

Séance du 11 mars / Zitting van 11 maart 2019  
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°PE-10353-2019  
Situation : Rue Gatti de Gamond 10-10A-12  
Demandeur : Association des Co-proprétaires « FLORIDE »  
(Exploitation d'un parking couvert et d'une chaudière)
- 2) 050/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.684-2019  
Situation : Chaussée de Saint-Job 679  
Demandeur : M. et Mme Maxime et Noémie JONCKHEERE et DACHY  
(Mettre en conformité la construction d'une toiture plate pour l'extension arrière et la création d'une terrasse sur la toiture de celle-ci)
- 3) 049/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.834-2019  
Situation : Chemin de la Truite 64  
Demandeur : Monsieur Cosmin OGRAZEANU  
(Extension en partie arrière d'une maison uni-familiale)
- 4) - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.824-2019 (art.126/1)  
Situation : Rue Copernic 11  
Demandeur : Monsieur Thomas GOUBAU  
(Modifier 5 baies de fenêtres et placer des nouveaux châssis au sein de ces baies)  
(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur à 1932 à l'inventaire transitoire - art.207§1.al4 du CoBAT)
- 5) 044/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.878-2019  
Situation : Chaussée de Waterloo 1478  
Demandeur : LACRE SA – Monsieur Anatoli Geldfeld  
(Agrandir la surface commerciale, supprimer un logement et modifier la dimension de la terrasse au dernier étage)
- 6) 047/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.821-2019  
Situation : Avenue De Fré 130  
Demandeur : Madame Véronique DE MUYLDER  
(Transformer et étendre une maison d'habitation uni-familiale (lot 2 du PdL342) et aménager un emplacement de stationnement non-couvert)
- 7) 048/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.776-2019  
Situation : Rue Général Lotz 16  
Demandeur : Madame Gabrielle HARTENBERG  
(Diviser un immeuble de bureau en 4 appartements avec extension en toiture d'un étage)
- 8) 046/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.771-2019  
Situation : Chaussée de Waterloo 860  
Demandeur : GMP IMMO SPRL – Monsieur Gilles Verleyen  
(Transformer et étendre une maison d'habitation uni-familiale en vue d'y aménager une crèche et 2 studios (renouvellement du PU n°16-40510-2012))

**NOUVELLE PROCEDURE**

- 9) 045/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.910-2019  
Situation : Chaussée de Saint-Job 550  
Demandeur : M. et Mme Pierre et Michèle Florence Gontier-Noisy  
(Créer une 2<sup>ème</sup> maison uni-familiale et rénover l'habitation uni-familiale existante)

10) 036/20 – Demande mixte de permis d'urbanisme n°16-45.090-2019 (art.177) et  
Permis d'environnement classe 1B dossier n°PE-10396-2019  
Situation : Rue de Stalle 290  
Demandeur : MG RETAIL SA – Mesdames Anja Tackaert et Stacey Smits  
(Démolir le bâtiment existant (garage Peugeot et infrastructures annexes),  
construire un immeuble destiné à accueillir 4 implantations commerciales au  
rez-de-chaussée (807m<sup>2</sup> au total), aménager 84 logements, 486m<sup>2</sup> de bureaux,  
98 emplacements de stationnement couverts et 64 non couverts et aménager  
les abords)

Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle – Service Environnement**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 11/03/2020**  
**Objet n° PE-10353-2019**

Objet	Demande de permis d'environnement classe 1B
Dossier n°	PE-10353-2019
Situation	Rue Gatti de Gamond 10-10A-12 à 1180 Bruxelles
Demandeur	ACP Floride, rue Gatti de Gamond 10-10A-12
Objet	Exploitation d'un parking et d'une chaudière
P.R.A.S.	zone d'habitation
Enquête publique	Du 17/02/2020 au 02/03/2020inclus
Motifs	Regularisation d'une situation existante

Nombre de réactions de l'enquête publique :

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

Considérant que :

- Il s'agit de la régularisation d'un immeuble d'habitation comportant un parking ;
- Le site n'a jamais fait l'objet de plainte ;
- L'avis du SIAMU comporte 9 remarques ;
- L'installation électrique n'est pas conforme.

**AVIS FAVORABLE à condition de**

- Se mettre en conformité par rapport aux remarques du SIAMU ;
- Mettre l'installation électrique en conformité

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 11 mars 2020**  
**objet n°02**

**Dossier 16-44684-2019 - Enquête n°050/20**

**Demandeur : Monsieur et Madame Maxime et Noémie JONCKHEERE et DACHY**

**Situation : chaussée de Saint-Job, 679**

**Objet : mettre en conformité la construction d'une toiture plate pour l'extension arrière et la création d'une terrasse sur la toiture de celle-ci**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44684-2019 introduite le 20/05/2019 par Monsieur et Madame Maxime et Noémie JONCKHEERE et DACHY et visant à mettre en conformité la construction d'une toiture plate pour l'extension arrière et la création d'une terrasse sur la toiture de celle-ci sur le bien sis chaussée de Saint-Job, 679;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°55 - Quartier St-Job/Benaets - approuvé par arrêté royal 08-02-1989

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

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n° IV.2.2.A.1 BATIMENTS PRINCIPAUX qui prescrit "Toitures\_1" d'une manière générale les toitures sont à deux ou plusieurs versants (symbole V).

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/02/2020 au 28/02/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation.

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

20/05/2019 : dépôt de la demande;

08/08/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

14/02/2020 au 28/02/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

11/03/2020 : 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 semi-continu formé essentiellement de maisons unifamiliales et de petits immeubles de logement,
- Dans ce quartier, la chaussée de Saint-Job comprend également dans ce tissu bâti plusieurs équipements, notamment à proximité de la maison sur laquelle porte la demande
- La maison existante n°679, sur lequel porte la demande :
  - est implantée à l'alignement,
  - fait partie d'un ensemble cohérent de maison de gabarit et typologie similaires, soit R+1+toiture à versants,
- La parcelle cadastrée division 2 Section D, n°190/C/2, sur laquelle porte la demande, comprend un petit jardin de ville orienté en plein Sud
- Elle a fait l'objet d'un permis d'urbanisme autorisant la démolition / reconstruction d'une annexe en façade arrière (PU n°16-42511-2015) à toiture à versants ;

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

- La mise en conformité de la mise en œuvre d'une toiture plate pour l'extension en façade arrière autorisée dans le précédent permis d'urbanisme ;
- La création d'une terrasse sur cette plateforme ;

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

- L'extension se conforme en plan à la situation autorisée. Seule la forme de la toiture diffère ;
- Le projet propose une architecture aux lignes épurées qui améliore l'esthétique de la façade arrière ;

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

- La toiture plate de l'annexe permet un meilleur aménagement intérieur, présente un impact volumétrique moins important et une volumétrie plus adaptée à l'environnement bâti qu'une toiture à versant.
- La terrasse peut s'envisager. En effet, celle-ci est accessible depuis une chambre et ne sera qu'occasionnellement utilisée.
- Il y a lieu de prévoir une finition esthétique (toiture verte ou gravillons) pour la zone non accessible

**Considérant que la mise en œuvre du permis doit être soumise à la condition suivante :**

- Il y a lieu de prévoir une finition esthétique (toiture verte ou gravillons) pour la zone non accessible

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

**Avis FAVORABLE** non unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme  
Urban.brussels-DU s'abstient.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 11/03/2020**  
**objet n° 03**

**Dossier 16-44834-2019 - Enquête n° 049/20**  
**Demandeur : Monsieur Cosmin Ograzeau**  
**Situation : Chemin de la Truite 64**  
**Objet : étendre au rez-de-chaussée, une maison unifamiliale**

**AVIS**

**La Commission de concertation décide de reporter la séance publique au 18/03/2020, considérant que les demandeurs n'ont pas été prévenus à temps par l'envoi d'un courrier de convocation.**

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 11/03/2020**  
**objet n° 04**

**Dossier 16-44824-2019**

**Demandeur : Monsieur Thomas Goubau**

**Situation : Rue Copernic 11**

**Objet : modifier 5 baies de fenêtres et placer des nouveaux châssis au sein de ces baies**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44824-2019 introduite le 06/08/2019 et modifiée en date du 18/02/2020 suivant l'application de l'article 126/3 du CoBAT par Monsieur Thomas Goubau et visant à modifier 5 baies de fenêtres et placer des nouveaux châssis au sein de ces baies sur le bien sis rue Copernic, 11;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 50 - Quartier Hamoir-Observatoire approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 27/05/1999 et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

**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;

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

06/08/2019 : dépôt de la demande;

09/10/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

04/12/2019 : séance publique de la Commission de concertation et report d'avis dans l'attente de documents complémentaires;

18/12/19 : nouvelle séance de la Commission de concertation : avis défavorable unanime (Considérant que les informations et documents n'ont pas été transmis, la Commission de concertation ne peut pas analyser objectivement la demande telle que déposée);

18/02/2020 : dépôt des plans modifiés suivant l'application de l'article 126/3 du CoBAT et reprise de la procédure au stade de : commission de concertation;

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

- La maison faisant l'objet de la demande date du début du siècle dernier (pas de plans aux archives);
- La maison a fait l'objet d'une transformation en 2005 (PU n°16-36965-2005) qui a autorisé le remplacement des châssis d'origine par des châssis de teinte fris bleu aux divisions actuellement visible;

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

- L'agrandissement de baies et la mise en place de châssis similaire à ceux existants au sein des façades de cette habitation;

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

- A la lecture des plans, et suite aux déclarations du demandeur en séance, il apparaît que les travaux de modification de la baie au droit de l'escalier et la fermeture de la trémie d'escalier intérieure sont des modifications structurelles non seulement soumises a permis mais subordonnées à la signature d'un architecte;
- Il apparaît également que les plans fournis à l'appui de la demande renseignent des proportions de baies et de châssis erronés, car plus larges que les baies existantes qui ne devraient pas être élargies;
- Considérant dès lors que des renseignements complémentaires sont attendus;

Considérant que la Commission de Concertation du 04/12/2019 a reporté son avis dans l'attente de la réception des informations et éléments suivants, et sous réserve que ces documents soient introduits avant la date du 12/12/2019 :

- Une vue en plan et en coupe reprenant les aménagements intérieurs projetés dans la cuisine et la fermeture de la trémie d'escalier vers la cave;
- Une élévation de façade et une coupe de la situation projetée reprenant les justes proportions des largeurs de baies modifiées et les modifications structurelles nécessaires à l'élargissement de la baie centrale;
- S'agissant de modifications structurelles, la demande doit être signée par un architecte conformément à la réglementation en vigueur;

**Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/3 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 07/02/2020**

- Considérant que les documents ont été adaptés et dessinés par un architecte ;
- Considérant que les transformations proposées s'harmonisent avec l'ensemble des façades de la bâtisse ;

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

**Avis FAVORABLE** unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme.



**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 11/03/2020**  
**objet n° 05**

**Dossier 16-44878-2019 - Enquête n° 044/20**

**Demandeur : S.A. LACRE c/o Monsieur Anatoli Geldfeld**

**Situation : Chaussée de Waterloo 1478**

**Objet : agrandir la surface commerciale, supprimer un logement et modifier la dimension de la terrasse au dernier étage**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44878-2019 introduite le 29/08/2019 par la S.A. LACRE c/o Monsieur Anatoli Geldfeld et visant à agrandir la surface commerciale, supprimer un logement et modifier la dimension de la terrasse au dernier étage sur le bien sis Chaussée de Waterloo 1478;

