

Séance du 31 janvier / Zitting van 31 januari 2018

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 002/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.515-17 (art.126/1)  
Situation : Chaussée de Saint-Job 753  
Demandeur : Monsieur REBOUL Benjamin  
(transformer une maison uni-familiale)
- 2) 003/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.675-17  
Situation : Chaussée de Waterloo 1359j  
Demandeur : Sandrine Invest sprl (Mme Smeets Sandrine)  
(rénover et modifier un totem existant)
- 3) – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.752-17  
Situation : Avenue des Chênes 65  
Demandeur : Monsieur et Madame WATSON-CORNILLET  
(rénover, étendre et aménager les abords d'une maison uni-familiale à trois façades)  
(Uniquement pour avis de la CC - CoBAT – art.333 : monuments et ensembles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 1932 et inscrits d'office dans l'inventaire du patrimoine immobilier)
- 4) 004/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.639-17  
Situation : Avenue de la Pinède 27  
Demandeur : Monsieur LAMBILLIOTTE Philippe  
(démolir et reconstruire une maison uni-familiale avec un bâtiment de dépendances ainsi que construire une piscine et aménager les abords)
- 5) 005/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.696-17  
Situation : Avenue Hamoir 8  
Demandeur : JCX IMMO sa (M. Hanique Pascal)  
(démolir une habitation uni-familiale et reconstruire un immeuble de 10 appartements et un parking en sous-sol de 14 emplacements)
- 6) 006/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.722-17  
Situation : Avenue Vanderaey 4  
Demandeur : M. et Mme RENGLET Xavier - DOCQ Christine  
(transformer et agrandir un appartements en un duplex, construire une extension sur la toiture plate actuelle de l'immeuble, avec modification légère d'un des mitoyens)
- 7) 007/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.759-17 (art.177)  
Situation : Chaussée de Waterloo de 1504 à 1510  
Demandeur : Institut Royal des Sourds et Aveugles asbl (M. Lejeune)  
(installer un bâtiment pré-fabriqué provisoire dans le but d'accueillir les activités existantes du bâtiment AUBIER durant la période du chantier (suivant PU 16/PFD/600327)
- 8) 008/18 – Demande mixte de permis d'urbanisme n°16-43.612-17 (art.177) et de permis d'environnement classe 1B dossier n°9990  
Situation : Rue de Stalle 160  
Demandeur : Administration communale d'Uccle - Bâtiments communaux  
- Service Architecture (Mme Collart)  
(construire un bâtiment pour le service technique communal d'Uccle)

- 9) 009/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.731-17  
Situation : Rue Général Lotz de 35 à 37/rue Vanderkindere de 337 à 339  
Demandeur : Centre Hospitalier Interrégional Edith Cavell –  
CHIREC asbl (M. FASTREZ Roland et  
Mme VAN DER SCHUEREN Myriam Alice)  
(réaménager et étendre les locaux hospitaliers de l'ancienne clinique  
Edith Cavell en une nouvelle polyclinique de jour dans les bâtiments C et E  
côté rue Général Lotz)
- 10) 001/18 – Demande mixte de permis d'urbanisme n°16-43.693-17 (art.177)  
et de permis d'environnement classe 1B dossier n°10074  
Situation : Rue Edith Cavell 32  
Demandeur : CAVELL PROJECTS sa (MM. Dumortier et Yahia)  
(Ilot Cavell : changer l'affectation et transformer un hôpital –  
Bloc A : démolir le bâtiment existant et reconstruire 18 logements et  
un rez commercial + bureaux –  
Bloc B : Transformer le bâtiment existant et changer l'affectation en  
78 logements et rez commercial –  
Blocs C,D,E : Démolir le bâtiment existant rue Marie Depage et ses annexes  
et construire les bâtiments C (19 appartements), D (19 appartements) et E  
(16 appartements) – Créer un jardin en intérieur d'îlot)

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 31/01/2018**  
**objet n° 01**

**Dossier 16-43515-2017 - Enquête n° 002/18 - Article 126/1**

**Demandeur : Monsieur Benjamin Reboul**

**Situation : chaussée de Saint-Job, 753**

**Objet : transformer une maison unifamiliale**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43515-2017 introduite le 16/06/2017 par Monsieur Benjamin Reboul et visant à transformer une maison unifamiliale sur le bien sis chaussée de Saint-Job, 753;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone mixte et 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°56 - Quartier Saint-Job/Carloo (A.R. du 08/02/1989), non repris dans la demande et auquel elle ne se conforme pas;

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

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol n°56 :
  - non-respect de l'article n°IV.2.2.A.1 qui prescrit "La profondeur maximum du bâtiment est indiquée au plan en nombre de mètres", en ce que l'escalier projeté donnant accès au jardin se situe en dehors de la zone de bâtisse (12 mètres de profondeur) figurant au plan des affectations;
  - non-respect de l'article IV.4.1.6 qui prescrit "Les lucarnes seront autorisées à raison de 2 maximum/5m de développement de façade; elles auront maximum 1,60 mètre de large. Les lucarnes, verrières, châssis obliques seront placés à 0,60 mètre minimum des axes mitoyens", en ce que les lucarnes dépassent la largeur autorisée;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/01/2018 au 16/01/2018 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

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

16/06/2017 : dépôt de la demande;

27/12/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

24/08/2017 : avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestres et Echevins;

31/08/2017 : envoi d'un courrier invitant le demandeur à modifier sa demande en application de l'article 191, al.2 du CoBAT et suspension du délai d'instruction;

14/09/2017 : dépôt de la modification de la demande en application de l'article 191, al.4 et reprise de la procédure au stade de : enquête publique;

02/01/2018 au 16/01/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

31/01/2018 : 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 tissu bâti, la chaussée de Saint-Job comprend également plusieurs équipements, notamment à proximité de la maison sur laquelle porte la demande;
- La parcelle sur laquelle porte la demande comprend un petit jardin de ville orienté au Sud-Est, au niveau du rez-de-chaussée;
- La maison existante n°753, sur laquelle porte la demande :
  - est implantée à l'alignement;
  - présente un gabarit de R+2+Toiture à versants et un volume annexe sur 2 niveaux, couvert d'un toit plat, objet des permis d'urbanisme n°16-5406-1930 (annexe) et n° 16-6754-1932 (rehausse d'un niveau) ce qui a porté la profondeur de bâtisse à plus de 12 mètres avant que soit approuvé le plan particulier d'affectation du sol;

- fait partie d'un ensemble cohérent de maisons de gabarit et de typologie similaires, soit R+2+Toiture à versants;
- comprend deux chambres au niveau du rez-de-chaussée (la chambre parentale étant en contact direct avec le jardin), ses espaces de vie au 1<sup>er</sup> étage et deux autres chambres au 2<sup>ème</sup> étage;

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

- la mise en conformité de l'aménagement d'une terrasse sur la plateforme situé au 2<sup>ème</sup> étage;
- la création d'un palier et d'un escalier extérieur au 1<sup>er</sup> étage permettant l'accès au jardin depuis les pièces de vie et la transformation de la baie de fenêtre en porte fenêtrée, ces constructions se situant en zone de jardin du plan particulier d'affectation du sol et dérogeant donc à celui-ci;
- l'ajout de lucarnes en façades avant et arrière;

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

- Le projet améliore l'habitabilité de cette habitation en offrant :
  - une plus grande baie en façade arrière dans les espaces de vie, rendant ceux-ci plus lumineux;
  - un accès au jardin depuis les pièces de vie;
  - une salle de jeux sous toiture;

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

- Les lucarnes sont conformes au Règlement Régional d'Urbanisme en matière de gabarit et s'inscrivent en retrait par rapport au plan de la façade principale de manière à ce que la lisibilité de la toiture soit maintenue;
- Elles ne respectent cependant pas l'article IV.4.1.6 du plan particulier d'affectation du sol qui prescrit : "*IV.4.1.6 En toiture*
  - *Pour le bon aménagement des combles, les lucarnes, châssis obliques et verrières sont autorisées.*
  - *Les lucarnes seront autorisées à raison de 2 maximum/5m de développement de façade; elles auront maximum 1,60 mètre de large.*
  - *Les lucarnes, verrières, châssis obliques seront placés à 0,60 mètre minimum des axes mitoyens.*";
- Quant au Code civil :
  - L'implantation de l'escalier extérieur ne respecte pas le Code civil de par son implantation le long de la mitoyenneté de gauche : il y a lieu de fournir un accord écrit émanant du (des) propriétaire(s) voisin(s) de gauche (n°755) ou de placer l'escalier à 1,90 mètre de la limite de propriété;
  - Le palier permettant l'accès à l'escalier (au 1<sup>er</sup> étage) ne respecte pas le Code civil en matière de servitude de vue : il y a lieu de soit fournir l'accord du voisin de droite (n°751) ou de créer une zone non accessible sur 1,90 mètre;
  - La terrasse au 2<sup>ème</sup> étage ne respecte pas le Code civil : il y a lieu de soit fournir l'accord des deux voisins, soit de réaliser des retraits sur une largeur de 1,90m par rapport aux limites mitoyennes et de rendre ces espaces non accessibles;

**Considérant que la demande initiale devait se conformer aux conditions suivantes pour permettre la suite de la procédure et pour répondre au bon aménagement des lieux :**

- Prendre position par rapport aux dérogations au plan particulier d'affectation du sol non sollicitées :
  - soit en sollicitant les dérogations, ce qui nécessiterait de soumettre la demande aux mesures particulières de publicité;
  - soit en modifiant le projet pour le rendre en tous points conforme au plan particulier d'affectation du sol;
- Respecter le Code civil en ce qui concerne l'implantation de l'escalier extérieur, de l'exploitation du palier (1<sup>er</sup> étage) et de la terrasse (2<sup>ème</sup> étage);

**Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée à la demande du Collège des Bourgmestre et Echevins en application de l'article 191, al.4 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 14/09/2017;**

Considérant la reprise de la procédure au stade de l'enquête publique;

Considérant que les voisins ont marqué leurs accord sur les servitudes de vue et que ceux-ci seront enregistrés après la délivrance du permis;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent le respect du Code civil et la détermination de la suite de la procédure;

- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la prise en compte du plan particulier d'affectation du sol et du Code civil est impérative;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°IV.2.2.A.1 qui prescrit " La profondeur maximum du bâtiment est indiquée au plan en nombre de mètres." en ce que l'escalier projeté donnant accès au jardin se situe en dehors de la zone de bâtisse (12 mètres de profondeur) figurant au plan des affectations. Cet escalier améliore l'accès au jardin depuis les pièces de vie et peut donc s'envisager;
  - non-respect de l'article IV.4.1.6 qui prescrit "Les lucarnes seront autorisées à raison de 2 maximum/5m de développement de façade; elles auront maximum 1,60 mètre de large. Les lucarnes, verrières, châssis obliques seront placés à 0,60 mètre minimum des axes mitoyens.". De nombreuses lucarnes de largeur similaire ont été autorisées dans la même zone. Celles-ci peuvent donc s'envisager de par leur intégration au cadre bâti environnant;

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

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 31/01/2018**  
**objet n° 02**

**Dossier 16-43675-2017 - Enquête n° 003/18**

**Demandeur : S.P.R.L. Sandrine invest - Mme Sandrine Smeets**

**Situation : chaussée de Waterloo, 1359j**

**Objet : rénover et modifier un totem existant**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43675-2017 introduite le 15/09/2017 par la S.P.R.L. Sandrine invest c/o Mme Sandrine Smeets et visant à rénover et à modifier un totem existant sur le bien sis chaussée de Waterloo, 1359j;

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

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

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

Considérant que la demande est régie par l'article 39 du Titre VI du RRU;

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

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

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

○ application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011, en vigueur depuis le 11/10/2012, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :

○ non-respect de l'article n°18 - Totem qui prescrit " Les totems sont autorisés dans les zones de recul aux conditions suivantes :

- Le commerce ne dispose d'aucune enseigne perpendiculaire à la façade.
- La zone de recul présente une profondeur minimale de 5 mètres.
- Le totem est implanté à minimum 3,50 mètres de la façade et n'entrave pas :
  - l'accès au commerce,
  - le cas échéant, l'accès aux autres fonctions établies aux niveaux supérieurs,
  - l'intervention des véhicules de secours,
- Ils s'inscrivent intégralement dans un volume capable dont l'emprise au sol est limitée à 1m x 1m.
- La hauteur est limitée, en fonction de la largeur de la parcelle, à :
  - 3,50 mètres pour les parcelles d'une largeur entre 6 et 10 mètres,
  - 5 mètres pour les parcelles d'une largeur supérieure à 10 mètres,en ce que le totem est implanté à moins de 3,50m de la façade et que son emprise au sol dépasse la dimension de 1mx1m;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/01/2018 au 16/01/2018 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

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

15/09/2017 : dépôt de la demande;

27/12/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

02/01/2018 au 16/01/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

31/01/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

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

○ Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte en affectations de commerces et de logements, la mixité se manifestant le long de la chaussée et les ilots contigus étant à très forte proportion d'immeubles résidentiels;

- Dans ce quartier, le bâti est implanté à l'alignement ou en recul et l'immeuble sur lequel porte la demande est en recul par rapport à la chaussée de Waterloo;
- La parcelle concernée par la demande se situe à l'angle de la chaussée de Waterloo et de l'avenue Jacques Pastur;
- Sur cette parcelle :
  - la zone de recul à une profondeur de 6,05m;
  - la largeur de la façade du côté de la chaussée de Waterloo est de plus de 17m;
- Dans l'immeuble situé sur la parcelle, le commerce existant se situe au rez-de-chaussée et possède un auvent d'1,20m;
- Son enseigne actuelle érigée en 1975 est vétuste, présente des signes évidents d'usure et un danger pour l'immeuble et les passants en cas d'intempéries et a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme sans suite (n°16-39722-2010);

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

- Le démontage total de l'enseigne actuelle hors structure portante;
- La mise en peinture de la structure portante existante dans un ton gris anthracite;
- La pose d'une nouvelle enseigne sur la structure portante existante avec 2 écrans LED;

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

- Le programme prévoit la pose d'une nouvelle enseigne de dimensions plus petites et moins haute composée de deux écrans LED sur une structure portante existante repeinte en gris anthracite;

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

- en matière de programme :
  - Le design de la nouvelle enseigne constitue une amélioration significative de l'esthétique et de la sobriété;
  - Cependant, de par ses importantes dimensions et son affichage d'informations diverses et changeantes, l'enseigne telle que proposée peut présenter des distractions aux automobilistes et de ce fait constituer un danger pour la sécurité routière;
  - Considérant les explications données en séance, d'une enseigne avec affichage LED offrant une intensité variable en fonction de la luminosité, cette dernière limite les impacts dangereux pour les automobilistes;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la nouvelle enseigne répond aux prescrits du Règlement Régional d'Urbanisme, Titre V, article 39 à savoir :
    - c'est le seul dispositif pour l'immeuble;
    - elle est scellée au sein d'un espace privé;
    - la surface totale cumulée est de moins de 10m<sup>2</sup> avec une hauteur inférieure à 5m;
    - elle ne présente pas de saillie par rapport à l'espace public et se situe à plus de 35cm par rapport à l'aplomb de la bordure du trottoir;
    - elle est placée devant un immeuble de bureaux (avec un seul appartement);
    - elle est implantée à une distance supérieure à la moitié de sa hauteur par rapport aux limites mitoyennes;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de l'article 153, §2, al. 2&3 du CoBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) :
  - Bien que la nouvelle enseigne constitue une amélioration du respect du RCU par rapport à l'enseigne existante, elle reste située en-deçà du recul imposé par rapport à la façade et ce, sur une hauteur de 4,50m;
  - Considérant qu'afin de diminuer l'impact du recul insuffisant par rapport à la façade et la source de distraction dangereuse pour les automobilistes, il y a lieu de diminuer la hauteur de l'enseigne en maintenant la hauteur totale sous l'allège de la fenêtre du 1er étage;
  - Considérant la largeur totale de la parcelle ainsi que sa profonde zone de recul et étant donné que la structure portante reste inchangée, la dérogation par rapport à l'emprise de plus de 1mx1m peut être envisagée;

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

- Diminuer la hauteur de l'enseigne à 4m en maintenant le texte (affichage LED) sur une seule ligne;
- Limiter la fréquence des messages défilants à 4 à 5 messages par minute;

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 que la hauteur de l'enseigne et la fréquence de défilement des messages informatifs doivent être modifiés;
- 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 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 la demande est régie par la disposition suivante :**

- elle répond aux critères de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29/01/2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée qui limite la validité du permis d'urbanisme à 9 ans;

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 31/01/2018**  
**objet n° 03**

**Dossier 16-43752-2017**

**Demandeur : Monsieur et Madame James et Myriam Watson-Cornillet**

**Situation : avenue des Chênes, 65**

**Objet : rénover, étendre et aménager les abords d'une maison unifamiliale à trois façades**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43752-2017 introduite le 27/11/2017 par Monsieur et Madame James et Myriam Watson-Cornillet et visant à rénover, à étendre et à aménager les abords d'une maison unifamiliale à trois façades sur le bien sis avenue des Chênes, 65;

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

**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 de la procédure est la suivante :**

27/11/2017 : dépôt de la demande;

08/01/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

31/01/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel et s'étend entre la chaussée de Waterloo et de la Forêt de Soignes;
- La maison 3 façades, faisant l'objet de la demande, a probablement été construite au début du siècle passé (pas de plans aux archives) sur un terrain de 498m<sup>2</sup> qui donne sur deux artères de circulation : l'avenue des Chênes et la Drève du Sénéchal;
- La maison présente un recul par rapport à l'avenue des Chênes et le terrain présente une importante dénivellation à l'arrière de la maison vers la Drève du Sénéchal;
- La maison jumelée a été construite en 1968 dans le même style;

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

- La démolition de la cuisine au rez-de-chaussée - volume ne datant probablement pas de la maison d'origine;
- La construction d'un nouveau volume en lieu et place du rez-de-chaussée sur 2 niveaux dans lequel s'inscrit la cuisine au rez-de-chaussée et une salle de bain au 1<sup>er</sup> étage;
- La modification du relief dans la partie arrière (côté Sud-Est) avec la construction d'un mur de soutènement;
- Le remplacement des châssis par des châssis en PVC blanc;

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

- Le projet améliore l'habitabilité de cette habitation en offrant un nouveau volume isolé dans lequel s'inscrit une cuisine bien aménagée au rez-de-chaussée et une salle de bain confortable au 1<sup>er</sup> étage;

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

- La modification du terrain peut s'envisager. En effet, cette modification est limitée et permet d'exploiter une partie du terrain en aire de jeux plane pour les enfants;
- Considérant les explications données en séance, le terrain ne sera pas modifié au droit de la mitoyenneté et n'entraînera dès lors aucun désagrément entre voisins;

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

- Le projet propose la construction d'un nouveau volume contemporain en habillage bois en lieu et place de l'ancien volume peu esthétique dans lequel s'inscrivait la cuisine et qui ne date probablement pas de l'origine de cette maison;
- Le bâtiment originel est donc davantage mis en évidence et le nouveau volume proposé se veut compact et offre une articulation de qualité au sein de cette bâtisse 3 façades;
- Les châssis ont été remplacés par des châssis en PVC blanc aux divisions relativement semblables à celles des maisons de cette époque et peuvent donc être conservés; Cependant, lors d'un futur remplacement de ceux-ci, il y aura lieu de placer des châssis identiques à ceux d'origine en bois, notamment en étant vigilant aux détails tels que les doubles cadres, les parclozes etc, qui font la finesse des châssis du début du siècle passé;
- Le placement de châssis de teinte foncée au sein du nouveau volume peut s'envisager car ce volume marque volontairement la différence d'époque;

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 31/01/2018**  
**objet n° 04**

**Dossier 16-43639-2017 - Enquête n° 004/18**

**Demandeur : M. Philippe Lambilliotte**

**Situation : avenue de la Pinède, 27**

**Objet : démolir et reconstruire une maison unifamiliale avec un bâtiment de dépendances ainsi que construire une piscine et aménager les abords**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43639-2017 introduite le 25/08/2017 par M. Philippe Lambilliotte et visant à démolir et à reconstruire une maison unifamiliale avec un bâtiment de dépendances ainsi que construire une piscine et aménager les abords sur le bien sis avenue de la Pinède, 27;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°48bis&ter - Quartier Sud-Est (A.G.R.B.C. du 10/06/93) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

