gabarit;
    - A proximité immédiate, de l'autre côté de la chaussée, s'implante notamment au 1253-1251 (en face de la station-service), de nouveaux immeubles de gabarit R+3+toiture à versants. Ceux-ci constituent un front bâti à l'alignement de la voirie et démontrent qu'un tel gabarit n'est pas disproportionné le long d'une chaussée de cette largeur;
    - Le projet, de gabarit R+3+1étage en recul, de par son implantation en recul pour son socle (R+1) et en biais pour les logements (2 étages+1 en recul), atténue fortement l'impact de ses volumes depuis l'espace public et participe au traitement qualitatif de l'insertion de l'immeuble dans son environnement;
    - Cependant, comme déjà renseigné dans les motivations ci-dessus, le projet nécessite d'être modifié comme indiqué dans les conditions ci-après;
    - Retravailler les volumes et le gabarit du projet en ce sens et revoir le programme de logement en y intégrant plus d'appartements pour des familles;
  - non-respect de l'article n°11 zones de recul aménagées en jardinet :
    - Bien que la déclivité du terrain requière la création d'escaliers et pentes d'accès desservant les différents accès du projet (restaurant et voie d'accès interne menant à la dalle sur rez-de-chaussée), il y a lieu d'augmenter les zones perméables et d'augmenter les aménagements végétalisés;
    - En effet, il y a lieu de proposer une zone de recul davantage conforme aux prescrits en diminuant notamment l'espace terrasse du restaurant et réduire l'impact du volume bâti sur l'environnement de par la mise en place d'espaces végétalisés et non minéralisés comme proposés;
    - Une dérogation de cette importance ne peut se justifier pour une activité commerciale au même titre qu'une autre affectation se verrait contrainte de s'y conformer;

En ce qui concerne l'application de l'article 149 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme, approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit :

- L'ouverture d'une activité du secteur HoReCa le long de cette chaussée est appropriée et peut s'envisager;

En ce qui concerne les motifs d'enquête pour application de l'article 153, §2 al 2&3 du CoBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) :

- Non-respect de l'article 7 du Règlement relatif aux enseignes commerciales et à la valorisation des noyaux commerciaux :
  - En effet, la devanture est normalement limitée à la hauteur du rez-de-chaussée surélevée augmentée de celle d'une demi-cave;
  - Dans le projet, la devanture comprend la hauteur du rez-de-chaussée augmentée de la mezzanine qui comprend le restaurant;



- Cette dérogation peut s'envisager. En effet, cette prescription est plutôt d'application pour les constructions mitoyennes à front de voirie;
- Ici, le projet s'inscrit en recul par rapport à l'espace public et constitue un bâtiment isolé;
- La mezzanine est aménagée au-dessus d'une zone de commerce de moindre hauteur sous plafond que le reste du commerce, ce qui réduit l'impact volumétrique de la devanture;
- Non-respect du Règlement Communal Eau :
  - Il est regretté, par le Service Technique de Voirie de la Commune d'Uccle, qu'un projet d'une telle envergure (imperméabilisation de 3.379 m<sup>2</sup>, équivalent à une trentaine de maisons individuelles de belles tailles) et partant d'une feuille blanche néglige d'emblée la possibilité d'infiltrer les eaux pluviales, ou au moins une partie de celles-ci;
  - En l'absence de plan d'implantation indiquant clairement la trace de l'emprise en sous-sol et considérant l'important taux d'imperméabilisation de 86%, il est raisonnable de supposer que les 25% de terrain non bâti auraient pu accueillir un dispositif d'infiltration des eaux pluviales, ou au moins d'une partie significative de celles-ci. Pareille étude peut être menée pour la zone de jardins de pleine terre qui longe la limite parcellaire de fond de parcelle, et pour la zone de pleine terre qui résultera de la suppression de la dernière travée sud de l'espace commercial et des 18 emplacements de stationnement situés entre d'une part les axes C à G et d'autre part les axes 14 et 15, de pair avec l'optimisation de la perméabilité de la zone d'accès;
  - La note de calcul annexe détaillant le dimensionnement du volume de stockage et du débit de fuite n'a pas été fournie à l'examen du service de la Voirie;

En ce qui concerne les motifs d'enquête inhérents au CoBAT :

- (Permis mixte) Article 124 MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte :
  - Il y a lieu de se référer à l'avis émis par Bruxelles Environnement :
    - Considérant que le dossier d'amendements ne contient pas toutes les précisions nécessaires à la rédaction de conditions d'exploitation concernant le magasin de bouche;
    - Considérant de ce fait, que cette activité fera l'objet d'un permis d'environnement extensif du permis initial;