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

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

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/02/2020 au 28/02/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Inquiétude si installation d'un horeca
- Inquiétude quant à l'utilisation du jardin par le commerce (voir affiche de location) ;
- Abattage d'arbres sans autorisation – perte d'intimité entre propriété ;
- Souhait d'éclaircissement quant à la construction du pare-vue autorisé dans le permis de la réclamante (voisine de droite)

Vu l'avis émis par la Commission de concertation en séance du 11/03/2020;

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

29/08/2019 : dépôt de la demande;

: accusé de réception d'un dossier incomplet ;

15/10/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

14/02/2020 au 28/02/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

11/03/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 14/11/2019 et joint à la demande;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, comprenant généralement des commerces au rez-de-chaussée;
- L'immeuble n°1478 sur lequel porte la demande a fait l'objet d'une transformation ( PU n°16-44160-2018 - transformer un immeuble de rapport avec rez-de-chaussée commercial - modifier la division et le nombre de logements, créer une extension au 1<sup>er</sup> étage à l'arrière, placer un ascenseur, remplacer les menuiseries et construire une lucarne en toiture arrière) et est divisé comme suit :
  - Rez-de-chaussée (arrière) : commerce en partie avant et 1 appartement à 1 chambre en partie arrière ;
  - 1<sup>er</sup> étage : 1 appartement à 3 chambres avec terrasse et accès au jardin ;
  - 2<sup>ème</sup> étage : 1 appartement à 2 chambres ;
  - 3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages : 1 appartement à 3 chambres
- L'immeuble de droite (n°1480) est totalement identique à l'immeuble faisant l'objet de la demande et a été construit simultanément (même permis initial n°16-8980-1935). Celui-ci présente donc un gabarit similaire et accueille un commerce du secteur HoReCa à l'enseigne « le pain quotidien » au rez-de-chaussée et 2 logements aux étages (1 appartement à 1 chambre et un triplex à 3 chambres). Il a conservé la division et la teinte des châssis propres aux immeubles de cette époque (1935) ;

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

- La suppression du logement au rez-de-chaussée arrière et l'agrandissement de la surface commerciale ;
- La mise en conformité de la réfection du bow-window en façade avant suite à des problèmes structurels ;
- L'agrandissement de la terrasse au R+2 en façade arrière ;

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

- en matière de programme :
  - L'extension du commerce participe au dynamisme de ce petit pôle commercial de quartier ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - Le gabarit reste inchangé ;
- en matière d'aménagement extérieurs, des abords et de couvert végétal :
  - La terrasse souhaitée au 2<sup>ième</sup> étage ne peut s'envisager ; En effet, celle-ci déroge au code civil (pas d'accord fourni avec le voisin de gauche) et la mise en place d'un pare-vue ne peut pas s'envisager car celui-ci générerait une perte de luminosité trop importante pour la propriété voisine : il y a lieu de revenir à la situation autorisée dans le dernier permis (PU n°16-44160-2018)
  - L'abattage d'un érable et d'un frêne a fait l'objet d'une autorisation (Permis SV n°236-2019) : il y a lieu de prévoir la replantation de minimum un arbre à hautes tiges à planter à 2m des limites mitoyennes au sein de la parcelle ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
  - La transformation en façade avant découle d'un problème technique survenu en cours de chantier ;
  - La solution proposée (crépis en lieu et place des briques) a été mise en place de manière à répondre à l'urgence en cours de chantier ;
  - Cependant, cette solution ne peut être conservée et il y a lieu de prévoir la mise en place de briques à l'appareillage et à la teinte similaire à la brique existante ;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :

- La suppression du logement peut s'envisager.  
En effet, la prescription 0.12. 9° permet, hors liseré de noyau commercial, de supprimer un logement, pour la création ou l'extension d'un commerce pour autant qu'il occupe un rez-de-chaussée déjà conçu à cet effet ;

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

- revenir à la situation autorisée dans le dernier permis (PU n°16-44160-2018) en ce qui concerne la terrasse du 2<sup>ième</sup> étage ;
- prévoir la mise en place de briques à l'appareillage et à la teinte similaire à la brique existante pour le bow-window ;
- prévoir la replantation de minimum un arbre à hautes tiges à planter à 2m des limites mitoyennes au sein de la parcelle ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que l'esthétique du bow-window ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 - 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 que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers,

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 11/03/2020**  
**objet n° 06**

**Dossier 16-44821-2019 - Enquête n° 047/20**

**Demandeur : Madame Véronique De Muylder**

**Situation : Avenue De Fré 130**

**Objet : transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale (lot 2 du PdL 342) et aménager un emplacement de stationnement non-couvert**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44821-2019 introduite le 01/08/2019 par Madame Véronique De Muylder, et visant à transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale (lot 2 du PdL 342) et aménager un emplacement de stationnement non-couvert sur le bien sis Avenue De Fré 130 ;  
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation, le long d'un espace structurant ;

Vu que la parcelle est située dans le périmètre de protection du bien sis avenue de la Floride, 125-127, mais que l'emprise des travaux n'intervient pas dans ce périmètre de protection ;

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) PPAS N°51 – Quartier Floride/Langeveld - AR du 15-04-1988, et y déroge ;

Considérant que la demande se situe sur le lot n° 2 du permis de lotir (PL) n° 432 octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins le 29/05/1987, et y déroge ;

**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 plan particulier d'affectation du sol et un permis de lotir :**

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - art. 1.5 – toitures
  - art. 0.9 - aménagement de la zone de jardin
- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :
  - Hauteur de gabarit supérieure à 6,30 mètres ;
  - Largeur de lucarnes supérieure à 160 cm et espacement inférieur à 100 cm

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/02/2020 au 28/02/2020 inclus ;

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

01/08/2019 : dépôt de la demande;

25/09/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;

25/10/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

14/02/2020 au 28/02/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

11/03/2020 : 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 unifamiliale est implantée en ordre ouvert et en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue De Fré, dans le tronçon compris entre l'avenue de Sumatra à l'Ouest et l'avenue de la Floride à l'Est ;
- La construction, datant des années 1990, est implantée sur un vaste terrain paysager et arboré, jouxtant, en limite arrière, le site en cours de classement du n° 125 avenue de la Floride. A ce titre, une zone de protection empiète sur la parcelle faisant l'objet de la demande, mais les interventions prévues à la maison ne portent pas atteinte à ce périmètre ;

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

- Le projet consiste en la transformation et l'extension d'une maison unifamiliale 4 façades ;

- Le projet prévoit le réaménagement des pièces de vie du rez-de-chaussée et du premier étage en ce compris la réalisation de deux extensions dont la volumétrie s'apparente à celle de 2 lucarnes contemporaines se développant du rez-de-chaussée au premier étage ;
- Ces extensions seront réalisées en façade ouest, côté jardin ;
- Au rez-de-chaussée, ceux-ci ne feront qu'un et agrandiront l'espace du séjour et du salon TV ;
- Au 1er étage, une spacieuse chambre parentale prendra place dans la première lucarne tandis que la seconde lucarne permettra d'agrandir et d'ouvrir sur le jardin l'espace bureau ;
- De grandes baies vitrées permettront de profiter pleinement de la vue sur le jardin et donneront accès à une nouvelle terrasse extérieure en bois, orientée à l'ouest. Une partie du sol du rez-de-chaussée sera rehaussé (séjour et salon TV) afin que tout le niveau soit de plein pied et permette une circulation plus aisée entre les espaces ;
- Le mur entre la cuisine et la salle à manger sera ouvert afin de faire communiquer les pièces entre elles et les rendre plus spacieuses. Ces deux pièces auront également accès à une nouvelle terrasse extérieure en bois, orientée à l'est ;
- Au premier étage, l'ensemble des espaces sera réorganisé et les cloisons sous pente seront déplacées et isolées, afin de gagner en espace de vie et de rangement. Le réaménagement de l'étage prévoit le déplacement et l'agrandissement des 2 chambres d'enfants ainsi que l'ajout d'une salle de douche en lieu et place de l'actuelle suite parentale côté est tandis que celle-ci prendra place côté ouest et profitera de la vue sur le jardin ;
- Dans un souci de performance énergétique, d'unité et d'esthétique, tous les châssis seront remplacés par des châssis double vitrage en aluminium de teinte gris foncé ;
- La façade ouest sera bardée en cèdre, et les extensions seront en zinc à joint debout de couleur anthracite ;
- Un local vélo sera créé dans le renforcement devant la porte de garage existante (celle-ci n'ayant plus d'utilité). Le local vélo sera bardé de cèdre, identique à celui de la façade ouest. La porte d'entrée sera également remplacée par une porte bardée de cèdre, identique au local vélo ;
- De manière générale, les caractéristiques du bâti existant seront conservées ;
- La volumétrie des extensions et les matériaux ont été choisis pour s'intégrer au mieux à l'environnement existant ;
- Les niveaux des abords existants et du terrain sont conservés ;
- Le dessin de l'allée de l'entrée sera légèrement modifié afin de faciliter la circulation des voitures et de créer un 3ème emplacement de parking. Les graviers actuels seront remplacés par de la dolomie ;
- Profitant de ces travaux, une citerne à eau de pluie sera placée afin de recueillir les eaux de pluie ;
- Un portail coulissant en aluminium de teinte gris foncé sera placé à l'entrée du terrain, afin de privatiser son accès ;
- Et enfin, la clôture à rue actuelle sera remplacée par une nouvelle clôture de type "noisetier tressé" ;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison, l'intègre davantage dans son environnement bâti et paysager, et opte pour des interventions contemporaines, rehaussant la typologie du bien ;

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

- en matière de programme :
  - le projet conserve la nomenclature de la maison unifamiliale comptant également un cabinet de consultation ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet s'inscrit dans le respect de la volumétrie existante et apporte une alternative de verticalité du côté des espaces de vie et du jardin ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le projet s'inscrit dans le respect des particularités paysagères de la parcelle ;
  - le projet propose la mise en œuvre d'un portail d'accès dont les détails ne sont pas spécifiés dans les plans. Il s'indique de prévoir un dispositif de faible hauteur et ajouré, afin de conserver vision de la maison au sein de cette parcelle paysagère ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la bien compte 2 emplacements de stationnement extérieurs. Le projet propose l'aménagement d'un emplacement de stationnement supplémentaires en zone de recul, ce qui ne peut se concevoir au regard des spécificités des lieux et des objectifs de la Règlementation en vigueur en la matière ;

- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - le projet tend à rencontrer les objectifs du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux de pluie ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un PPAS) :
  - article 1.5 : largeur des lucarnes :
 

En effet, l'article 1.5 du PPAS indique que « *Les lucarnes seront autorisées à raison de 2 maximum par 5m de développement de versant. Elles auront maximum 1,50m de large et l'espace entre les lucarnes ainsi que les limites latérales de la toiture, est de minimum 1 mètre.* ».

La dérogation est sollicitée car les 2 lucarnes proposées offrent à la fois des espaces intérieurs agréables (elles permettent de profiter pleinement de la chambre principale et du bureau) et leurs proportions sont harmonieuses dans la composition de la façade. Leur implantation et leurs proportions permettent de conserver tant la lisibilité des toitures que des façades ;
  - article 9.0 : aménagement de la zone jardin :
 

En effet, l'article 9.0 "Zones de jardins" du PPAS indique que « *Ces zones sont destinées à être maintenues dans leur état ou à être aménagées en zone de verdure à usage privé, affecté au jardin d'agrément ou potager.* ».