**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/ou un permis de lotir :
    - application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol n°48bis&ter :
      - non-respect de l'article n°1.2 densité qui prescrit "Pour les constructions à front de voirie, le rapport plancher/sol net est limité à 0.30 et pour les constructions implantées au-delà de 40m de l'alignement, le rapport plancher/sol net est limité à 0.25", en ce que suivant le calcul entre la partie à l'alignement et la partie au-delà des 40m de l'alignement, le P/S est de 0.29 pour la partie à l'alignement et de 0.26 pour la partie implantée au-delà des 40m de l'alignement;
      - non-respect de l'article n°1.3 implantation qui prescrit "Dans cette zone d'implantation, l'occupation du sol est limitée à : hors-sol 1/6 de la superficie nette de la parcelle et en sous-sol 1/5 de la superficie nette de la parcelle", en ce que l'occupation au sous-sol dépasse cette limitation;
      - non-respect de l'article n°1.4 gabarit qui prescrit "Le gabarit, pour les bâtiments implantés au-delà de 40m de l'alignement, doit s'inscrire dans un gabarit de forme pyramidale à 35° par rapport à l'horizontale", en ce que ce gabarit est dépassé au niveau du bâtiment principal du côté de la porte d'entrée;
      - non-respect de l'article n°1.5 aspects et matériaux qui prescrit "Les lucarnes seront autorisées à raison de 2 maximum par 5m de développement de versant. Elles auront maximum 1,60m de large et l'espace entre les lucarnes ainsi que des limites latérales de la toiture est de minimum 1m", en ce que les lucarnes de "l'espace parents" dépassent la largeur maximale autorisée;
      - non-respect de l'article n°13.0 zones de jardins qui prescrit "Par leur présence sous la surface des jardins, les garages ne peuvent altérer la forme présentée par le terrain avant leur construction et ils doivent être recouverts sur minimum 40% de la surface d'une couche de terre de 60cm", en ce que la présence du garage et de son accès souterrain nécessitent une modification importante des niveaux du terrain existant, et que toute la surface est recouverte de matériaux imperméables et qu'aucune couche de terre de minimum 60cm n'est prévue;

- non-respect de l'article n°13.0 zones de jardins qui prescrit "Les chemins, rampes d'accès et aires de manœuvre, seront exécutés en matériaux perméables tels que dolomie, gravier, blocs gazonnés, klinkers,..., à l'exclusion de tout revêtement de béton ou d'asphalte", en ce que le cheminement d'accès latéral et les terrasses entre les deux bâtiments sont constitués en matériaux imperméables;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/01/2018 au 16/01/2018 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

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

25/08/2017 : dépôt de la demande;

09/11/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

14/12/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

02/01/2018 au 16/01/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

31/01/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- l'avis du Service Vert émis le 31/10/2017 :

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

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

Modalités :

- *Le projet d'aménagement comprend l'abattage de 18 arbres à haute tige de 60 à 185 cm de circonférence.*
- *Ces abattages concernent principalement des pins et des thuyas qui formaient d'anciennes haies de délimitation ainsi qu'un magnolia de petites dimensions situé dans la zone bâtissable.*

**Maintien d'arbre(s) :**

Modalités :

- *Le projet prévoit la conservation de 14 arbres à haute tige de 40 à 180 cm de circonférence.*
- *Ces arbres sont issus d'essences indigènes, à savoir des bouleaux, chênes, hêtres, merisiers, charmes, etc.*
- *Tous les arbres n'étant pas inscrit comme à abattre dans la demande sont à maintenir à tout prix et ce compris les arbres d'alignements de voirie éventuels.*

**Zone de protection des arbres :**

Modalités :

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

**Zones de recul :**

Modalités :

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

**Replantations :**

Modalités :

- *Le projet d'aménagement n'indique pas clairement de volonté de replantation d'arbres à haute tige.*
- *Le Service Vert impose dès lors la replantation de 9 arbres à haute tige de minimum 16/18 cm de circonférence à la plantation.*
- *Ces replantations d'arbres devront en tout état de cause, et ce en accord avec les prescriptions du PPAS 48 Ter, "privilégier [...] l'isolement des aménagements et constructions à la vue depuis les voies publiques, espaces publics et propriétés voisines." (article 0.7 des prescriptions générales).*
- *Un plan d'aménagement paysager détaillant précisément les essences, implantations et dimensions des plantations projetées devra être joint à la demande.*
- *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 plantations se fera principalement sur base des espèces reprises à "Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise" publié par le Jardin Botanique National de Belgique en 1972 (à l'exception des résineux), dont est extrait le résumé ci-après :*
- *Arbres à haute tige : Aulne, Bouleau, Cerisier, Charme, Châtaignier, Chêne, Erable, Frêne, Hêtre, Noyer, Marronnier, Orme, Pommier, Poirier, Robinier, Sorbier, Tilleul, etc.*

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

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

#### **Protection des arbres et du couvert végétal :**

##### Modalités :

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

##### Contacts :

*Le Service Vert de la Commune d'Uccle.*

*Avenue Paul Stroobant, 41.*

*B - 1180 Bruxelles.*

*Téléphone : 02/348.65.47 ou 02/348.65.49.*

#### **Fouilles manuelles dans le système racinaires :**

##### Modalités :

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

#### **Période d'abattage :**

##### Modalités :

- *Vu l'article 68, § 1<sup>er</sup> de l'Ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature, tout abattage est interdit entre le 1er avril et le 15 août (sauf pour des raisons impératives de sécurité).*
- *l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 31/10/2017 :*

#### **Conditions type du Service Voirie quant à l'exécution d'un permis d'urbanisme**

##### ○ **Eaux usées : raccordement à l'égout public**

- *Le réseau d'égouttage des eaux usées de chaque construction doit être raccordé indépendamment au réseau public d'égouttage conformément aux prescriptions du règlement communal du 1er octobre 2010.*
- *S'il n'existe pas encore d'égout public dans la voirie, le réseau privé sera conçu pour permettre un raccordement ultérieur à l'égout public dès la mise en service de ce dernier.*
- *L'implantation planimétrique comme altimétrique du raccordement sera imposée par Hydrobru.*
- *Avant d'entamer sa construction, le demandeur s'assurera personnellement auprès du service assainissement de Vivaqua de la présence effective d'un égout public et des conditions de raccordement (section, profondeur,...).*
- *Si, et seulement si, l'égout public n'est pas encore en service, une demande de dérogation peut être demandée en application de l'article 9 du règlement précité afin de mettre en œuvre ou de maintenir un système d'épuration individuelle. Les eaux résiduaires traitées par le système d'épuration seront, par ordre de préférence décroissant :*
  - *a) rejetées dans le maillage bleu ou dans un réseau séparatif d'eaux pluviales. Dans ce cas, les normes de rejet en eaux de surface doivent être respectées et une autorisation de rejet doit être demandée auprès de l'organisme gestionnaire et des services communaux compétents. Ces eaux ne peuvent contenir aucune matière ou substance qui pourrait nuire directement ou indirectement à la santé de l'homme, de la flore, ou de la faune ou susceptible de provoquer l'eutrophisation des eaux réceptrices;*
  - *b) infiltrées dans le sol de la parcelle sur laquelle se trouve le bâtiment via un dispositif d'infiltration (drains dispersants, noues, puits perdant (en dernier recours),...).* Dans ce cas, ces rejets sont soumis à la législation sur les permis d'environnement et une attention particulière doit être portée aux différentes contraintes pour l'infiltration que le demandeur pourraient éventuellement rencontrer.
- *L'éventuel puits perdant existant sera découplé du réseau d'eaux usées, mais peut continuer à infiltrer les eaux pluviales dans le sol après nettoyage et curage de celui-ci, et en respect avec la législation en vigueur;*

*cependant, aucun puits perdant ne peut être maintenu en zone de protection des captages de Vivaqua ni à moins de 60 mètres d'une zone Natura 2000.*

- *Les eaux de pluie doivent être séparées des eaux usées domestiques et ne pourront en aucun cas être renvoyées vers le système d'épuration individuelle.*
- *Les nouvelles canalisations d'égout en intérieur de parcelle seront parfaitement étanches. Si le bien est situé en zone de protection des captages de Vivaqua, les canalisations seront soumises à un test d'étanchéité avant leur mise en service.*
- *Le raccordement de la construction au réseau public d'égouttage sera réalisé exclusivement par Hydrobru, aux frais du demandeur. Les frais d'une éventuelle extension du réseau nécessaire à la présente demande seront exclusivement à charge du demandeur. Il appartient au demandeur d'introduire les demandes de raccordement et d'extension du réseau auprès d'Hydrobru.*
- *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.*
- *Contact : VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 - 1190 Forest; 02/334.37.76, lusambo@vivaqua.be.*
- **Gestion des eaux pluviales sur la parcelle**
  - *Les principes de gestion prioritaires consistent à :*
    - *a) stocker de manière temporaire les eaux pluviales recueillies par l'ensemble des surfaces imperméables de la parcelle et permettre leur infiltration in situ lorsque cela est possible;*
    - *b) réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toiture pour un usage domestique.*
  - *Les eaux pluviales sont gérées au moyen d'un dispositif de gestion pouvant être constitué d'une ou de plusieurs unités permettant obligatoirement le stockage temporaire et le rejet à débit limité à l'exutoire de la parcelle (temporisation du rejet), l'infiltration in situ lorsque cela est possible et la récupération des eaux pluviales pour un usage domestique. Le dispositif de gestion prioritaire est au moins en partie naturel, apportant une plus-value paysagère et environnementale (noue drainante, fossé drainant, ouvrage de temporisation infiltrant, drains dispersants, puits d'infiltration..) et permettant une efficacité optimale dans la gestion de ces eaux sans engendrer de surcoûts excessifs en regard du projet.*
  - *Le stockage temporaire doit obligatoirement satisfaire aux conditions suivantes :*
    - *a) l'évacuation des eaux pluviales est retardée par l'usage d'un ouvrage de temporisation dimensionné pour contenir 33 l/m<sup>2</sup> de l'ensemble de surfaces imperméabilisées de la parcelle en projection horizontale au sol et devant être équipé d'un dispositif d'évacuation en partie basse permettant sa vidange par un écoulement libre à débit régulé vers l'exutoire par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage dont le diamètre ne peut excéder 25,40 mm ainsi que d'un trop-plein de sécurité, dirigé vers le même exutoire;*
    - *b) l'ouvrage de temporisation est placé en complément de la citerne de récupération des eaux de pluie de toiture dévolue à la réutilisation de l'eau pour usage domestique. Celle-ci est dimensionnée pour contenir 33 l/m<sup>2</sup> de surfaces de toiture, en projection horizontale au sol;*
    - *c) le demandeur peut, selon ses besoins, choisir de n'utiliser que 2/3 de sa citerne de récupération des eaux pluviales pour la réutilisation domestique. Cette citerne est alors à deux compartiments. Le compartiment contenant 1/3 du volume restant est alors affecté au stockage temporaire et doit être équipé :*
      - *d'un dispositif d'évacuation en partie basse permettant la vidange de ce compartiment par un écoulement libre à débit régulé par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage vers l'ouvrage de temporisation;*
      - *d'un trop-plein en partie haute, relié à l'ouvrage de temporisation;*
    - *d) l'ouvrage de temporisation sera conçu prioritairement de manière à permettre l'infiltration, si celle-ci est possible. Il en est de même pour l'éventuel compartiment de la citerne de récupération des eaux pluviales affecté au stockage temporaire situé en aval du compartiment affecté à la réutilisation.*
    - *e) Les ouvrages de type noue, fossé ou bassin sec peuvent être accompagnés de plantations permettant l'évapotranspiration, une meilleure infiltration et une certaine dépollution;*
  - *Etant donné l'impossibilité de garantie de leur bonne exécution et de leur maintien, les toitures vertes seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul du volume du ouvrage de temporisation;*
  - *L'infiltration dans le sol sera privilégiée à conditions :*
    - *Que le projet n'est pas situé dans les zones 2 et 2b de protection des captages de Vivaqua ni dans une zone classée Natura 2000, qu'il offre un espace suffisant, que la distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique soit de minimum 1 mètre (2 mètres dans le cas d'un puits perdant) et que le test de percolation soit positif;*
    - *Si le Projet est situé en zone 3 de protection des captages de Vivaqua de la Cambre et de la Forêt de Soignes : l'infiltration y est possible pour les eaux claires uniquement, de préférence via un système d'infiltration proche de la surface du sol (puits perdant interdit) et après accord écrit de Vivaqua et de Bruxelles Environnement sur la solution retenue. Le demandeur prendra les dispositions adéquates*