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

- Il y a lieu de se référer à l'avis émis par le Service de l'Environnement de la Commune d'Uccle;

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

- Implantation et gabarit :
  - Supprimer le niveau supérieur, en recul sur le volume C;
  - Proposer, pour le volume repris B aux plans, une moindre densité (par exemple, en regroupant les entités B01 et B02, et B03 et B04, et en proposant un espace communautaire dans le studio B5, pour y aménager des appartements pour familles, tout en situant éventuellement des terrasses de type "patio" au sein du volume bâti de sorte à optimiser la perméabilité du sol en pleine terre à l'arrière du projet;
  - Proposer un dégagement supplémentaire depuis la limite arrière du terrain pour la partie du volume en biais qui est la plus proche de la limite de fond de parcelle, et pour ce faire, créer un décrochement de l'ordre de 2 mètres sur la largeur de la façade arrière de l'appartement C15;
  - Fusionner les espaces des appartements C15 et C16 en un appartement de grande superficie, à 3 façades, quitte à en affecter une partie de l'emprise en terrasse;
  - Procéder de la sorte également pour le 2<sup>ème</sup> étage, pour les appartements C25 et C26;
  - supprimer la dernière travée sud de l'espace commercial et des 18 emplacements de stationnement (6 emplacements par niveau pour les sous-sols -1, -2 et -3, situés entre d'une part les axes C à G et d'autre part les axes 14 et 15);
  - Adapter le programme de logements en conséquence, le cumul des conditions ci-avant étant de nature à réduire le nombre de studios;
  - Déplacer la barrière d'accès au parking souterrain en fin de rampe pour augmenter la capacité du sas;
  - Ajouter un auvent protégeant les vélos des visiteurs des logements;
  - Prévoir 2 emplacements de stationnement (pour l'affectation commerciale) pour vélos "cargo";
  - Pour les emplacements pour personne porteuse de handicap :
    - situer l'emplacement n°L15 plus près de l'accès (ascenseur qui mène au logement);
    - fermer (box) l'emplacement L32 en y intégrant l'emplacement ML1;

- relocaliser l'emplacement ML1;
- Logements :
  - Revoir le programme de logements en optimisant le nombre d'appartements pour des familles;
  - Prévoir des séjours d'une superficie adaptée aux nombre de chambres;
- Zone de recul et abords :
  - Augmenter les zones perméables et augmenter les aménagements végétalisés, en diminuant l'espace de terrasse du restaurant;
  - Assurer et garantir que la ventilation située en toiture du socle de l'immeuble est bien uniquement une prise d'air;
- Se conformer à l'avis du service Technique de la Voirie, en particulier en ce qui concerne les points suivants :
  - Plan planimétrique : Fournir un plan planimétrique avec des cotes permettant tant d'implanter le bâtiment que de contrôler celle-ci ainsi que des points de référence altimétriques sur des seuils non susceptibles de modification durant le chantier;
  - Gestion des eaux : prévoir un dispositif d'infiltration des eaux pluviales + prévoir la note de calcul annexe détaillant le dimensionnement du volume de stockage et du débit de fuite;
  - Prévoir des blocs pour les boîtes-aux-lettres à front de voirie;
  - Prévoir une aire de stockage à front de l'alignement pour les conteneurs pour les poubelles à front d'alignement, par exemple à droite de la rampe d'accès aux logements;
- Se conformer à l'avis du service de l'Environnement de la Commune d'Uccle et revoir le projet :
  - Dans sa hauteur et sa volumétrie afin de préserver l'ensoleillement des bâtiments voisins et leur possibilité de profiter de cette source énergétique naturelle et gratuite (éclairage naturel, apport calorifique, pose de panneaux solaires, etc..);
  - Dans sa hauteur et sa volumétrie afin de préserver l'ensoleillement des parcelles voisines et donc la préservation de leurs faunes et flores particulières;
  - Dans son emprise au sol afin de permettre l'installation de systèmes de réinfiltration des eaux de pluie;
  - Dans sa conception afin d'y intégrer un circuit de réutilisation des eaux de pluie retenues dans la citerne prévue à cet effet vers des wc ou des lave-linges;
  - Dans la conception des toitures végétalisées afin d'y intégrer des puits tubulaires de lumière;
  - Dans la conception des bouches d'évacuation de l'air vicié du projet afin qu'il ne soit pas relâché dans des courants de vents dominants susceptibles d'affecter les quartiers voisins;
  - De justifier par un calcul technico-économique approprié de la non-pertinence de la cogénération;
  - En y joignant le rapport d'essais de sols réalisé par Diepsonderingen Funderingadvies Verbeke bvba sprl du 21 septembre 2015;

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

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