La propriétaire des lieux devant recevoir ses patients (cabinet de kinésithérapie au rez-de-chaussée de la maison), la dérogation est sollicitée car même si actuellement l'aménagement du terrain permet le stationnement de deux véhicules, un emplacement de stationnement supplémentaire est nécessaire afin de permettre aux patients de se parquer ;

Néanmoins, cette option ne peut s'envisager pour des raisons d'équité et d'équilibre d'aménagements de cette zone, au regard de la Règlementation en vigueur ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un permis de lotir) :
  - Permis de lotir : hauteur de gabarit (supérieur à 630cm) et de développement des lucarnes. Le permis de lotir fixe une hauteur de gabarit de maximum 630cm.
  - La dérogation est sollicitée car les lucarnes projetées s'alignent sur le gabarit des lucarnes existantes et ne dépassent pas les 630cm autorisés.
  - Tout comme indiqué dans la motivation relative au PPAS, le gabarit des lucarnes projetés s'harmonise avec la façade ;

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

- Opter pour un dispositif de portail coulissant ajouré à l'entrée de la parcelle, et dont la hauteur d'excède pas 160 cm ;
- Renoncer à l'aménagement de l'emplacement de stationnement à l'entrée de la parcelle, au profit du développement d'une zone paysagère qualitative et comportant un arbre à moyenne tige et en y prévoyant un revêtement de type concassé de porphyre au lieu de la dolomie (percolant et peu acide) ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les options des transformations peuvent s'envisager dans une certaine mesure ;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement paysager ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;
- de supprimer une dérogation de 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;

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

Urban.brussels-DU s'abstient.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 11/03/2020**  
**objet n° 07**

**Dossier 16-44776-2019 - Enquête n° 048/20**

**Demandeur : Madame Gabrielle HARTENBERG**

**Situation : Rue Général Lotz 16**

**Objet : Diviser un immeuble de bureau en 4 appartements avec extension en toiture d'un étage**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44776-2019 introduite le 09/07/2019 par Madame Gabrielle HARTENBERG, et visant à diviser un immeuble de bureau en 4 appartements avec extension en toiture d'un étage sur le bien sis Rue Général Lotz 16;

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 le motif suivant:**

**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°6,2° en ce que l'étage en recul dépasse le gabarit des immeubles mitoyens;

**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 14/02 au 28/02/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

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

09/07/2019 : dépôt de la demande;

08/10/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;

28/10/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

14/02 au 28/02/2020 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

11/03/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 10/08/2019 et joint à la demande;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel, comprend des maisons unifamiliales ou de petits immeubles à appartements. Le quartier comprend également des équipements;
- Dans ce quartier, la rue est bâtie en ordre continu, implanté à l'alignement;
- L'immeuble n°16 sur lequel porte la demande a été construit en 1925 et présente de belles qualités architecturales de l'époque notamment par les menuiseries extérieures tant en façade avant qu'en façade arrière;
- Il présente un gabarit R+1+étage +étage en brisis,
- Le bâti environnant : les deux constrictions mitoyennes sont plus hautes;
- La maison de droite (n°18) présente un gabarit R+2+T;
- La maison de gauche (n°14) présente un gabarit bel étage +2+T;
- Le couvert végétal : le jardin est orienté à l'Est et est délimité par des murs mitoyens;
- La maison de maître a été transformée en bureau en 1968 (PU 16-25419-1968) avec ascenseur;

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

- Le changement d'affectation de bureau licite en 4 appartements;
- La rehausse d'un niveau en recul au-dessus du brisis;

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

- Le programme : 1 appartement par niveau;
- Le gabarit : l'ajout d'un étage en recul à toiture plate;
- Le déplacement de l'ascenseur au centre de l'escalier;
- Le remplacement des châssis en bois peint en blanc;

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

- L'étage supplémentaire tranche avec l'architecture de l'immeuble en proposant un étage en recul largement vitré;
- La structure de l'immeuble est respectée,

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

- en matière de programme :
  - au rez-de-chaussée, l'entrée commune telle qu'elle existe est conservée. Un appartement de 2 chambres est proposé;
  - au 1<sup>er</sup> étage, le hall est réduit afin d'organiser l'entrée de l'appartement de 2 chambres;
  - au 2<sup>ème</sup> étage : un appartement de 3 chambres,
  - au 3<sup>ème</sup> étage : un appartement de 3 chambres,
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'étage supplémentaire est en recul de 1,98 mètre de la façade avant et dépasse légèrement les pans des toitures voisines à l'arrière, objet de la dérogation,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le jardin est orienté à l'Est et est planté;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - l'immeuble ne dispose pas de garage. Le local vélos est situé au sous-sol, accessible par la cage d'escalier, ce qui n'est pas aisé pour les cyclistes quotidiens et ne répond pas à l'objectif du RRU de placer le local vélo le plus proche de l'entrée. Le quartier est bien desservi par les transports en commun (entre l'avenue Molière et la rue Vanderkindere), l'immeuble se situe à 500 mètres du rondpoint Churchill, mais souffre également d'une forte pression sur le stationnement,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - Les menuiseries extérieures existantes ou remplacées sont maintenues en blanc;
  - L'étage en recul est largement vitré. Les châssis sont en aluminium de teinte gris anthracite, comme la nouvelle corniche débordante de ce niveau. Cette teinte accentue la présence de cet étage en recul, il y a lieu de choisir une teinte plus neutre;
  - l'étage en recul doit être moins impactant dans le paysage de la rue et sur le bâti et pour préserver l'unité de la façade avant en réduisant en façade avant la hauteur sous plafond à 2.5 mètre, en reculant la façade en recul dans le gabarit d'une toiture à versant (parallèle à la toiture de l'immeuble de gauche) et en affinant le profil du dépassement;
  - l'ascenseur est déplacé au centre de la cage d'escalier monumentale, ce qui en réduit sa qualité. Les parois de l'ascenseur doivent être transparentes;
  - La façade avant n'est pas modifiée. La demande déroge en terme de superficie nette éclairant pour des séjours cuisine : au rez-de-chaussée 8,16 au lieu de 9,6 m<sup>2</sup> ; au 1<sup>er</sup> étage, 7,4 au lieu de 11,5 m<sup>2</sup> et au 2<sup>ème</sup> étage 5,6 au lieu de 11,5 m<sup>2</sup>. Cette dérogation est importante pour le 2<sup>ème</sup> étage en brisis;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
  - la dérogation est mineure, le haut de la façade arrière de l'étage en recul débordant du profil le plus haut,

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, l'immeuble a été construit en 1925 et présente de belles caractéristiques architecturales. Le projet les maintient. L'étage en recul est plus tranché et rompt avec cette architecture en proposant une architecture moderne et sobre qui sera visible depuis l'espace public.

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

- les châssis et le débordement de la toiture plate de l'étage en recul doivent être de teinte plus neutre (gris clair à moyen);
- réduire la hauteur sous plafond de l'étage en recul à 2,5 mètres, reculer la façade en recul dans le plan d'un angle à 45° dans l'angle du brisis et affiner le profil du dépassant;
- supprimer la terrasse en façade avant et le garde-corps et prévoir une toiture verte extensive;
- les parois de l'ascenseur doivent être transparentes;
- respecter l'avis du SIAMU en ce qui concerne l'accès au 3<sup>ème</sup> étage,
- placer au moins 4 rangements vélo dans le sas d'entrée,

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est préservé;
- d'être accessoires en ce que l'impact visuel de l'étage en recul doit être réduit;
- de répondre à une objection que suscitait la demande;

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 que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers ;

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

Les dérogations au RRU sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.



**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 11/03/2020**  
**objet n° 08**

**Dossier 16-44771-2019 - Enquête n° 046/19**

**Demandeur : S.P.R.L. GMP immo - Monsieur Gilles Verleyen**

**Situation : Chaussée de Waterloo 860**

**Objet : transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale en vue d'y aménager une crèche et 2 studios (renouvellement du PU 16-40510-2012)**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44771-2019 introduite le 03/07/2019 par la S.P.R.L. GMP immo c/o Monsieur Gilles Verleyen, et visant à transformer et étendre une maison d'habitation unifamiliale en vue d'y aménager une crèche et 2 studios (renouvellement du PU 16-40510-2012) sur le bien sis Chaussée de Waterloo 860 ;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) 51 - QUARTIER FLORIDE-LANGEVELD (AR du 15-04-1988), et y déroge ;

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

Considérant que la demande se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone "Natura 2000");

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

- Les affectations tant existante (Logement) que projetée (crèche) s'inscrivent dans un tissu bâti existant d'utilisation mixte du bâti qui longe la chaussée de Waterloo ;

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.7 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'équipements ne relevant pas des actes autorisés ou dépassant la superficie de plancher autorisée prescrits dans la zone ;
- application de la prescription particulière n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement ;

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

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
  - dérogation ai PPAS en ce qui concerne l'article 4.1 – destination ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/02/2020 au 28/02/2020 inclus ;

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

03/07/2019 : dépôt de la demande;

18/09/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;

21/10/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

14/02/2020 au 28/02/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

11/03/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 09/07/2019 et joint à la demande;

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

- Le quartier d'habitation avec front commercial dans lequel se situe la demande comprend de nombreux établissements HORECA au rez-de-chaussée d'immeubles qui comportent des logements aux étages ;

- Les affectations sur la droite des immeubles sont de type commercial, bureau, manège équestre, ...
- Le tissu bâti est étroit et les jardins sont exigus, ce qui augmente la promiscuité entre jardins ou cours et logements entourant ces espaces ;
- Le bien est proche du Bois de la Cambre (site classé et répertorié Natura 2000). L'arrière de la parcelle jouxte des entrepôts et un parking extérieur qui s'interposent entre les parcelles sur lesquelles porte la demande et le bois, constituant une transition entre l'environnement bâti et le Bois de la Cambre ;
- La chaussée induit des nuisances sonores en raison de son charroi pour les logements, qui disposent cependant d'une zone de calme et de verdure avec la présence de la zone de sport de plein air située en intérieur d'îlot, créant une zone tampon avec le site classé du Bois de la Cambre ;
- Le bien faisant l'objet de la demande est affecté en logement unifamilial ;

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

- Faisant suite au permis d'urbanisme 16-40510-2012, et périmé :
  - Aménager une crèche aux étages inférieurs de la maison ;
  - Aménager 2 studios au 2<sup>ème</sup> étage et sous combles ;
  - Étendre l'immeuble au rez-de-chaussée afin de pouvoir augmenter la superficie d'accueil pour les 10 lits de la crèche ;
  - Remplacer tous les châssis de la façade arrière par des menuiseries en PVC de ton blanc ;

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

- Le projet propose de rénover et de donner une nouvelle vie à l'immeuble situé au 860 de la chaussée de Waterloo. Cet immeuble sera, en effet, rénové, transformé et à nouveau occupé par une fonction en pénurie en Région Bruxelles-Capitale, à savoir une crèche ;
- Il propose par ailleurs la création de petits logements supplémentaires de qualité ;
- La typologie de logements retenue - à savoir deux petits logements de qualité plutôt qu'un duplex familial - correspond au caractère commerçant de cette partie de la chaussée de Waterloo, à son noyau HORECA, et à l'importance du trafic qu'elle accueille ;
- Le bien est agrandi dans le respect des prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme et du PPAS, s'intégrant au cadre bâti environnant ;
- Le jardin est aménagé de manière paysagère à l'usage des occupants de la crèche ;
- La crèche constitue un équipement de proximité et ne devrait pas générer des déplacements motorisés importants. Elle ne comporte que 10 lits, ce qui implique un maximum de 20 mouvements (parents) par jour en semaine et aucun déplacement le week-end ;
- Des places de parkings sont disponibles en voirie durant les horaires d'activité de la crèche et la proximité du bois de la Cambre, ainsi que le local réservé au dépôt des poussettes et des vélos favoriseront également les déplacements doux. Le quartier, en outre, est desservi par les points d'arrêts de bus ;