*pour éviter tout risque d'infiltration de quelque polluant que ce soit. Contact : Direction Protection et Grands Ouvrages (DPGO) de Vivaqua, instalinfo@vivaqua.be.*

- *Si le projet est situé à moins de 60 mètres d'une zone classée Natura 2000 : l'infiltration est soumise à l'autorisation préalable de Bruxelles Environnement (natura2000@environnement.irisnet.be).*
- *Le dispositif sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres,..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.*
- *Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées n'entraînent aucun risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces.*
- *Outil de gestion de l'eau de pluie et info-fiches relatives à l'infiltration téléchargeable sur le site internet de Bruxelles Environnement.*
- *Le dispositif d'évacuation des eaux pluviales, permettant la vidange de l'unité ou des unités du dispositif de gestion dévolue(s) au stockage temporaire, sera géré de manière à minimiser l'impact de celles-ci sur le réseau public d'égouttage. L'ordre de priorité décroissant pour le rejet de ces eaux, après leur stockage temporaire avec possibilité d'infiltration in situ ou non, à l'exutoire de la parcelle est :*
  - *a) vers un dispositif de gestion public, privé ou communautaire s'il en existe un à proximité de la parcelle;*
  - *b) dans le maillage bleu si un cours d'eau jouxte la parcelle, avec accord du propriétaire et/ou du gestionnaire;*
  - *c) dans le réseau séparatif d'eaux pluviales si la voirie en est équipé, avec accord du gestionnaire et des services techniques compétents (Voorie et Environnement) de la Commune d'Uccle;*
  - *d) en dernier recours, le rejet à l'égout public, avec accord de son gestionnaire (Vivaqua).*
  - *Les puits perdants n'étant plus utilisés suite au raccordement du réseau d'eaux usées à l'égout peuvent être utilisés comme puits d'infiltration des eaux pluviales après nettoyage et curage de ceux-ci et en respect avec la législation en vigueur.*
- *Lors d'une proposition de rejet via l'un des exutoires mentionnés précédemment autre que l'égout, le demandeur doit obligatoirement :*
  - *a) Fournir la preuve d'une demande d'accord envoyée au gestionnaire et/ou au propriétaire pour le raccordement;*
  - *b) 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 et/ou propriétaire ainsi que par les services communaux concernés.*
  - *c) Dans le cas où l'accord précité n'a pu être obtenu, communiquer les motivations 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 :*
  - *a) Justifier l'impossibilité de pouvoir rejeter ses eaux via l'un des exutoires mentionnés précédemment, et ce pour chacun d'entre eux;*
  - *b) Obtenir l'accord du gestionnaire et/ou propriétaire dudit réseau (Vivaqua).*
  - *c) Obtenir l'approbation des Vivaqua sur les caractéristiques de l'ouvrage de temporisation dont l'orifice de vidange est raccordé à l'égout public.*
- *Contact : VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 - 1190 Forest; 02/334.37.76, lusambo@vivaqua.be.*
- *Quant à l'espace public :*
- *Conformément à l'article 15 du Règlement Général de Police, il est interdit de laisser s'écouler sur l'espace public les eaux de quelque nature que ce soit depuis les propriétés bâties ou non bâties.*
- *Les rejets existants via gargouilles vers le filet d'eau seront supprimés et raccordés à l'ouvrage de temporisation.*
- *Les balcons et terrasses seront conçus de manière à ne pas laisser s'écouler d'eau sur l'espace public et à l'évacuer vers le système d'égouttage de l'immeuble. Les gargouilles sont interdites.*
- **Piscine**
  - *Seules les eaux évacuées suite à des opérations de nettoyage et de rinçage du filtre d'une piscine peuvent être envoyées à l'égout public. Le débit maximal de rejet ne peut alors dépasser 4l/s et la conduite d'évacuation sera restreinte à un diamètre de 50 mm maximum.*
  - *Une vidange complète de la piscine ne peut être réalisée que par un vidangeur agréé.*
  - *Les eaux de piscine, qu'elles proviennent d'un back-wash ou d'une vidange, ne peuvent en aucun cas être déversées en voirie ou dans des eaux de surface ni être infiltrées.*
- **Services publics**
  - *Conformément à l'arrêté ministériel du 20 avril 2007, portant réglementation des boîtes aux lettres particulières, les boîtes aux lettres seront rassemblées à front de la voirie publique.*
  - *Déchets ménagers : afin d'éviter l'encombrement du trottoir par des containers poubelles les jours de collecte, il est vivement conseillé de prévoir un espace en domaine privé, à front d'alignement, aisément*

accessible par le personnel de Bruxelles-Propreté depuis le trottoir et destiné au stockage des containers en attente de ramassage.

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

○ Modalités :

- Le demandeur a l'obligation de construire ou reconstruire, à ses frais, après achèvement de la construction, un trottoir neuf, peu importe l'état initial de celui-ci.
- S'il s'agit d'une voirie communale : le trottoir sera conforme au règlement communal du 03/11/2008 sur la construction, reconstruction et la réparation des trottoirs. Entre autres, l'accès carrossable sera réalisé en pavés de béton gris de format 22x11x8 conformes à la NBN-B21-311 et disposés parallèlement à la bordure.
- S'il s'agit d'une voirie régionale : le trottoir sera conforme aux directives de Bruxelles-Mobilité, Direction de la Gestion et de l'Entretien des Voiries.
- Les accès carrossables désaffectés seront démontés.
- Les éléments de bordure au droit de l'accès carrossable seront remplacés par des éléments à grand chanfrein par le demandeur après en avoir averti le service de la Voirie et sous sa supervision. Les éléments de bordure en pierre bleue seront abaissés. Il est interdit de chanfreiner les bordures par burinage ou meulage.
- 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 mis en œuvre 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.
- Le demandeur veillera à ce que son entrepreneur prenne toutes les dispositions nécessaires au maintien de la voirie et du trottoir dans un état de propreté acceptable durant le chantier. Une attention particulière sera portée aux avaloirs et filets d'eau qui seront contrôlés quotidiennement.
- Il est interdit d'insérer des grilles de ventilation (soupleaux) dans le trottoir; seules sont autorisées les ouvertures pour l'établissement de carreaux-lumière et soupleaux qui ne pourront faire saillie de plus de 50 cm par rapport à l'alignement. Les orifices de ventilation de sous-sols doivent être insérés dans le soubassement de la façade.
- Les travaux de construction du nouveau trottoir seront réceptionnés par l'autorité gestionnaire de la voirie (Commune ou Région selon le cas).
- Contacts :
- Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25 (2ème étage), tél 02/348.66.68, valbert@uccl.brussels.
- Bruxelles-Mobilité, Direction Gestion et Entretien des Voiries - Rue du Progrès, 80/1, 1030 Bruxelles - tél. 02/204.21.32, fax. 02/204.15.01, voiries.revetements@sprb.irisnet.be.

○ **Câblages d'utilité publique sur la façade à rue**

- Modalités : comme prévu par les articles 97 à 104 de la loi du 21 mars 1991, le propriétaire du bien est tenu d'autoriser la pose de câbles et conduites d'utilité publique sur sa façade.
- Les câbles et gaines fixés en façade ne pourront être démontés, détachés et replacés que par les sociétés concessionnaires qui en sont propriétaires et qui seront averties des travaux par le demandeur.
- En cas de modification de façade nécessitant l'enlèvement temporaire des installations techniques des concessionnaires, le demandeur devra prévoir des dispositifs permettant de refixer de manière stable et définitive ces équipements. Ces dispositifs devront être validés au préalable par les concessionnaires concernés.
- L'attestation de validation de la solution technique par le(s) concessionnaire(s) est requise pour la délivrance du permis d'urbanisme.
- Contact : Service Technique de la Voirie / surveillance des concessionnaires : 02/348.66.40, esteinberg@uccl.brussels.

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

○ Modalités :

- Comme le prévoit le RRU (Titre III, Chapitre 2, article 5), l'état de l'espace public sera consigné dans un procès-verbal d'état des lieux avant travaux dressé au plus tard le dernier jour avant l'ouverture du chantier, contradictoirement avec le géomètre communal du Service Technique de la Voirie (dans le cas d'une voirie communale) ou le géomètre de Bruxelles-Mobilité (dans le cas d'une voirie régionale).
- L'état des lieux portera au minimum sur la totalité de la largeur de l'espace public - d'alignement à alignement - au droit du chantier et sur minimum 50 mètres de part et d'autre.
- Le récolement de l'état des lieux avant travaux aura lieu en présence du géomètre communal ou régional au plus tard 20 jours après la fin du chantier.