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

- en matière de programme :
  - le projet propose une mixité d'affectations compatibles avec les commerces et logements environnants ;
  - le projet propose 2 logements de petites superficies pouvant s'inscrire comme espaces de transition avec la voirie très passante et les commerces de type HORECA voisins ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet s'inscrit dans les gabarits des constructions existantes et l'extension envisagée améliore les qualités d'utilisation de la crèche ;
  - les menuiseries proposées en façade arrière méritent de s'intégrer davantage au contexte bâti en proposant des dispositifs en bois ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le jardin est aménagée de manière paysagère, et ce à l'usage des utilisateurs de la crèche ;
  - le projet propose l'aménagement d'une vaste terrasse sur la toiture plate de l'extension, ce qui peut nuire à la quiétude et à l'intimité des logements voisins. De plus le bien comprend un jardin paysager, ce qui rend l'usage de la terrasse du 1<sup>er</sup> étage inutile ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le quartier ne souffre pas, en journée, d'une grande pression automobile en matière de stationnement ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - les dispositifs existants sont maintenus ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale 0.7. du PRAS (équipements ne relevant pas des actes autorisés ou dépassant la superficie de plancher autorisée prescrits dans la zone) :
  - Le projet s'inscrit dans les objectifs de développement mixte de ce quartier et offre une activité en demande et complémentaire aux logements environnants ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
  - Le projet propose la répartition de 2 logements de petite superficie aux étages de la maison et l'aménagement d'une crèche aux étages inférieurs, de sorte à pouvoir répondre à une demande du quartier ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un PPAS) :
  - Cette dérogation est induite par l'aménagement de l'équipement d'intérêt collectif, tout en s'inscrivant dans le développement commercial et résidentiel du quartier;

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

- Renoncer à l'aménagement de la terrasse du 1<sup>er</sup> étage au profit d'aménagements paysagers pérennes empêchant son usage récréatif ;
- Proposer des menuiseries en bois pour la façade arrière ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les objectifs du projet peuvent s'envisager dans une certaine mesure ;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son contexte bâti et paysager ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 - alinéa 2 191 - 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;

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

Urban.brussels-DU s'abstient.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 11/03/2020**  
**objet n° 09**

**Dossier 16-44910-2019 - Enquête n° 045/20**

**Demandeur : Madame Michèle Noisy**

**Situation : Chaussée de Saint-Job 550**

**Objet : créer une deuxième maison unifamiliale et rénover l'habitation unifamiliale existante**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44910-2019 introduite, en date du 16/09/2019, par Madame Michèle Noisy ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à créer une deuxième maison unifamiliale et rénover l'habitation unifamiliale existante sur le bien sis Chaussée de Saint-Job 550 ;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°55 - Quartier Saint-Job - Benaets (A.R. 08/02/1989) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°IV.2.2.A - profondeur qui prescrit "Pour délimiter le volume et les caractéristiques des constructions à établir hors zone de variation de masse il est fait usage au plan de destination de tout ou partie de l'indication suivantes : profondeur 10m", en ce que la profondeur prévue dépasse 10m pour le corps principal de bâtisse et ce sur deux niveaux;
  - non-respect de l'article n°IV.2.2.A.1 – toiture des bâtiments principaux qui prescrit "D'une manière générale les toitures sont à deux ou plusieurs versants (symbole V)", en ce que la toiture est en partie plate, en façade arrière;
  - non-respect de l'article n°IV.4.2.1 – façades qui prescrit "Les châssis et portes doivent être en bois", en ce que les châssis projetés, sont en aluminium structuré bois et les portes d'entrée et garage en PVC;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/02/2020 au 28/02/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *observations :*
  - *isolation du mur mitoyen ;*
  - *nuisances sonores supprimées dues à la suppression du volet électrique ;*
- *Remarques :*
  - *Attention mur voisin est un mur privatif ;*
  - *Demande de précision du mode constructif ;*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

16/09/2019 : dépôt de la demande;

18/10/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

02/12/2019 : réception des compléments;

14/01/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU :

14/02/2020 au 28/02/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

11/03/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 14/01/2020 et émis le 31/01/2020, ne se prononçant pas sur la demande ;

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

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

- le quartier dans lequel se situe la demande est mixte ;
- la maison sise au n°550 sur laquelle porte la demande bénéficie d'une profonde parcelle allant jusqu'au talus du chemin de fer,
- la construction de la maison sur laquelle porte la demande est antérieure à 1932, elle a subi plusieurs modifications et transformations suite à l'octroi de permis d'urbanisme successifs entre 1926 et 1960 ;
- 12 panneaux photovoltaïques ont été posés suite à l'octroi du permis n° 16-39284-2009 ;
- le permis n° 16-33154-1996 a octroyé la construction en façade latérale d'une extension sur deux niveaux pour une salle d'attente au rez-de-chaussée et un séjour au 1<sup>er</sup> étage, et dont le volume respectait limites extrêmes du PPAS déjà en vigueur ;
- lors des inondations qu'a subies la vallée, la maison a été atteinte de manière importante, l'eau ayant pénétré par la partie latérale non bâtie, qui sert d'accès à la parcelle, un volet roulant a été installé sur la largeur de ce passage de 4 mètres de large, sans permis d'urbanisme, suite à quoi un procès-verbal d'infraction urbanistique PV U 2015/18 a été dressé et une demande de permis d'urbanisme a été introduite sous la référence n° 16-42492-2015 et octroyée ;
- le bâtiment principal comporte un gabarit R+2+toiture à versants et l'extension, R+1+toiture à versants ;
- les façades sont en briques de ton rouge-brun, les menuiseries à l'origine en bois ont été remplacées en partie par du PVC dont les châssis ne respectent pas le cintrage de la baie, ainsi que la porte d'entrée;
- actuellement le parcage se fait en extérieur, au sein de la propriété ;
- au sein de la maison, le rez-de-chaussée comporte un cabinet médical et des locaux de caves, de rangements et une salle-de-douche et l'accès vers la zone de parcage et le jardin, le 1<sup>er</sup> étage est occupé par les espaces de vie, ainsi qu'un accès vers une terrasse et l'escalier menant au niveau du jardin et le deuxième étage et les combles sont occupés par des espaces de nuits, dont 3 chambres, une buanderie, une salle-de-bain et un WC ;
- la maison mitoyenne de droite, n°554, comporte une façade pignon avec un gabarit R+1+toiture à versants et comporte une profondeur de plus de 10m et sa construction est antérieure à l'entrée en vigueur du PPAS ;
- la maison mitoyenne de gauche, n°548, présente une façade légèrement plus haute et est plus profonde ;
- la parcelle est particulière et s'ouvre plus largement en intérieur d'îlot, formant dès lors un grand jardin, largement planté et verdurisé ;

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

- La suppression de l'escalier extérieur reliant le 1<sup>er</sup> étage au jardin ;
- La démolition de la porte de garage actuelle, y compris tout élément structurant ;
- La démolition de la toiture de l'annexe octroyée en 1996 ;
- La fermeture de baies en façade latérale ;
- L'agrandissement de la baie en façade de l'annexe octroyée en 1996 ;
- La construction d'une maison unifamiliale mitoyenne ;
- L'aménagement d'une terrasse en matériaux imperméables ;
- La pose d'une citerne et d'un bassin d'orage ;
- Le réaménagement de la terrasse au 1<sup>er</sup> étage ;
- Le remplacement, en façade avant, des châssis PVC par du bois de teinte identique à la situation d'origine (sauf la porte d'entrée maintenue) ;

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

- Le programme prévoit la construction d'une seconde habitation unifamiliale sur la parcelle avec accès privatif au jardin ;
- Les plans de la situation projetée se présentent comme suit :

- Rez-de-chaussée :
  - Logement 1 :
    - L'entrée existante privatisée pour le logement 1 avec l'accès vers un garage et vers une cave ;
    - Le hall d'entrée dessert également un WC et comporte l'escalier vers les étages ;
  - Logement 2 :
    - L'entrée se fait via le garage ;
    - Le garage comporte également un accès direct avec la terrasse et le jardin ;
    - Le hall d'entrée comporte un WC, l'escalier vers l'étage et l'accès vers les pièces de vie ;
    - Une terrasse est accessible depuis les pièces de vie ;
    - Le jardin est dans la continuité de la terrasse et uniquement accessible au logement 2 ;
    - Depuis l'espace cuisine, un accès vers des locaux de rangements et de caves, situé au niveau de la bâtisse existante ;
- 1<sup>er</sup> étage :
  - Logement 1 :
    - Le palier dessert les espaces de vie ;
    - La cuisine donne accès à une terrasse existante ;
  - Logement 2 :
    - Le palier dessert 2 chambres et un WC ;
    - La chambre principale, située en façade arrière, comporte un dressing et une salle-de-douche privative ;
    - La chambre secondaire, située en façade avant, comporte également une salle-de-douche privative ;
  - Étages du logement 1 : la situation reste inchangée par rapport à la situation existante de droit ;

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

- en matière de programme :
  - la maison existante conserve son programme de maison unifamiliale avec 3 chambres ;
  - la nouvelle habitation comportant un programme de deux chambres, présente des qualités spatiales avec une rationalisation des circulations et permet une habitabilité de qualité ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le gabarit de la nouvelle habitation s'inscrit dans le profil de construction de la maison mitoyenne de droite ;
  - la profondeur, bien qu'alignée, au niveau du corps de bâti principal, présente un dépassement des limites extrêmes prévues par le PPAS ;
  - la nouvelle toiture, afin de respecter la typologie et les lignes existantes, présente une croupe au niveau du raccord avec la maison mitoyenne de droite et sa façade pignon ;
  - ce qui préserve dès lors une harmonie au sein du contexte bâti environnant ;
  - le nouveau volume respecte les hauteurs fixées par le PPAS ;
  - la terrasse, au niveau du 1<sup>er</sup> étage du logement 1 est maintenue, cependant, suite à la création de la nouvelle habitation et afin de respecter le Code Civil en matière de servitudes de vues, maintien un recul qui reste insuffisant ;
  - dès lors, il y a lieu de prévoir le recul d'1,90m sur toute la profondeur de cette terrasse au droit de la nouvelle mitoyenneté ou de proposer une barrière visuelle avec des bacs plantés et dont la servitude sera renseignée au niveau de l'acte de base ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le jardin est rendu privatif au nouveau logement unifamilial créée, et l'habitation existante conserve la terrasse existante au premier étage ;
  - l'accès depuis cette terrasse vers le jardin, est supprimé ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - chacun des logements comporte un espace de parcage privatif ;
  - la profondeur du garage attribué au logement existant est de 4m et est insuffisant pour tous types de voitures, il permet cependant le stockage des vélos et des poussettes ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - la demande prévoit la pose d'une citerne d'eau de pluie de 5.2m<sup>3</sup> et d'un bassin d'orage de 3m<sup>3</sup>
- Quant aux autres aspects propres à la demande :