- **Contact :**
  - *Voirie communale : Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25 (2ème étage), tél 02/348.66.68, [valbert@uccl.brussels](mailto:valbert@uccl.brussels).*
  - *Voirie régionale : Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, Direction Gestion et Entretien des Voiries - Rue du Progrès, 80/1, 1030 Bruxelles - tél. 02/204.21.32, fax. 02/204.15.01, [voiries.revetements@sprb.irisnet.be](mailto:voiries.revetements@sprb.irisnet.be).*
- **Contrôle d'implantation**
  - **Modalités :**
    - *Le maître de l'ouvrage ou son représentant a l'obligation de faire contrôler l'implantation (en planimétrie et en altimétrie) de son bâtiment par l'Administration Communale. Ce contrôle concerne le positionnement des "chaises" et du repère d'altitude.*
    - *Si l'implantation a été réalisée par un géomètre-expert : celui-ci envoie un rapport d'implantation sous format PDF & DWG à l'adresse [vincent.albert@uccl.be](mailto:vincent.albert@uccl.be). Ce rapport consiste en un mesurage des seuls points implantés et des points d'appui, avec cotation réelle au centimètre près; l'implantation et la cotation théoriques seront reprises dans un calque différent et sous une autre couleur.*
    - *Si l'implantation n'est pas réalisée par un géomètre-expert, le demandeur sollicite le passage du géomètre du Service Technique 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 inscrit au tableau du Conseil Fédéral des géomètres-experts.*
    - *Les bornes et le repère altimétrique seront dégagés et rendu visibles.*
    - *Contact : Service Technique de la Voirie, tél 02/348.66.68, [valbert@uccl.brussels](mailto:valbert@uccl.brussels).*
- **Occupation de l'espace public & Réserve de stationnement**
  - **Occupation de l'espace public :**
    - *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 en sera introduite au minimum 1 semaine à l'avance auprès du Service Technique de la Voirie.*
    - *Contact : Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25 (2ème étage), tél. 02/348.65.56, [voirie@uccl.brussels](mailto:voirie@uccl.brussels).*
  - **Réserve de stationnement :**
    - *Les demandes de réservations d'emplacements de stationnement doivent être introduites au minimum 4 jours ouvrables avant la date de la réservation.*
    - *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 (2ème étage), tél. 02/348.66.85, [reservationdestationnement@uccl.be](mailto:reservationdestationnement@uccl.be).*
- **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 [osiprod.irisnet.be](http://osiprod.irisnet.be) au minimum 5 jours ouvrables à l'avance. Le service Technique de la Voirie peut introduire la demande si le demandeur ou son entrepreneur ne dispose pas d'un accès à l'application 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 Commune : tél 02/348.65.56 - fax 02/348.65.14, [fcolans@uccl.brussels](mailto:fcolans@uccl.brussels).*

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

- l'avis de Vivaqua émis le 09/11/2017 et joint à la demande;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par de belles villas implantées dans la verdure;
- L'avenue de la Pinède comprend des styles très différenciés de villas, tant par leur époque de construction que dans l'approche architecturale;

- La plupart des maisons voisines présentent un gabarit R+1+Toitures à versants et plusieurs niveaux de toitures à versants;
- La grande parcelle sur laquelle porte la demande, orientée Nord-Ouest, comprend en situation existante :
  - un relief en pente descendante vers la rue;
  - un couvert végétal important composé d'érables, de pin et de thuya ainsi que de haies diverses. Les arbres assurent un écran par rapport aux maisons voisines. Aucun de ces arbres ne semble malade. Cependant la parcelle n'ayant pas été entretenue comporte énormément de végétation sauvage;
  - une maison unifamiliale de type villa R+Toiture, implantée en fond de parcelle. Elle a été construite suite à un permis d'urbanisme (n°16-24238-1965) introduit dans les années 1960;
- La maison voisine de gauche (n°33), de même hauteur R+Toiture, présente un bâtiment central à 45° et deux ailes, l'une vers l'arrière du terrain et l'autre vers l'avant;
- La maison voisine de droite (n°21) a été totalement rénovée suite à la demande de permis d'urbanisme introduite en 2013 (n°16-41418-2013). Elle possède une toiture en chaume de type mansard avec des lucarnes;

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

- La démolition de la maison existante;
- La reconstruction d'une maison unifamiliale;
- La construction d'un bâtiment à front de voirie;
- Le réaménagement de la parcelle;
- La création d'un parking accessible depuis le niveau de la rue mais situé au sous-sol de l'habitation suite au nivellement du terrain;
- L'abattage d'arbres et la plantation de nouvelles végétations;
- La création d'une piscine entre les deux bâtiments avec jeux de terrasses;

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

- Le programme prévoit :
  - la démolition d'une maison à l'abandon et la reconstruction d'une maison unifamiliale R+1+Toiture à versants en intérieur d'îlot;
  - la construction d'un bâtiment à front de voirie, de même gabarit, qui abritera un cabinet pour des consultations en psychothérapie, un appartement de fonction et un espace de parking sous le niveau de l'habitation;
  - le réaménagement complet de la parcelle avec de nouvelles plantations, des jeux de terrasses, une piscine entre les deux bâtiments, un cheminement piéton desservant les multiples entrées et un potager en permaculture en fond de parcelle;
  - le débroussaillage de l'ensemble de la parcelle et l'abatage de certains arbres dans l'emprise de la construction, la modification du relief et de nouvelles plantations d'arbres et de haies autour du nouveau bâtiment pour permettre la récupération et le drainage des eaux de pluies des toitures en chaume non équipées de gouttières;
- La toiture est prévue en chaume, comme la maison voisine de gauche (n°33), afin de garantir un côté naturel ainsi qu'un bon niveau d'isolation thermique;
- Les matériaux prévus sont de la brique enduite de teinte gris ou beige clair pour les façades, de la pierre calcaire de mêmes teintes pour le soubassement, un parement vertical en bois "brulé" pour les étages tout comme les portes et les éléments de transition. Les ferronneries sont prévues en acier thermolaqué noir et les menuiseries en bois de teinte gris anthracite/noir;
- Le plan de la situation projetée se présente comme suit :
  - Sous-sol :
    - l'entrée vers le parking au même niveau que la rue;
    - avant la porte de garage, un accès vers la salle d'attente du cabinet de consultation psychologique avec un WC qui se situent sous le bâtiment à front de voirie, la salle d'attente donnant sur le cabinet;
    - un espace tampon annexe au cabinet mène à la rampe de parking;
    - un accès latéral extérieur vers un dégagement qui s'ouvre également sur la rampe de parking;
    - la rampe de garage mène vers un espace de parking prévu pour deux voitures, des motos et des vélos;

- depuis le parking un accès au sous-sol du bâtiment principal et qui comporte un hall avec escalier, un local vestiaire avec WC, un hall vers une salle de jeux, trois caves et une cave à vins;
- Rez-de-chaussée du bâtiment à front de voirie :
  - un accès via un escalier vers la chambre de l'appartement de fonction avec une petite terrasse plantée;
  - un accès via le cheminement latéral et un escalier qui donne directement dans le hall d'entrée de l'appartement de fonction;
  - un séjour avec une cuisine, le séjour menant à un hall de nuit qui dessert une chambre et un WC;
  - la chambre possède une salle-de-bain et un accès vers l'extérieur;
  - il n'y a pas d'accès direct depuis ce logement de fonction vers la piscine et ses terrasses;
- Rez-de-chaussée du bâtiment principal en intérieur d'ilot :
  - un accès latéral via le cheminement piéton;
  - le hall d'entrée comprend un local vestiaire avec un WC ainsi que l'escalier monumental;
  - le hall s'ouvre sur la salle-à-manger, qui donne accès à une salle de jeux située dans un volume annexe, le salon ainsi que la cuisine et son office;
  - le salon est prolongé par un salon télévision qui comporte une loggia avec vue sur la piscine et la terrasse entre les deux bâtiments;
  - la cuisine donne accès à une terrasse couverte qui se prolonge par un cheminement de terrasses tout autour des bâtiments;
- 1er étage (combles) du bâtiment principal :
  - l'escalier mène à un palier de nuit desservant un bureau/chambre d'amis, une buanderie, un espace parental, un bureau et une chambre;
  - un dressing, via lequel se fait l'entrée sur l'espace parental qui comporte une chambre avec un accès vers une petite terrasse et une salle-de-bain;
  - la chambre possède une salle-de-bain privative;
  - le bureau/chambre d'ami possède également une salle-de-douche privative;

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

- en matière de programme :
  - la toiture de chaume constitue une intégration à l'esprit du PPAS et est cohérent avec une des maisons voisines;
  - cette toiture en chaume présente également des caractéristiques indéniables d'isolant thermique;
  - l'accès séparé à un petit jardinet à front de voirie depuis la chambre du logement de fonction via un escalier ne doit pas servir à cloisonner cette chambre afin de la rendre indépendante. Afin de garantir un logement de qualité et fonctionnant de manière indépendante dans sa totalité, il faut veiller à ce que cette sortie vers un jardinet ne serve pas de 2ème accès;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - de manière générale, l'implantation et l'emprise des volumes hors-sol et en sous-sol sont trop imposantes et en contradiction avec l'esprit du PPAS d'un habitat dans la verdure;
  - la multiplication des bâtiments couvre une majeure partie de la parcelle, augmentant de manière significative la superficie imperméable;
  - cependant, la séparation du local professionnel avec son logement accessoire de l'habitation principale est judicieux par rapport aux impacts visuels depuis l'espace public et donne à l'habitation principale un caractère privé et sécurisé;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le projet prévoit le réaménagement complet de la parcelle;
  - la majorité des arbres sont impactés dans l'emprise des constructions et sont de ce fait abattus. Afin de se conformer à l'esprit du PPAS, des arbres à haute tige devront être replantés en nombre et conformément à l'avis émis par le Service Vert;
  - la multiplicité des terrasses participe à la forte imperméabilisation de la parcelle;
  - l'établissement d'un potager en permaculture rééquilibre légèrement cette forte imperméabilisation;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la création de deux emplacements de parking et de leurs accès, via un long couloir souterrain, induisent un nivellement de terrain important, une forte emprise, de lourds travaux d'excavation

et une forte occupation du sous-sol qui sont dérogatoires et/ou contraires à l'esprit du PPAS d'habitat dans la verdure;

○ en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :

- la citerne de récupération des eaux pluviales semble sous-dimensionnée par rapport à ce que demande le RCU en matière de gestion des eaux pluviales;
- les plans ne décrivent pas le ou les dispositifs de gestion des eaux pluviales en fonction des surfaces gérées et en se basant sur la priorité d'infiltrer les eaux;

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

- En ce qui concerne les motifs d'enquête, application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogations au ppas n°48bis&ter) :
- La dérogation à l'article 1.2 :
  - la dérogation par rapport au P/S (de 0.26) est minime pour la partie au-delà des 40m de l'alignement;
  - cependant, le fait que les P/S, pour la partie à l'alignement et pour la partie au-delà des 40m de l'alignement, soient à leur maximum induit une parcelle fortement bâtie qui empêche la prescription générale de l'esprit d'un habitat dans la verdure; ce qui ne peut se concevoir;
  - de plus cette parcelle fortement bâtie implique l'abattage de nombreux arbres que le PPAS demande de maintenir, la dérogation à l'article 1.2 n'est, dès lors, pas acceptable;
- La dérogation à l'article 1.3 :
  - la forte occupation du sous-sol entraîne de grosses modifications de terrains qui sont également contraires à l'esprit d'habitat dans la verdure et aux prescrits du PPAS, cette dérogation n'est pas non plus acceptable;
  - cette forte occupation du sous-sol induit également de lourds travaux d'excavation;
- La dérogation à l'article 1.4 :
  - la dérogation au dégagement pyramidal par rapport aux limites mitoyennes à 35° est relativement importante et pourrait être supprimée en translatant le bâtiment principal vers la gauche;
- La dérogation à l'article 1.5 :
  - le dépassement en largeur des lucarnes de l'espace parental peut être envisagé, d'autant plus que leur largeur amène l'éclaircissement naturel suffisant pour les espaces habitables sans devoir démultiplier un nombre considérable de petites lucarnes qui, de par leur entre-distances, ne respecteraient pas non plus les prescrits de cet article du PPAS;
- La dérogation à l'article 13.0 :
  - la forme présentée du terrain est fortement altérée par l'aménagement du sous-sol, du parking et de son accès;
  - en effet, l'aménagement du parking en sous-sol ne se fait pas sous une couche de terre arable de minimum 60cm mais, au contraire, la dalle dépasse le niveau naturel du sol et implique, de ce fait, un nivellement complet de la parcelle;
  - afin d'éviter un tel nivellement de terrain et de tels travaux d'excavation, l'occupation du terrain doit être revue;
  - ce dépassement du niveau naturel du terrain par la dalle du sous-sol induit également la création de nombreuses terrasses qui sont contraires aux prescrits du PPAS;

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

- Maintenir la zone de garage au niveau du bâtiment avant, quitte à l'agrandir légèrement vers la gauche afin de conserver un programme de deux emplacements de parking;
- Supprimer de ce fait tout le couloir en sous-sol rejoignant le bâtiment arrière;
- Maintenir les caves sous l'emprise des bâtiments, sans dépassement;
- Renseigner l'implantation du local technique de la piscine;
- Translater de 1m tout le bâtiment arrière vers la gauche afin de supprimer la dérogation à l'article 1.4. du PPAS;
- Réduire de manière significative les terrasses prévues et veiller à utiliser des matériaux perméables;
- Compléter les plans suivant les recommandations de l'avis du Service Vert;
- Respecter les avis du Service Technique de la Voirie et de Vivaqua;

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 s'agit uniquement de réduction d'emprise, d'occupation du sol et de superficie imperméable;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les impacts de nombreuses dérogations doivent être supprimés;

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 31/01/2018**  
**objet n° 05**

**Dossier 16-43696-2017 - Enquête n°005/18**

**Demandeur : S.A. JCX IMMO - Monsieur Pascal Hanique**

**Situation : avenue Hamoir, 8**

**Objet : démolir une habitation unifamiliale et reconstruire un immeuble de 10 appartements et un parking en sous-sol de 14 emplacements**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43696-2017 introduite le 28/09/2017 par la S.A. JCX Immo c/o Monsieur Pascal Hanique et visant à démolir une habitation unifamiliale et à reconstruire un immeuble de 10 appartements et un parking en sous-sol de 14 emplacements sur le bien sis avenue Hamoir, 8;

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

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

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

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

○ application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :

○ non-respect de l'article n°11 - Aménagement de la zone de recul qui prescrit "Elle ne comporte aucune construction, sauf celles accessoires aux accès", en ce que le parking est construit partiellement sous la zone de recul;

○ non-respect de l'article 12 - Aménagement des zones de cours et des zones de retrait latéral qui prescrit "Les installations destinées à l'aménagement de ces zones... sont autorisées", en ce que le parking est construit partiellement sous ces zones;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/01 au 16/01/2018 inclus et :

○ l'absence de réclamation ou observation;

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

28/09/2017 : dépôt de la demande;

13/12/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

02/01 au 16/01/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

31/01/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu la demande d'avis du SIAMU envoyée par le demandeur le 28/09/2017;

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

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

○ Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, bâti en ordre ouvert, implanté en recul de la voirie ou en lot de fond;

○ Il est régi, à l'exception de l'ilot sur lequel porte la demande, par le plan particulier d'affectation du sol n°50 - Hamoir-Observatoire;

○ Dans ce quartier, l'avenue Hamoir est bordée d'alignements d'arbres;

○ La parcelle était initialement comprise dans le projet de plan particulier d'affectation du sol n°50 dont l'ilot a été exclu par approbation du plan par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 27/05/1999, en raison de l'incompatibilité, à cette époque, de l'ilot avec la CaSBA;

○ La parcelle sur laquelle porte la demande présente une déclivité descendante du Nord (avenue) vers le Sud (fond de parcelle);

○ Elle est arborée et bordée d'une haie vive en périphérie;

○ Sur le côté droit, elle est longée par l'accès à la parcelle de fond n°8A;

○ La maison existante présente un gabarit peu élevé par rapport aux constructions avoisinantes, R+Toiture Mansard, implantée en largeur sur la parcelle, les zones latérales sont faibles;

- En périphérie de la propriété, des constructions d'échelles et de gabarits généralement élevés sont à relever dans ce quartier fortement arboré :
  - Au n°2, un immeuble R+3+Etage en recul;
  - Au n°4, un immeuble à appartements R+3+Etage en recul;
  - Au n°6, un bâtiment scolaire R+2;
  - Au n°10, un immeuble de 9 appartements de gabarit R+3+T;
  - Au n°12, un immeuble de bureau (ancien siège de l'entreprise BASF) a été transformé en appartements dans un gabarit R+3+Etage en recul;
  - Au n°14, la démolition d'un couvent et la construction d'un immeuble de 24 appartements de gabarit R+4;
  - Au n°16, une villa 3 façades (R+1+T), mitoyenne à la parcelle faisant l'objet de la demande, présente un porche d'accès vers une villa de fond (n°14B) dont le gabarit est de R+1;
  - Le bien sis au n°18 avenue Hamoir présente quant à lui un gabarit de R+3;
  - De l'autre côté de l'avenue Hamoir, sur un relief légèrement en pente (2 mètres environ en surplomb par rapport à l'avenue Hamoir), on trouve un immeuble R+3+T au n°3 et deux maisons jumelées R+2+T aux n°s 5 et 7;
  - Les maisons sont installées sur un talus accueillant les garages, les gabarits étant équivalents à R+2+T depuis le niveau de la rue;
- De manière plus générale, le cadre urbain environnant accueille un habitat principalement caractérisé par des immeubles à appartements de gabarits R+3 et des villas unifamiliales à 4 façades ou jumelées, implantées sur un talus arboré, de gabarit R+2+T;

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

- La démolition de la villa existante;
- La construction d'un immeuble de gabarit R+2+Etage en recul, comprenant 10 appartements;
- La construction d'un sous-sol pour 14 voitures et un local pour 16 vélos;

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

- La demande remplace une villa unifamiliale en immeubles à appartements dans le respect des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant;

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

- en matière de programme :
  - la demande propose un programme varié de dimension d'appartements;
  - à chaque étage, 3 appartements, avec une terrasse entrante ou sortante en façade avant;
  - 3 appartements de 1 chambre;
  - 6 appartements de 2 chambres;
  - 1 appartement de 3 chambres;
  - chaque appartement bénéficie de terrasse, servant également de chemin d'évacuation;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'immeuble est implanté à  $\pm$  4 mètres des limites latérales de la parcelle et s'élargit à 6 mètres de la limite de gauche dans la partie arrière;
  - le sous-sol est implanté à 2,50 mètres des limites latérales;
  - le dernier étage est en recul des 4 côtés;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la zone de recul est composée de parties plantées et de rampes d'accès pour les piétons;
  - elle est bordée d'une haie à l'alignement;
  - le parking en sous-sol empiète sous la zone de recul et les zones de retrait latéral tout en prévoyant une couverture de 60 cm de terre permettant des plantations;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le local vélo permet le rangement de 16 vélos pour 10 appartements;
  - ce local est accessible via la rampe de garage, ce qui ne respecte pas le Règlement Régional d'Urbanisme. Un accès direct via l'escalier de secours est également possible;
  - le parking permet 14 emplacements dont 2 pour PMR;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - il est prévu 2 citernes de 15.000L ainsi qu'un dispositif infiltrant de 30.000L, cependant l'usage des citernes de récupération n'est pas précisé;

- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - la villa à démolir ne présente aucun caractère architectural et ne témoigne pas de son époque. Elle ne présente pas de décoration intérieure exceptionnelle. Elle est implantée à faible distance des limites latérales (1,30 et 2,30 mètres);
  - le projet vise un vocabulaire architectural sobre et contemporain, animé par l'implantation des baies et le jeu des terrasses et mettant l'accent sur le dialogue entre l'intérieur et l'extérieur;
  - il répond au bon aménagement des lieux en s'intégrant aux gabarits et à la typologie du quartier, offrant une variété de dimension d'appartements et s'intègre avec soin dans l'aménagement paysager de la parcelle;

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

- 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°11 - Aménagement de la zone de recul qui prescrit "Elle ne comporte aucune construction, sauf celles accessoires aux accès", en ce que le parking est construit partiellement sous la zone de recul;
  - non-respect de l'article 12 - Aménagement des zones de cours et des zones de retrait latéral qui prescrit "Les installations destinées à l'aménagement de ces zones... sont autorisées", en ce que le parking est construit partiellement sous ces zones;
  - Pour répondre au programme, le sous-sol est plus étendu que le niveau du rez-de-chaussée, débordant en zones latérales et en zone de recul;
  - L'aménagement des abords est néanmoins de qualité, ces débordements étant couverts de 60 cm de terre;
  - La demande répond dès lors au bon aménagement des lieux;

**Considérant que la demande déroge au Règlement Régional d'Urbanisme :**

- Titre II, chapitre 5, article 17, al. 1.4 - Local pour véhicules deux-roues et voitures d'enfants qui prescrit "3° être d'accès aisé depuis la voirie publique et depuis les logements et 4° être indépendant des parkings", en ce que le local est situé au bas de la rampe d'accès au parking et également accessible via l'escalier de secours qui longe la façade latérale. Un local pour les poussettes est situé au rez-de-chaussée. Le local vélo est dès lors facilement accessible;
- Titre IV, chapitre 4, article 12 - Escaliers qui prescrit "chaque escalier est équipé, de chaque côté, d'une main courante continue...", en ce que la main courante est placée uniquement du côté extérieur de l'escalier. La réglementation du SIAMU impose une double main courante pour les escaliers de plus de 1,20 mètre de large. Celui-ci ayant 0,90 mètre de large, une seule rampe suffit;

Vu les explications données en séance, le SIAMU impose de pouvoir stationner un véhicule de secours dans la zone de recul et de créer deux terrasses d'attente en façade avant;

Une partie de la zone de recul doit être plantée de plantes basses en conséquence;

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

- Répondre à l'avis du SIAMU;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme peut être maintenu;
- d'être accessoire en ce que deux terrasses d'attente doivent être ajoutées en façade avant et l'aménagement de la zone de recul doit être adapté;
- de répondre à une objection du SIAMU que suscitait la demande telle qu'introduite;

Considérant que cette modification est telle que l'article 191, alinéa 2 du CoBAT est d'application;

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

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

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

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

**Avis FAVORABLE** unanime en présence du représentant de Bruxelles Urbanisme-Patrimoine-Direction de l'Urbanisme à la condition émise ci-dessus.