- Le remplacement des châssis PVC par une restitution du bois, est souhaitable, cependant il y a lieu de respecter le cintrage au niveau des baies ;
- Au regard de la lecture du soubassement des deux habitations, il y a lieu de l'animer en supprimant l'une des deux portes de garage ;
- Considérant que le petit garage comporte une profondeur insuffisante, l'utilisation doit être modifiée et la porte de garage supprimée au profit d'un accès plus adapté à une utilisation de stockage des vélos et des poussettes ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas) :
  - Article IV.2.2.A – profondeur :
    - Considérant le contexte bâti environnant, l'alignement du corps de bâti principal sur le bâtiment mitoyen de droite est envisageable ;
    - D'autant plus que le dépassement de la limite extrême est limitée à 17cm, qu'il comporte le complexe d'isolation et que ce dépassement n'induit aucune nuisance sur le voisinage ;
    - L'annexe sur le rez-de-chaussée reste cependant inférieure aux 4m autorisés et se conforme au Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur ;
    - Dès lors la dérogation peut être envisagée ;
  - Article IV.2.2.A.1 – Toiture :
    - Considérant la volonté d'un raccord harmonieux avec la maison mitoyenne de droite et sa façade pignon, une toiture en pente avec croupe latérale est proposée au niveau de la partie avant, à proximité de l'espace public ;
    - La partie arrière propose une toiture plate, car en effet, le faîte de la toiture doit être maintenu au plus bas, et ce afin de ne pas dépasser, ni de devoir effectuer des rehausse en mitoyenneté ;
    - Considérant que cette toiture plate est non visible depuis l'espace publique et qu'elle permet de limiter toute nuisance sur le voisinage, cette dérogation peut être envisagée ;
  - Article IV.4.2.1 – Façade :
    - Considérant le besoin impérieux de limiter les dégâts dus aux inondations fréquentes dans ce tronçon de la chaussée, il y a lieu de maintenir des matériaux susceptibles d'y résister ;
    - Considérant que le bois, ne peut en effet, assurer la pérennité des ouvrages dans ce cas de figures, une dérogation quant au matériau proposé peut être envisagée pour autant que celui-ci soit dans le respect des normes environnementales ;
    - Dès lors, il y a lieu de proposer le remplacement de la porte d'entrée existante, en situation de fait, par de l'aluminium et dont la typologie du dessin, se conforme au plus proche de la situation existante d'origine ;
    - Cependant, au niveau des châssis de l'extension, visibles depuis l'espace public, et qui ne sont pas susceptible de subir les dégradations dues aux intempéries, doivent impérativement être en bois ;

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

- Remplacer la porte d'entrée par de l'aluminium (texturé bois) et respecter la typologie du dessin au plus proche de la situation d'origine ;
- Proposer les nouveaux châssis, visibles depuis l'espace public en bois et dont les tonalités sont en harmonie avec l'ensemble de la façade et ce, avec restitution du cintrage ;
- Renoncer à l'utilisation du garage pour voitures de gauche, considérant la faible profondeur et privilégier un espace de stockage des vélos et poussettes ;
- Modifier l'accès en conséquence et proposer une porte moins large permettant le passage des vélos et dont la typologie maintient la cohérence de la façade avant, et maintenir la fenêtre existante ;
- Supprimer la servitude de vue au niveau de la terrasse du 1<sup>er</sup> étage ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de matériaux de menuiseries et de servitudes de vues ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le matériau des menuiseries aux étages doivent se conformer au PPAS ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

Les dérogations au PPAS, article n°IV.2.2.A, IV.2.2.A.1 sont accordés pour les motifs énoncés ci-dessus.



**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 11/03/2020**  
**objet n° 10**

**Dossier 16-45090-2019 - Enquête n° 036/20**

**Demandeur : MG RETAIL SA – Mmes TACKAERT et SMITS**

**Situation : Rue de Stalle 290 - 292**

**Objet : Démolir le bâtiment existant (garage Peugeot et infrastructures annexes), construire un immeuble destiné à accueillir 4 implantations commerciales au rez-de-chaussée (807m<sup>2</sup> au total), aménager 84 logements, 486 m<sup>2</sup> des bureaux, 98 emplacements de stationnement couverts et 64 non couverts, aménager les abords**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45090-2019 introduite, en date du 01/07/2019 par la MG Retail c/o mesdames Anja TACKAERT et Stacey SMITS;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir le bâtiment existant (garage Peugeot et infrastructures annexes), construire un immeuble destiné à accueillir 4 implantations commerciales au rez-de-chaussée (807m<sup>2</sup> au total), aménager 84 logements aux étages, 486 m<sup>2</sup> des bureaux, 98 emplacements de stationnement couverts et 64 non couverts, aménager les abords sur le bien sis Rue de Stalle 290 - 292;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones mixtes, le long d'un 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 31 de l'annexe B du CoBAT

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

- application de l'art. 147 du COBAT: 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,
- application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte),

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- o application de la prescription générale n°06 du **plan régional d'affectation du sol**, portant sur les actes et travaux en intérieur d'îlot,
- o application de la prescription particulière n°3.3 al 2, 3° du **plan régional d'affectation du sol**, portant sur les superficies commerciales en dehors d'un liseré de noyau commercial entre 200 et 1000 m<sup>2</sup>,
- o application de la prescription particulière n°3.3 al 3 du **plan régional d'affectation du sol**, portant sur les superficies des grands commerces spécialisés en dehors d'un liseré de noyau commercial de maximum 3500 m<sup>2</sup>,
- o application de la prescription particulière n°3.5.1° du **plan régional d'affectation du sol**, portant sur les modifications des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant,

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 :

- o application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - o non-respect de l'article n°8 – Hauteur des constructions isolées qui prescrit « la hauteur des constructions ne dépasse pas la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains

qui entourent le terrain considéré, même si cet ensemble de terrains est traversé par une ou des voiries », en ce que le projet vise une hauteur de 4 et 6 étages, ce type de gabarit n'existe pas dans le quartier,

- non-respect de l'art. 11 du titre I du RRU - *zones de recul aménagée en jardin*, en ce que la zone de recul est en partie aménagée en zone de stationnement pour les commerces,
- non-respect de l'art. 12 du titre I du RRU - *aménagement des zones de cours et jardins*, en ce que les zones latérales est en partie aménagée en zone de stationnement pour les commerces,
- non-respect de l'art. 13 du titre I du RRU - *maintien d'une surface perméable*, en ce que la toiture plate du 6<sup>ème</sup> étage est destinée à recevoir des panneaux photovoltaïques, ce qui ne permet pas l'aménagement d'une toiture verte,

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

- demande de **permis mixte** (art. 124 du CoBAT) en raison de surfaces commerciales de plus de 1000 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 (catégorie 31 de l'annexe B),

- demande soumise à **rapport d'incidences** (article 143 du CoBAT – Annexe B – rubrique n°31),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/01/2020 au 14/02/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation,

Considérant que la Commission de concertation se réunira en séance du 11/03/2020 ;

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

01/07/2019 : dépôt de la demande auprès de Bruxelles Urbanisme & Patrimoine - Direction de l'Urbanisme

09/08/2019 : accusé de réception incomplet

20/12/2019 : accusé de réception d'un dossier complet dressé par le fonctionnaire délégué et invitation au Collège des Bourgmestres et Echevins d'organiser les mesures particulières de publicité et d'émettre son avis en application de l'article 177 du CoBAT

09/11/2017 : notification du caractère complet et conforme du rapport d'incidences, établi par le fonctionnaire délégué,

20/12/2019 : demande d'avis aux administrations et instances

16/11/2017 : réception des courriers du 20/12/2017 par le Collège des Bourgmestres et Echevins

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

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

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

20/02/2020 : avis du Service voirie :

#### **Données :**

Superficie toitures (vertes incluses, hors terrasses) : 3.610 m<sup>2</sup> (selon annexe 1)

Capacités théoriques citerne et bassin temporisation : 119 m<sup>3</sup> + 119 m<sup>3</sup>

Capacités proposées citerne et bassin temporisation : citerne 2 m<sup>3</sup> + bassin d'orage 216 m<sup>3</sup>

Exutoire eaux pluviales : Egout

Diamètre ajutage eaux pluviales : inconnu

Repère altimétrique et altitude : Référentiel DNG de l'IGN

Altitude rez selon repère : 29.36 m

Espace poubelles à front d'alignement : ~~oui~~ – non – ~~sans objet~~

Adaptation nécessaire de l'espace public : ~~oui~~ – non – ~~sans objet~~

Suppression de stationnement public : ~~oui~~ – non

Nombre de places de stationnement privé : 98 en sous-sol + 64 autour du bâtiment

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

#### **Alignement (= limite avec le domaine public)**

Principes généraux :

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

Quant à la présente demande :

Il est constaté que l'emprise du projet englobe l'aménagement d'une partie du domaine public située au-delà de l'alignement. Cette zone est actuellement recouverte de pelouse, et devrait être plantée de d'arbres. L'architecte-

paysagiste du projet justifie dans une note le peu de pertinence d'y aménager une noue par la trop faible largeur disponible.

### Gestion des eaux usées

- Principes généraux :
  - o Le réseau d'égouttage des eaux usées (grises et noires) sera raccordé au réseau public d'égouttage.
  - o Chaque construction doit être raccordée individuellement au réseau public d'égouttage. Ce raccordement sera exécuté exclusivement par Vivaqua aux frais du demandeur. Les frais d'une éventuelle extension du réseau nécessitée par le projet seront exclusivement à charge du demandeur, à qui revient l'initiative d'introduire les demandes de raccordement et d'extension du réseau auprès de Vivaqua.
  - o L'implantation en planimétrie et altimétrie du raccordement sera imposée par Vivaqua.
  - o Il est conseillé de placer un clapet anti-retour sur le raccordement à l'égout, afin d'éviter le refoulement de ce dernier vers le réseau privé en cas d'orage.
- Contacts :
  - Nouveaux raccordements : formulaires à télécharger sur le site web de Vivaqua et à renvoyer à l'adresse [racc@vivaqua.be](mailto:racc@vivaqua.be).
  - VIVAQUA Assainissement - secteur Lusambo : rue de Lusambo 21/23 – 1190 Forest ; 02/334.37.76, [lusambo@vivaqua.be](mailto:lusambo@vivaqua.be).

### Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

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

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

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

#### Dispositif de gestion :

Les eaux pluviales seront gérées au moyen d'un dispositif pouvant être constitué d'une ou de plusieurs unités, et répondant aux principes prioritaires susmentionnés. Le dispositif sera au moins en partie naturel, apportant une plus-value paysagère et environnementale, et permettant une efficacité optimale dans la gestion de ces eaux sans engendrer de surcoûts excessifs en regard du projet. Il pourra prendre des formes variées, pouvant être combinées entre elles telles que : citerne de récupération des eaux pluviales, étendue d'eau à niveau d'eau variable, noue, dépression, bassin d'infiltration, tranchée d'infiltration, jardin de pluie, ouvrage de temporisation, etc.

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

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

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

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

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

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

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

- b) Le maillage bleu (cours d'eau) ;
- ~~c) Le réseau séparatif d'eaux pluviales ;~~
- d) En dernier recours, le rejet à l'égout, avec accord du gestionnaire (Vivaqua).