Les dérogations au RRU, Titre I, articles 11 et 12 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 31/01/2018**  
**objet n° 06**

**Dossier 16-43722-2017 - Enquête n° 006/18**

**Demandeur : Monsieur et Madame Xavier Renglet et Christine Docq**

**Situation : avenue Vanderaey, 4**

**Objet : transformer et agrandir un appartement en un duplex et construire une extension sur la toiture plate actuelle de l'immeuble, avec modification légère d'un des mitoyens**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43722-2017 introduite le 30/10/2017 par Monsieur et Madame Xavier Renglet et Christine Docq et visant à transformer et à agrandir un appartement en un duplex et à construire une extension sur la toiture plate actuelle de l'immeuble, avec modification légère d'un des mitoyens sur le bien sis avenue Vanderaey, 4;

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 :**

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°6 - toiture qui prescrit "La toiture ne peut dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut", en ce que le projet propose une extension en toiture qui dépasse le profil mitoyen de droite le plus haut;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/01/2017 au 16/01/2017 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *problèmes de vis-à-vis, d'éclaircissement et de perte de lumière pour le jardin, la terrasse et les pièces de la maison située à l'arrière du projet;*

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

30/10/2017 : dépôt de la demande;

03/01/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

02/01/2018 au 16/01/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

31/01/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu et semi-ouvert, formé de maisons unifamiliales et de petits immeubles de rapport, traversé par la chaussée d'Alseberg le long de laquelle sont implantés des immeubles de plus grands gabarits;
- L'avenue Vanderaey présente une typologie variable d'immeubles isolés dans sa partie haute proche du Dieweg, évoluant vers une typologie d'habitat en ordre continu dans son tronçon de raccord à la chaussée d'Alseberg;
- Le programme existant de l'immeuble (situation existante de droit) faisant l'objet de la demande se compose comme suit :
  - Au rez-de-chaussée : 2 garages + 1 cabinet médical donnant sur une petite cour arrière;
  - Au 1<sup>er</sup> étage : 1 appartement 2 chambres;
  - Au 2<sup>ème</sup> étage : 1 appartement 1 chambre + 1 bureau;
- L'immeuble, de gabarit R+2, se finalise par une grande toiture plate, recouverte d'un revêtement bitumeux;
- L'immeuble mitoyen de droite (n°6) présente un gabarit supérieur R+2-Toiture à versants et l'immeuble de gauche (accueillant le restaurant "Les 2 Frères") est un immeuble d'angle qui présente une annexe d'un seul niveau sur laquelle a été aménagée une terrasse pour le restaurant, créant une dent creuse dans le front bâti de l'avenue Vanderaey;

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

- La création d'une extension en toiture afin d'agrandir l'appartement du 2<sup>ème</sup> étage;

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

- Le nouveau volume proposé améliore incontestablement l'habitabilité de l'appartement du 2<sup>ème</sup> étage en lui proposant :
  - Une chambre avec dressing et une salle de bain supplémentaire au 3<sup>ème</sup> étage;
  - Une terrasse à l'avant orientée au Sud;
- Le projet se veut léger et marque la différence d'époque de construction de manière significative tout en conservant la lecture du bâtiment existant en implantant le nouveau volume en retrait de 4m par rapport à la façade d'origine;

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

- La terrasse avant au 3ème étage peut s'envisager car elle ne sera qu'occasionnellement utilisée puisqu'elle n'est accessible que depuis une chambre;
- Cependant, celle-ci doit respecter le Code civil en ce qui concerne les servitudes de vue : il y a lieu soit de prévoir une zone non accessible de 1,90m du côté de la mitoyenneté de droite, soit d'obtenir l'accord du voisin de droite (n°6);
- Des retraits sont prévus de manière à se raccorder au mieux aux profils des voisins tout en implantant les nouvelles façades arrières au-dessus des murs porteurs des étages inférieurs et il apparaît donc que cette logique constructive est acceptable;
- En ce qui concerne l'impact de ce nouveau volume sur la propriété située à l'arrière (avenue Henri Van Zuylen n°3), celui-ci s'implante à 11m et à 15m de celle-ci. Considérant le volume limité proposé, celui-ci n'impactera que très faiblement ledit immeuble;
- En ce qui concerne la maison située au n°13 de l'avenue Henri Van Zuylen, celle-ci s'implante à plus de 25mètres et par conséquent, le projet n'entraînera donc aucun préjudice par rapport à celle-ci;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'article le 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) :

- La hauteur de l'annexe de l'immeuble de gauche (terrasse du restaurant) étant anormalement basse, le RRU permet, dans ce cas spécifique, de prendre en compte la hauteur moyenne des profils mitoyens de la rue;
- Le projet veille à ne pas empirer la situation actuelle en n'agrandissant pas le grand pignon du côté gauche et en créant un recul de 1,90m pour l'implantation de son extension;
- Du côté droit, objet de la demande de dérogation, l'extension s'accroche au pignon du n°6 et nécessite une légère rehausse d'une surface de 1m<sup>2</sup> qui a une incidence minimale. En effet, elle est pratiquement non visible et n'a pas d'influence au niveau de l'ensoleillement sur les biens voisins;

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

- Répondre au Code civil en matière de servitude de vue en ce qui concerne la terrasse;

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

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

La dérogation au RRU, article 6, est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 31/01/2018**  
**objet n° 07**

**Dossier 16-43759-2017 - Enquête n° 007/18 - Article 177**

**Demandeur : A.S.B.L. Institut Royal des Sourds et Aveugles - Monsieur Marc Lejeune**

**Situation : chaussée de Waterloo de 1504 à 1510**

**Objet : installer un bâtiment préfabriqué provisoire dans le but d'accueillir les activités existantes du bâtiment AUBIER durant la période du chantier (suivant PU 16/PFD/600327)**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43759-2017 introduite le 13/09/2017 par l'A.S.B.L. Institut Royal des Sourds et Aveugles c/o Monsieur Marc Lejeune et visant à installer un bâtiment préfabriqué provisoire dans le but d'accueillir les activités existantes du bâtiment AUBIER durant la période du chantier (suivant PU 16/PFD/600327) sur le bien sis chaussée de Waterloo de 1504 à 1510;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public et le long d'un espace structurant;

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

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux en intérieur d'îlot;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/01/2018 au 16/01/2018 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

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

13/09/2017 : dépôt de la demande;

27/11/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

02/01/2018 au 16/01/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

31/01/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, comprenant des commerces, des entreprises, des équipements et des logements;
- La chaussée de Waterloo comprend à cet endroit le bout du pôle commercial très dynamique du Fort-Jaco;
- Le site de l'I.R.S.A. est bordé au Sud par la Forêt de Soignes, à l'Est par le square van Bever et par une grande parcelle bâtie d'immeubles à appartements de faible densité et à l'Ouest par la chaussée de Waterloo;
- Il comprend des nombreux bâtiments tous dédiés soit à l'enseignement, au logement (internat) ou aux services de l'institution, étagés dans le jardin permettant des vues dégagés vers le "château", vieille demeure emblématique;
- L'I.R.S.A. est le plus grand centre francophone d'enseignement et d'éducation pour personnes atteintes de troubles de la vue, de l'ouïe, du langage ou instrumentaux. Un tiers des personnes qui le fréquentent sont polyhandicapés;
- Plus de 1.000 personnes âgées de 0 à 21 ans fréquentent le site quotidiennement;
- La parcelle présente un couvert végétal de parc de 5 hectares, dans lequel s'implantent diverses zones de jeux;
- Les bâtiments faisant l'objet de la demande s'implantent à plus de 30 mètres de la Forêt de Soignes et sont :
  - celui de l'école secondaire, implanté à front de chaussée;
  - celui de l'école fondamentale situé en intérieur d'îlot, en fond de parcelle et du côté du "square Van Bever";

- Le bien a fait l'objet d'un permis d'urbanisme (PU n°16/PFD/600327) pour l'extension des locaux administratifs et l'augmentation de la capacité du centre d'hébergement et doit faire face à une nécessité de mettre les locaux aux normes, ainsi que le logement du concierge;

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

- L'installation d'un bâtiment préfabriqué provisoire dans le but d'accueillir les activités d'hébergement du bâtiment Aubier durant la période du chantier;

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

- Le projet propose une construction à la volumétrie simple, épurée et aux proportions modestes;
- Sur base de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29/01/2004 relatif aux permis à durée limitée, cette construction pourrait s'envisager pour une durée de 6 ans;

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

- Cette construction est prévue à titre provisoire et dès lors n'est pas destinée à perdurer;

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 31/01/2018**  
**objet n° 08**

**Dossier 16-43612-2017 - Enquête n° 008/18 - Article 177**

**Demandeur : Administration communale d'Uccle - Service Architecture des Bâtiments communaux - Mme Dominique Collart**

**Situation : rue de Stalle, 160**

**Objet : construire un bâtiment pour le service technique communal d'Uccle**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43612-2017 introduite le 09/03/2017 auprès de Bruxelles Urbanisme & Patrimoine - Direction de l'Urbanisme par l'Administration communale d'Uccle c/o Monsieur Armand De Decker et le Service Architecture des Bâtiments communaux c/o Madame Dominique Collart et visant à construire un bâtiment pour le service technique communal d'Uccle sur le bien sis rue de Stalle, 160;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public et le long d'un espace structurant;