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

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

#### Les eaux à gérer :

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

#### Ajutage vers l'exutoire :

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

Quant à la présente demande :

Il est constaté que le projet prévoit la construction à côté du parking à vélos – soit à la pointe ouest de la parcelle – d'un bassin d'orage de 216 m<sup>3</sup> avec une partie rétention de 2 m<sup>3</sup>, mais sans indication des surfaces captées ni de l'exutoire et du diamètre d'ajutage (Zandbeek ou égout ?).

La note du paysagiste propose bien la création d'une noue infiltrante en fond de parcelle, mais sans préciser non plus quelles eaux y serait infiltrées.

D'autre part, le cours d'eau Zandbeek actuellement situé sous la Promenade Verte pourrait recueillir les eaux en provenance de l'ajutage du bassin d'orage, ce qui aurait pour double avantage d'éviter de diluer les eaux usées de l'égout public et d'être directement rejetées dans le réseau bleu. Un tel raccordement devrait alors être étudié conjointement avec la STIB (passage sous voie) et Bruxelles-Environnement (gestionnaire du cours d'eau).

Contacts utiles :

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

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

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

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

#### **Services publics**

Modalités :

Conformément à l'arrêté ministériel du 20 avril 2007, portant réglementation des boîtes aux lettres particulières, les boîtes aux lettres seront rassemblées à front de la voirie publique.

Déchets ménagers : afin d'éviter l'encombrement du trottoir par les poubelles et les déprédations par les animaux errants les jours de collecte, une zone de stockage des poubelles en attente de collecte sera aménagée en domaine privé à front d'alignement ; cet espace sera aisément accessible par le personnel de Bruxelles-Propreté depuis le trottoir.

Quant à la demande :

La manière d'évacuer les déchets ménagers n'est pas précisée, alors que les plans, s'ils comportent bien un local en sous-sol accueillant 16 containers (1070 et 770 litres) de déchets et un tracteur, n'indiquent pas où l'embarquement de ces containers aura lieu. Les plans n'indiquent pas de zone d'embarquement de ces containers sur l'allée privée : il est donc craint que les containers soient tractés jusqu'à un camion stationnant sur le trottoir, entravant de la sorte un trottoir et une piste cyclable très fréquentés.

Il est demandé d'aménager un espace en domaine privé, suffisant pour accueillir un camion et les 16 containers.

#### **Conditions d'exécution du permis d'urbanisme :**

##### **Aménagement ou réfection de l'espace public**

- Principes généraux :

- Le dépositaire du permis a l'obligation de démonter entièrement et de (re)construire à ses frais un trottoir neuf au droit de sa propriété, et ce peu importe son état initial. La configuration sera conforme aux prescriptions techniques de Bruxelles-Mobilité.
- Ceci comprend l'enlèvement du revêtement existant, la pose d'une nouvelle fondation, le réaligement et la remise à niveau des bordures, le remplacement éventuel des bordures abîmées, la pose d'un nouveau pavage et le déplacement des arbres et du mobilier si cela est autorisé par le permis d'urbanisme.

- Il est interdit de modifier le profil en long du trottoir, notamment pour les besoins du raccordement des accès privés au trottoir. Le rattrapage de niveau éventuel entre le trottoir et les seuils sera exécuté exclusivement sur le domaine privé.
- La pente transversale ne pourra excéder en aucun cas les 2%, conformément au RRU.
- Toute modification à l'espace public, à son équipement ou aux objets s'y trouvant (arbres, poteaux, bornes de concessionnaires, etc...) nécessaire en fonction de la présente demande, le sera aux frais du demandeur.

**Contacts :**

Bruxelles-Mobilité, Direction Gestion et Entretien des Voiries – Rue du Progrès, 80/1, 1030 Bruxelles – tél. 02/204.21.32, voiries.revetements@sprb.irisnet.be.

**Procès-Verbal d'état des lieux de l'espace public & récolement**

- Principes généraux :
  - Conformément au Règlement Régional d'Urbanisme (Titre III, Chapitre 2, article 5), l'état de l'espace public sera consigné dans un procès-verbal d'état des lieux avant travaux.
  - La totalité de la zone d'influence du chantier sera examinée, y compris la chaussée et le trottoir opposé, ce sur minimum trente mètres de part et d'autre des limites latérales de la parcelle objet de la demande.
  - L'état des lieux sera dressé au plus tard le dernier jour avant l'ouverture du chantier, contradictoirement avec le géomètre de Bruxelles-Mobilité.
  - Le récolement de l'état des lieux avant travaux aura lieu contradictoirement avec le géomètre régional au plus tard 20 jours après la fin du chantier.
  - A défaut d'avoir été consigné dans un état des lieux en bonne et due forme, l'espace public sera considéré comme ayant été en bon état à l'entame des travaux.
- Contact : Bruxelles-Mobilité, Direction Gestion et Entretien des Routes – Rue du Progrès, 80/1, 1030 Bruxelles – tél. 02/204.21.32, jismaili@sprb.brussels.

**Contrôle d'implantation**

- Principes généraux :
  - Le contrôle de l'implantation sur place (article 159 du CoBAT) doit être demandé au Collège des Bourgmestre et Echevins au moins 10 jours avant le début du chantier.
  - Ce contrôle concerne le positionnement des "chaises" et du repère d'altitude. Les bornes et le repère altimétrique seront dégagés et rendus visibles.
  - Si l'implantation a été réalisée par un géomètre-expert : celui-ci envoie un rapport d'implantation sous format PDF & DWG à l'adresse valbert@uccl.brussels. Ce rapport consiste en un mesurage des seuls points implantés et des points d'appui, avec cotation réelle au centimètre près ; l'implantation théorique et sa cotation seront insérées dans des calques différents et dans des teintes distinctes.
  - Si l'implantation n'est pas réalisée par un géomètre-expert, le demandeur sollicite le passage du géomètre du Service de la Voirie. Un délai de 2 semaines est exigé pour la prise de rendez-vous.
  - L'attestation de conformité de l'implantation ne sera délivrée que si le demandeur peut prouver la fiabilité des limites sur laquelle s'appuie son implantation au moyen d'un plan de bornage contradictoire établi par un géomètre dûment inscrit au tableau du Conseil Fédéral des géomètres-experts.
- Contact : Service technique de la Voirie, tél 02/348.66.68, valbert@uccl.brussels.

**Raccordements**

- Principes généraux : Le demandeur prend tous les contacts utiles et nécessaires avec les sociétés distributrices d'énergie (eau, gaz et d'électricité), et de télécommunication pour alimenter à la fois son chantier et son projet une fois réalisé.
- Contacts :
  - o Télédistribution et télécommunications : VOO
  - o Distribution d'eau potable : HYDROBRU
  - o Alimentations en gaz et électricité : SIBELGA
  - o Télécommunications et télédistribution : PROXIMUS
- Contact commune : Service Voirie / section surveillance des concessionnaires : 02/348.66.40, esteinberg@uccl.brussels.

**Occupation temporaire de l'espace public**

- Principes généraux :
  - Toute occupation temporaire de la voie publique (trottoir, chaussée, parking, espace vert...) nécessaire à la réalisation des travaux est soumise à l'obtention d'une autorisation communale et au paiement d'une taxe proportionnelle à la superficie occupée.
  - Le placement de la signalisation et des barrières sont à charge du demandeur.
  - La demande sera introduite au minimum sept jours à l'avance auprès du Service Technique de la Voirie.
- Contact : Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25 (2e étage), tél. 02/348.65.52, aluypaert@uccl.brussels.

## Réservation de stationnement et fermeture de voirie à la circulation automobile

- Principes généraux :
  - Les demandes de réservations d'emplacements de stationnement doivent être introduites au minimum 4 jours ouvrables avant la date de la réservation.
  - Les demandes d'interruption de la circulation automobile seront introduites auprès du même service.
  - Les demandes de réservation de stationnement relatives à un chantier pourront faire l'objet d'une demande d'avis du service Circulation et Mobilité de la Police, ce qui augmente le délai de réponse.
  - La signalisation sera placée par la Commune ; il est interdit de placer ses propres panneaux.
- Contact : rue Auguste Danse n°25 (2e étage), tél. 02/348.66.85, reservationdestationnement@uccl.brussels.

## Travaux en espace public et perturbation de la circulation : autorisation préalable obligatoire

### Modalités :

Tout chantier affectant l'espace public, y compris la rénovation / reconstruction de trottoir, est soumis à l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 2008 relative aux chantiers en voirie.

**Sous peine d'amende, tout chantier en espace public doit être autorisé préalablement.** La délivrance de cette autorisation est soumise au signalement du chantier sur la plateforme internet régionale osiproduct.irisnet.be au minimum 5 jours ouvrables à l'avance. Le service de la Voirie peut introduire la demande si le demandeur ou son entrepreneur ne dispose pas d'un accès à Osiris.

Si une phase du chantier doit se dérouler en voirie avec des implications sur la circulation et le stationnement, le demandeur communiquera par toutes-boîtes adressés aux riverains de la même rue les dates prévues pour les travaux. Une copie du toutes-boîtes doit être adressée au Service Technique de la Voirie.

Contact : osiris@cnc.be.

## Gestion quotidienne de chantier

- Principes généraux :
  - Les abords du chantier seront tenus en bon état de propreté : les trottoirs et la chaussée seront nettoyés quotidiennement. Au besoin, les services communaux pourront obliger le maître de l'ouvrage à affecter une brosse mécanique au chantier.
  - Un cheminement piéton large de minimum un mètre cinquante sera garanti en tous temps.
  - Des traversées piétonnes provisoires ne pourront être peintes au sol que sur autorisation expresse de la Police.
  - La signalisation de chantier est à charge du maître de l'ouvrage ou de son entrepreneur.
- Contact : Service technique de la Voirie, tél 02/348.66.68, valbert@uccl.brussels.

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande est situé à la limite de la commune et de la région, en bordure d'un important axe de pénétration dans la région depuis le Ring Est,
- o Dans ce quartier et au départ de la sortie du Ring, la rue de Stalle prolongée représente une entrée de la ville, traversant un zoning de grands commerces spécialisés situés sur le territoire de Drogenbos, puis à partir du rondpoint des Menhirs qui marque la limite communale et régionale, par des activités sportives (installations de « NEMO 33 »), un établissement scolaire, le centre Bruxelles-Formation, un parking public de dissuasion, un immeuble de logements de la Région et le site « Peugeot » faisant l'objet de la demande,
- o Le quartier est dès lors très mixte,
- o La rue de Stalle est bordée d'arbres et ses abords comportent une piste cyclable latérale à chaque voie de circulation,
- o Elle est desservie par la ligne de tram 4, la ligne de bus 98 ainsi que par les lignes de bus 153, 154 et 155 de De Lijn,
- o Les gabarits sont peu élevés, avec un maximum de R+3 pour l'immeuble de logements bâti à l'initiative régionale entre la rue de Stalle prolongée et la rue des Polders,
- o L'immeuble n°290 sur lequel porte la demande présente un gabarit équivalent à R+1, une typologie de bâtiment industriel de zoning, et est implanté en recul. La parcelle est largement couverte par un parking extérieur,
- o La parcelle présente une forme triangulaire et longue, à l'orientation sud-ouest, le terminus de la ligne de tram 4,
- o À l'Est de la parcelle, un immeuble de bureau R+3 et un bâtiment abritant un centre de « fitness » sont implantés au centre d'une longue parcelle, fort en recul de la rue de Stalle. Une demande de permis d'urbanisme (16-43750-17) est introduite pour la reconversion et l'extension de l'immeuble de bureau en résidence service,
- o Le couvert végétal sur la parcelle est très peu présent et de faible qualité,

- En situation de droit, un rideau d'arbres devait être planté le long de la limite parcellaire longeant le terminus du tram, ce qui n'a pas été fait par Peugeot,
- La principale superficie du site, triangulaire, se prolonge, sous forme d'une aire de faible profondeur, jusque l'alignement de la rue de l'Etoile, et comporte à la fois un immeuble et ses accès, affectés par la concession « Peugeot » aux petits entretiens de véhicules,

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

- La démolition du site (immeuble et abords) « Peugeot », dont la structure portante, y compris en sous-sol n'est pas suffisante pour le projet,
- La construction de 2 immeubles destinés à :
  - 3 commerces au rez-de-chaussée, au total 3060 m<sup>2</sup>, destinés à des commerces typiques d'entrée de ville (grands commerces spécialisés),
  - 84 appartements aux étages du bâtiment principal de superficie allant de 64 à 142 m<sup>2</sup>, pour un total de 9329 m<sup>2</sup>,
  - 486 m<sup>2</sup> de bureaux (rez et 1<sup>er</sup> étage),
  - Le maintien d'un parking en sous-sol de 98 emplacements,
  - 198 emplacements pour vélos en sous-sol et 55 au rez-de-chaussée,
  - La réduction du nombre d'emplacements extérieurs (de 140 à 64),
  - La création d'espaces verts (pour 2900 m<sup>2</sup>) sur l'ensemble du site et aux abords de la rue de Stalle,

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

- La demande modifie de manière importante le paysage de la rue de Stalle tant par le programme mixte comprenant un ensemble de logements, que par les gabarits proposés, marquant l'entrée de la ville et améliorant sensiblement l'espace structurant,

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

- en matière de programme pour le bâtiment principal :
  - le rez-de-chaussée comprend 4 commerces d'une surface respective de 1213.87, 1273.88 m<sup>2</sup> et 572.77 m<sup>2</sup>,
  - 95 emplacements en sous-sol, dont 2 PMR et 1 pour technicien,
  - 86 emplacements pour vélos, un local pour poussettes de 24 m<sup>2</sup>,
  - Aux étages, un programme de logements qui comporte :
    - 17 appartements de 1 chambre,
    - 52 appartements de 2 chambres,
    - 15 appartements de 3 chambres,
- en matière de programme pour le bâtiment secondaire :
  - 1 commerce de 233.84 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée,
  - une surface pour profession libérale de 409.84 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage,
- en matière d'implantation
  - les deux immeubles sont entourés par les parkings extérieurs, les voiries d'accès et l'accès au garage de sorte que les espaces libres proposés ne peuvent être que résiduels et peu significatifs sur le plan du paysage d'une voirie de cette importance, jalonnée de séquences visuelles et d'éléments de perspectives constituant l'entrée de ville par la Commune d'Uccle,
  - le jardin sur dalle au-dessus des commerces et la pointe de la parcelle constituent des espaces verts d'un seul tenant accessibles aux habitants,
- en matière d'implantation et de gabarit pour le bâtiment principal :
  - les étages se développent en forme de « U » autour d'un jardin central (sur dalle), de gabarit de R+4+T et de R+6+T pour l'aile située le long du terminus du tram,
  - ces gabarits se justifient en raison des reculs par rapport aux autres constructions du quartier, la situation d'entrée de ville,
- en matière d'implantation et de gabarit pour le bâtiment secondaire :
  - de gabarit R+1+T, il est implanté à l'avant du gabarit R+6+T réduit la largeur des abords dont l'accès piéton vers les appartements,
  - ce bâtiment secondaire doit être supprimé afin de :
    - apporter plus d'espace entre la limite de la parcelle et le projet avec un bon aménagement des abords, plantés d'arbres,
    - pouvoir aménager la rampe de parking de ce côté pour ne pas nuire aux bâtiments voisins existants, ni à l'intérieur de l'îlot,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :

- la prescription générale 02 du PRAS impose la création d'espace vert pour l'équivalent de 10% de la superficie de la parcelle, soit 910,1 m<sup>2</sup> au total, avec un minimum de 500 m<sup>2</sup> minimum d'un seul tenant. Les 3 espaces verts perméables ont une superficie de 2900 m<sup>2</sup> : 1586 m<sup>2</sup> à la pointe arrière comprenant aire de jeux et de repos et en bordure de la parcelle, 456 m<sup>2</sup> contre les façades et 858m<sup>2</sup> de voiries et parkings engazonnés,
- ces espaces verts entourent la parcelle de manière résiduelle aux abords des accès et des parkings extérieurs, ne consistent pas des espaces verts accessibles aux habitants ou participant à la qualité résidentielle ou paysagère du complexe de logements projeté. Seule la pointe de la parcelle constitue un espace vert 'utilisable' en jardin,
- des espaces verts sur dalle, à l'arrière des commerces totalise 232 m<sup>2</sup>,
- la parcelle est minéralisée à concurrence de 69 % (pour 89% en situation existante),
- la zone de recul est aménagée en voiries d'accès et parking de manière sinueuse permettant la plantation d'arbres,
- vu le changement d'affectation du site et la nécessité en conséquence de créer des espaces de détente en pleine terre pour améliorer la biodiversité et l'habitabilité du site, il y a lieu d'augmenter la superficie d'espace vert de pleine terre, en supprimant les parkings situés à l'arrière du bâtiment. Seule la voirie nécessaire au service d'urgence peut être maintenue engazonnée,
- une toiture verte intensive de 860 m<sup>2</sup> aménagé sur la dalle des commerces agrémente l'intérieur du volume en « U » et est bordé de terrasses pour chacun des appartements qui le bordent,
- dans ce bel espace qui constitue un intérieur d'îlot en soi, des cheminements aux tracés souples relient les entrées des communs et les 2 ascenseurs qui relient au rez-de-chaussée. Cette dalle est également accessible depuis les abords par un large escalier,
- tous les séjours des appartements du 1<sup>er</sup> étage sont orientés vers cet espace vert, dont les façades sont orientées à l'Est, au Sud ou à l'Ouest,
- les toitures plates sont aménagées en toiture verte extensive,
- des panneaux solaires sont placés sur le toit du gabarit R+6+T,
- le projet prévoit la plantation d'un arbre remarquable identifiant les lieux,
- le long du site de la STIB, une rangée d'arbres est prévue,
- le projet prévoit une noue d'une capacité de 100 m<sup>3</sup> en fond de parcelle mais n'apparaît pas au plan et ne précise pas quelles eaux y seront déversées,
- Le projet d'aménagement de la parcelle prévoit la replantation d'arbres à haute-tige (sorbus aria, prunus avium, acer campestre, quercus petraea, carpinus betulus, malus evereste, tilia cordata. Pour l'espace vert sur dalle du 1<sup>er</sup> étage, il est prévu les plantes suivantes : parrotia persica, carpinus betulus, ligustrum atrovirens, magnolia kabus, cornu mas, amelanchier lamarckii.
- Le Service Vert impose que la force de ces replantations soit de 20/25 cm de circonférence à la plantation,
- Ces replantations 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 essences d'arbres à haute-tige est en accord avec « *l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise* » et les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après:
- Arbres haute tige: Aulne, Bouleau, Cerisier, Charme, Châtaignier, Chêne, Cognassier, Erable, Frêne, Hêtre, Marronnier, Merisier, Noyer, Orme, Peuplier, Pommier, Poirier, Robinier, Saule, Sorbier, Tilleul, etc.
- l'essence des arbres doit être choisie parmi les arbres non invasifs, offrant de la nourriture aux oiseaux et insectes pollinisateurs,
- selon le rapport d'incidences, l'éclairage des abords se fera vers le sol,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le local vélo (198 vélos) est situé au sous-sol et est accessible à l'opposé de la rampe existante, ce qui impose de traverser tout le parking. Il n'est pas aisément accessible depuis l'espace public ou les logements,
  - à l'extérieur, le projet compte 55 emplacements vélos à l'arrière du commerce 0.01,
  - le parking de 98 emplacements, dont 4 pour PMR, est exclusivement réservé aux 84 logements, dont 9 emplacements pour les employés des commerces. L'accès se fait via une rampe située le long de la façade Nord de l'immeuble, proche de la parcelle voisine 233B2 (99 rue de l'Etoile), anciens bureaux qui doivent être reconvertis. La localisation de cette rampe apporte des nuisances



à la parcelle voisine par un passage très régulier de 98 véhicules, ce qui n'est pas opportun et porte atteinte à l'intérieur de l'îlot. L'implantation la plus favorable et la moins nuisible pour le bâti environnant doit être à l'intérieur du bâtiment en privilégiant l'accès le plus court depuis la rue de Stalle,

- les 50 emplacements extérieurs dont 5 PMR (à l'Est, au Nord et à l'Ouest) sont destinés à la clientèle des commerces (46) et bureaux (4), et les 14 en intérieur d'îlot sont accessoires aux logements,
  - ils sont desservis par une voirie interne au site, au tracé sinueux, réalisée en « pavés de terre cuite – demi-brique » et bordée de végétation,
  - qui se développe à l'avant et sur les côtés de l'immeuble,
  - qui donne accès, à l'arrière, et moyennant un changement de revêtement (gravier renforcé), aux 14 emplacements de stationnement en plein air, accessoires aux logements et situés à l'arrière,
- le projet déroge au Titre VIII article 18 en ce qu'il n'y a pas de zone de livraison spécifique. Les livraisons se feront in situ, par la voirie interne en dehors des heures d'ouverture des commerces,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
  - la citerne d'eau de pluie de 18 m<sup>3</sup> et le bassin d'orage de 216 m<sup>3</sup>, ce qui n'est pas conforme au règlement communal d'urbanisme. Le projet devrait comprendre une capacité théorique des citerne et bassin temporisation de 119 m<sup>3</sup> + 119 m<sup>3</sup>,
  - le site se trouve à proximité directe du maillage bleu défini par le Plan Régional de Développement Durable,
  - la note explicative du paysagiste justifie de ne pas faire de noue à front de voirie, mais en propose un bassin d'infiltration à l'arrière du site dans la zone verte,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - la volumétrie de la façade est façonnée par les terrasses qui longent les appartements, divisées entre elles par des modules de rangement qui constituent avec les dalles la face externe de l'immeuble,
  - l'échelle des plans ne permet pas de vérifier le respect du Titre IV du règlement régional d'urbanisme, accessibilité des bâtiments par les PMR,
- quant à la gestion des déchets :
  - un espace en domaine privé doit être prévu pour accueillir un camion et les 16 containers de déchets triés (voir avis du service technique voirie),

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

En ce qui concerne le motif d'enquête, la demande est soumise à l'application de :

- la prescription générale 0.6. du PRAS - actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots :
  - le bâtiment principal intervient plus profondément en intérieur d'îlot que le bâtiment existant ;
  - bien que les abords soient davantage verdurisés, le site comprend un grand nombre d'emplacements de parking extérieurs qui limite les possibilités d'aménagement des abords au profit des habitants ;
  - il y a lieu d'augmenter la proportion d'espace de pleine terre en supprimant la zone de stationnement arrière et latérale droite et en limitant ses accès ;
- la prescription particulière 3.3 al 2 3 du PRAS - superficie de plancher des commerces comprise entre 200 et 1000 m<sup>2</sup> :
  - les deux commerces totalisent, selon le plan du rez-de-chaussée, 233,84 m<sup>2</sup> et 572,77 m<sup>2</sup>, soit près de 806,61 m<sup>2</sup> pour l'immeuble, ce qui est conforme au PRAS ;
  - ces activités s'inscrivent dans la mixité du quartier et le caractère commercial de cette entrée de Ville ;
- la prescription particulière 3.3 al 3 du PRAS - implantation d'un grand commerce spécialisé de moins de 3500 m<sup>2</sup> :
  - les deux commerces totalisent, selon le plan du rez-de-chaussée, 1.213,87 et 1.273,88 m<sup>2</sup>, soit près de 2.487,75 m<sup>2</sup> pour l'immeuble, ce qui est conforme au PRAS ;
  - ces activités s'inscrivent également dans la mixité du quartier et le caractère commercial de cette entrée de Ville ;
- la prescription particulière 3.5.1° du PRAS - modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions :

- Le quartier est essentiellement bâti de constructions monofonctionnelles, peu qualitatives du point de vue de l'architecture ;
- Le projet apporte plus de mixité au quartier en proposant un programme varié de logements, de commerces et de bureaux pour professions libérales ;
- Le projet propose un programme, un gabarit et une architecture plus urbains alors que le quartier est davantage de typologie suburbaine.
- Sur le plan de la composition des perspectives paysagères à grande échelle, il s'indique de proposer, à l'angle du site qui jouxte l'entrée du terminus des trams, après suppression des places de parking et du bâtiment secondaire accolé au bâtiment principal, un espace vert aux plantations significatives de sorte à :
  - proposer un équilibre paysager avec l'autre côté de la rue (jardins longeant le site de l'école horticole) ;
  - proposer aux habitants une vue sur des frondaisons plutôt que sur le tronçon de la rue de Stalle prolongée à typologie d'autoroute urbaine ;
  - de créer ainsi un espace vert de pleine terre, d'un seul tenant et d'une superficie de l'ordre de 900m<sup>2</sup>,
  - de respecter ainsi, pleinement et de façon significative, la prescription 0.2 du plan régional d'affectation du sol ;
- la dérogation à l'art. 8 du titre I du RRU - hauteur - constructions isolées :
  - le gabarit proposé dépasse en effet la hauteur des immeubles situés aux alentours en marquant le projet par un volume de gabarit R+6 ;
  - ce gabarit est admissible vu la configuration particulière des lieux, le caractère de la chaussée, et le caractère quasi-monofonctionnel de l'axe en l'état existant ;
  - le projet étant marquant par son programme mixte, il peut l'être également par un gabarit partiellement plus important, marquant l'entrée de ville ;
  - cette dérogation est donc acceptable ;
- la dérogation à l'art. 11 du titre I du RRU - zones de recul aménagée en jardinet :
  - la zone de recul est en partie aménagée en zone de stationnement pour les commerces ;
  - le site 'Peugeot' présentait un grand nombre d'emplacements extérieurs sans qualité d'aménagement ;
  - la demande propose une nette amélioration de l'aménagement des abords, par un aménagement paysager ;
  - cependant il y a lieu de limiter la présence du parking au droit de la façade du bâtiment principal côté rond-point et de réaménager cette partie de la zone de recul (triangle côté rond-point) en espace vert, tel que demandé par l'article 11 ;
  - cette dérogation n'est donc que partiellement acceptable ;
- la dérogation à l'art. 12 du titre I du RRU - aménagement des zones de cours et jardins :
  - les zones latérales sont en partie aménagées en zone de stationnement pour les commerces, ce qui n'est pas acceptable côté rond-point ;
  - la nécessité pour le SIAMU de parcourir les abords de l'immeuble, les accès au parking et aux commerces nécessitent des voiries qu'il convient cependant de limiter au maximum ;
  - les « poches de stationnement » doivent être limitées afin de réduire l'emprise des voitures au sein de la parcelle ;
  - le bâtiment secondaire accolé au bâtiment principal est accessoire par rapport à l'importance du volume principal du projet et au gabarit proposé ;
  - il y a lieu de le supprimer au profit d'un espace vert de pleine terre ;
  - la rampe d'accès au sous-sol doit être étudiée pour limiter son impact en intérieur de parcelle et ne plus se positionner le long de la limite mitoyenne gauche mais donner un accès plus direct au sous-sol depuis la rue de Stalle ;
  - cette dérogation n'est donc pas acceptée sauf en ce qui concerne l'aménagement de l'accès obligatoire pour les pompiers ;
- la dérogation à l'art. 13 du titre I du RRU - maintien d'une surface perméable,
  - la toiture plate du 6ème étage est destinée à recevoir des panneaux photovoltaïques, ce qui ne permet pas l'aménagement d'une toiture verte,
  - cette dérogation est acceptable en ce que cette proposition participe à l'idée de développement durable ;
- la dérogation à l'art. 16 du Titre I du RRU – *collecte des eaux pluviales et au RCU* :

- la citerne d'eau de pluie à 2 m<sup>2</sup>, le bassin d'orage est directement relié aux égouts,
- cette dérogation doit être compensée par la réalisation d'une noue paysagère, permettant d'inscrire le projet dans la philosophie d'aménagement et de gestion des cours d'eau indiquée dans le Plan Régional de Développement Durable et déjà inscrite, depuis les dernières années, dans les études et chantiers en fond de vallée initiés par la Commune d'Uccle,

Considérant que le projet déroge également au Titre IV du RRU en l'absence d'une zone de livraison, justifiée par les livraisons se faisant en dehors des ouvertures et in Situ ;

- l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte),
- l'art. 147 du COBAT: 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 – Rubrique 31 :
  - le caractère commercial du projet est compatible avec les affectations environnantes, et le site facilement accessible depuis le Ring pour les livraisons ;
  - les cellules commerciales projetées permettent de varier l'offre sur le site, en complément du caractère commercial du quartier, et ce, face à un arrêt « terminus » d'une ligne de tram « chrono » de la STIB, bénéficiant d'un trajet en site protégé sur la totalité de son parcours ;

Considérant que le projet déroge également au Titre IV du RRU en l'absence d'une zone de livraison, justifiée par les livraisons se faisant en dehors des ouvertures et in Situ ;

Considérant que cette dérogation est acceptable ;

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

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

Les dérogations au RRU, articles 8, 11, 12, 13 du Titre I et 18 du Titre IV sont (partiellement) accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

**Conditions :**

- supprimer le bâtiment secondaire R+1 accolé au bâtiment principal au profit de l'aménagement d'un espace vert de pleine terre, d'un seul tenant, comportant la plantation d'un arbre emblématique marquant l'angle de la parcelle, d'une superficie de l'ordre de 900 m<sup>2</sup> (+/-10% de la superficie du site),
- revoir l'implantation de la rampe d'accès au sous-sol à l'intérieur du bâtiment en privilégiant l'accès le plus court depuis la rue de Stalle,
- supprimer la poche de 14 emplacements de parking à l'arrière de l'immeuble ainsi que les 17 emplacements aménagés dans le triangle côté rond-point afin d'offrir un espace vert de pleine terre de qualité et revoir les emplacements à proximité de la rampe;
- placer les emplacements vélos au rez-de-chaussée dans un espace sécurisé;
- proposer un revêtement engazonné pour l'aire d'accès des véhicules du SIAMU et en limiter l'emprise au maximum ;
- revoir le plan d'implantation et des abords en conséquence, en précisant les abords des zones vertes destinées aux habitants (aire de jeux, de repos, bassin d'infiltration, ..),
- les replantations 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,
- les arbres plantés doivent être protégés jusqu'à la fin du chantier,
- le choix des essences d'arbres à haute-tige est en accord avec « *l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise* » et les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora),
- se conformer aux avis des instances interrogées : SIAMU, VIVAQUA, AccesAndGo.

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est globalement maintenu,
- d'être accessoires en ce que l'aménagement des abords doit être modifié en fonction de la suppression du bâtiment secondaire et des poches de parking au profit de la création d'espace vert destinés aux habitants du projet,

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'indicer 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 177 la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence.

Considérant que le projet développe :

- une superficie bâtie en affectation de logement qui excède 1.000 m<sup>2</sup> et doit, en application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/09/2013, obligatoirement faire l'objet, lors de la délivrance du permis d'urbanisme, de charges d'urbanisme,
- une superficie de commerce qui excède 2.000 m<sup>2</sup> et doit, en application de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/09/2013, obligatoirement faire l'objet, lors de la délivrance du permis d'urbanisme, de charges d'urbanisme,

Considérant, par rapport au programme de logement :

- que le projet propose un programme de 84 logements variés, dont une majorité d'appartements à 2 chambres (5 unités sur 84, soit 61.9%),
- qu'il y a lieu, conformément à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/09/2013, de prévoir la réservation de logements sous forme de logements conventionnés :
  - à concurrence de +/-15% du programme du projet, soit pour un nombre total de 12 unités,
  - à une ou deux chambres, dont plus de la moitié seront à deux chambres,
  - dont la localisation et la répartition sont à proposer par le demandeur en fonction des surfaces bâties et de leur spatialité, à l'occasion de la modification du projet,
  - à identifier clairement aux plans,

Considérant que cette charge, établissant le nombre de logements conventionnés à 14.2% du nombre d'unités de logement qu'offre le projet, est comparable à celle imposée dans le cadre d'un autre projet immobilier d'importance sur le territoire communal (Plateau Engeland – 13,42% des 298 logements)

Considérant, par rapport au programme de commerce :

- que le projet propose un programme de l'ordre de 3.295 m<sup>2</sup> de superficie commerciale, répartie en unités de commerce et en unités de grand commerce spécialisé,
- que la suppression du bâtiment secondaire réduit cette superficie de 233.84 m<sup>2</sup>, soit 3061 m<sup>2</sup>,
- qu'il y a lieu, conformément à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/09/2013, de prévoir une charge d'urbanisme à raison de 125 € / m<sup>2</sup>, soit un total de 382.625 €.
- que par rapport à cette charge qui doit être affectée à proximité du projet qui la génère :
  - le quartier et la rue de Stalle sont en plein développement et redéploiement urbanistique ;
  - la rue de Stalle prolongée le long de laquelle se situe le projet constitue un point bas du relief du territoire communal, où convergent les cours de l'Ukkelbeek et du Geleytsbeek ;
  - les 2 vallées concernées ont fait l'objet, dans les années récentes, d'études et de travaux à l'initiative des pouvoirs publics, dont la Commune, afin de lutter contre les inondations tout en restaurant le maillage bleu tel que préconisé par le Plan Régional de Développement Durable,
  - le traitement de l'eau de pluie du futur centre administratif de la Commune s'inscrit dans ces préoccupations, en aval du bassin d'orages tubulaire actuellement en construction sous l'avenue De Fré, le square des Héros, le square Georges Marlow, l'avenue Brugmann et le début de la rue de Stalle, et prévoit, dans la demande de permis d'urbanisme à l'instruction, un réaménagement des abords qui intègre cette problématique, de façon visible et didactique, comparable à l'imposition en la matière qui figure à la 12<sup>ième</sup> condition ci-après,
- qu'il y a lieu d'affecter les 382.625 € (estimation) de cette charge d'urbanisme en numéraire à la réalisation des abords du projet de centre administratif, inscrit à l'article 137/723-60/80 du budget 2018 pour un montant de 24.000.000 €,

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

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

Les dérogations au RRU, Titre I, articles 8, 11, 12, 13 et la dérogation au règlement communal d'urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.