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
  - application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'ilot;
  - application de la prescription particulière n°2.5.2 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant;
  - application de la prescription particulière n°8.4 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques;
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
  - application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
    - non-respect de l'article n° 8 - Hauteur d'une construction isolée qui prescrit "la hauteur des constructions ne dépasse pas la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré, même si cet immeuble de terrains est traversés par une ou des voiries", en ce que le projet propose un bâtiment de gabarit R+2 s'étendant en intérieur d'ilot;
    - non-respect de l'article n°13 - Maintien d'une surface perméable qui prescrit "les zones de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface", en ce que le projet présente un taux d'imperméabilisation de 0,76;
- motifs inhérents au caractère mixte de la demande (permis d'urbanisme/permis d'environnement) ou à l'évaluation préalable des incidences qu'elle engendre :
  - demande de permis mixte (article 124 du CoBAT) à la demande de BE dans le cadre d'un permis mixte;
  - demande soumise à rapport d'incidences (article 147 du CoBAT - rubrique 25) parcs de stationnement à l'air libre pour véhicules à moteur en dehors de la voie publique comptant de 50 à 200 emplacements pour véhicules automobiles;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/01/2018 au 16/01/2018 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *imperméabilisation excessive au sein du quartier;*
- *alternative serait bienvenue en privilégiant la préservation de l'espace végétalisé au bout du terrain + végétaliser davantage les abords du site (côté rue de Stalle également);*

- *dérogations multiples + surfaces imperméables insuffisantes + nombre de parking trop important (gestion de l'entrée et de la sortie des camions ?);*

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

09/03/2017 : dépôt de la demande auprès de Bruxelles Urbanisme & Patrimoine - Direction de l'Urbanisme;

25/07/2017 : accusé de réception d'un dossier complet par le Fonctionnaire délégué, notification du caractère complet et conforme du rapport d'incidences environnementales et invitation du Fonctionnaire délégué au Collège des Bourgmestre et Echevins d'organiser les mesures particulières de publicité et d'émettre son avis en application de l'article 177 du CoBAT;

02/01/2018 au 16/01/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

31/01/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU (référence C.1999.1910/6/BI/ac) émis le 21/04/2017;

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

- Le tissu urbain est dense et s'y mêlent tant la mixité des fonctions que la diversité des gabarits et d'implantations;
- Le terrain faisant l'objet de la demande se trouve entre la rue de Stalle (au Nord), la rue Pierre de Puyselaer et le Cauter (au Sud) et la ligne de chemin de fer n°124 (à l'Est);
- La rue de Stalle était autrefois caractérisée par la présence de l'Ukkelbeek, ruisseau ayant permis l'établissement d'activités pastorales, maraichères et plus tard artisanales et industrielles;
- Le terrain de fond de vallée faisant l'objet de la demande présente une nature du sol argileuse qui permet difficilement l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle;
- Le site faisant l'objet de la demande est compris entre le centre de tri communal situé à l'Ouest et un nouveau complexe de logements et de fonctions mixtes à l'Est;
- L'ensemble du terrain concerné par la demande couvre une superficie totale de 7.466m<sup>2</sup>. Il accueille actuellement le service de la Propreté publique de la Commune d'Uccle et un parc à conteneurs réservés aux services communaux, suite au transfert de son activité ouverte au public sur le site de Bruxelles-Propreté;
- L'accès au site se fait à partir de la rue de Stalle et comporte 2 accès carrossables;
- Le bâtiment existant de la Propreté publique, côté rue de Stalle, présente un gabarit R+2 et en partie arrière un gabarit R à R+1 et accueille :
  - un parking extérieur ainsi que des zones de stockages extérieures;
  - au rez-de-chaussée : un garage, une station de lavage et un atelier de réparation de petit matériel (style tondeuse etc) en partie arrière ainsi que divers locaux administratifs en partie à front de la rue de Stalle;
  - au 1<sup>er</sup> étage : des magasins, divers stockages et un logement de 150 m<sup>2</sup>;
  - au 2<sup>ème</sup> étage : des locaux administratifs;
  - en termes de matériaux, le bâtiment est habillé de panneaux en fibre ciment de teinte grise ainsi que de crépi pour les étages supérieurs. La partie garage est composée de bardage métallique;
  - la toiture verte n'a cependant pas été installée alors qu'elle est mentionnée en situation existante;
- Le site de la déchetterie n'est plus en service depuis le 30 décembre 2015 et :
  - Il accueille encore un parc à conteneurs réservé au stockage des déchets ramassés par les services techniques de la Commune;
  - Le terrain se présente sous la forme d'un long trapèze, coincé entre le talus boisé de la ligne de chemin de fer n°124 et le site de la Propreté publique, dont il est physiquement séparé par une clôture. Il est en grande partie asphalté;
  - Le site ne comporte pas de construction, hormis un conteneur de chantier servant de bureau de contrôle;
  - Le fond de la parcelle est occupé par une végétation arbustive spontanée et des potagers appartenant à la Commune;

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

- L'unification fonctionnelle et d'aménagement des 2 sites contigus (bâtiment Propreté publique + ancien site de la déchetterie);
- La conservation du bâtiment existant accueillant la Propreté publique;
- La construction d'un nouveau bâtiment (2.336,51m<sup>2</sup>) de gabarit R+2 en se développant vers l'intérieur d'îlot en s'implantant entre le bâtiment existant rue de Stalle et le talus du chemin de fer, comme suit :
  - Son implantation est en retrait par rapport au bâtiment existant vu l'étroitesse du terrain côté rue de Stalle;

- Ses façades s'inscrivent parallèlement au talus du chemin de fer, aux garages et aux ateliers existants;
- Le nouveau volume se présente sous la forme d'un bâtiment "pont" qui permet de dégager de la surface au sol dans sa partie centrale afin de permettre le stationnement de l'ensemble des véhicules de service sur le site;
- La construction d'une passerelle de liaison entièrement vitrée entre le bâtiment existant et le nouveau volume côté rue de Stalle;
- La construction de boxes de rangements (260m<sup>2</sup>) en fond de parcelle (stockages divers tels que bonbonnes, bollards, plieuse de zinc,...) de gabarit R+Toiture plate verte;
- La transformation intérieure du bâtiment existant;
- La conservation de l'accès actuel au site de la Propreté publique comme entrée principale et la création d'une nouvelle sortie au niveau du site de l'ancienne déchetterie (qui pourra également être utilisé comme entrée par les véhicules de gros gabarits);
- L'aménagement d'une toiture terrasse (115m<sup>2</sup>) au-dessus du réfectoire et accessible au personnel;

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

- Le site étant localisé en zone d'équipement au PRAS accueillant déjà des services de la Commune (Propreté publique), le projet proposé s'inscrit dans la continuité de l'aménagement existant;
- Le projet vient combler un espace actuellement occupé par un parc à conteneurs peu qualitatif;
- Le choix des matériaux de façades (identiques à ceux présents au sein du bâtiment de la Propreté publique) permet d'avoir une unité architecturale et créer de ce fait un site unique et cohérent;

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

- en matière de programme :
  - Le projet visant l'installation des services techniques de la Commune d'Uccle est tout à fait conforme à l'affectation d'équipement définie par le plan régional d'affectation du sol pour le site;
  - En ce qui concerne l'installation de boxes de stockage sur le bout de terrain reprise en zone d'habitation en fond de parcelle, une attention particulière a été apportée à leur intégration dans le cadre environnant. Ceux-ci ne seront pas perceptibles depuis les habitations situées à l'arrière du fait de leur implantation sous le niveau des terrains arrières;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - Le bâtiment projeté présente un gabarit R+2 et s'aligne sur le gabarit du bâtiment existant de la Propreté publique et s'inscrit par conséquent dans le gabarit général existant de la rue de Stalle;
  - Son implantation en recul ouvre la perspective vers le talus de la ligne de chemin de fer à l'approche de l'important ouvrage d'art qui caractérise les lieux;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - La mise en œuvre du projet impliquera la suppression de la végétation existante du site de la déchetterie, laquelle (végétation spontanée) ne présente aucune qualité particulière;
  - Aucune intervention sur la végétation du talus boisé du chemin de fer ne sera entreprise ni sur les potagers situés le long du Sparrenweg;
  - La végétation le long du Sparrenweg est actuellement peu fournie et laisse de larges vues directes sur le site, notamment pour les 3 maisons situées à l'arrière, le long de la rue Pierre de Puysealaer;
  - Le projet propose de renforcer la végétation entre le chemin public et la zone de parking avec des plantations, de manière à créer un écran végétal continu entre le site et les habitations proches et, de ce fait, tente de limiter l'impact du projet sur son environnement, ce qui est une démarche positive;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - Mobilité :
    - L'accessibilité du site est assurée par la rue de Stalle en 2 points;
    - Le rapport d'incidences précise que le nombre de mouvements liés au site représente actuellement ± 1,80% du trafic total qui circule sur la rue de Stalle pour l'ensemble des entrées et sorties sur l'heure comptée;
    - La situation projetée représente 4,95% du trafic total de la rue de Stalle et provoque donc une augmentation de 2,80% mais le trafic accru est en fait un trafic déplacé qui ne circulera plus dans le quartier où sont situés les dépôts actuels;
    - Sur base des différents plans et du rapport d'incidence, il n'est pas clair si l'accès via l'ancien accès à la déchetterie est limité par une barrière ou par un portail;

- Suite aux informations données en séance, il apparaît que la zone de recul avant située à droite de la sortie sera nécessaire aux manœuvres de certains camions et/ou déchargement;
- Stationnement :
  - Actuellement, malgré une demande importante tant en journée que la nuit, on observe que l'offre sur certaines voiries reste supérieure à la demande. Le quartier est donc loin de la saturation et de nombreux emplacements en voirie restent libres tant en journée que de nuit. Le stationnement du futur personnel en voirie ne posera dès lors pas de problème;
  - Le site comporte actuellement :
    - 12 emplacements de parking couvert;
    - 14 emplacements de parking à l'air libre;
  - Le projet prévoit la réalisation de :
    - 20 emplacements supplémentaires couverts;
    - 44 emplacements supplémentaires à l'air libre;
    - 20 places de parking pour les motos (couvert et non couvert);
  - L'offre de places de parking sur le site a été étudiée et prévue pour correspondre exactement au nombre de véhicules composant la flotte actuelle de la Commune. Il n'est pas exclu qu'à l'avenir cette flotte diminue légèrement, en raison du regroupement de services. Ces places de parking ne sont pas prévues pour les véhicules personnels des agents communaux;
  - Le taux d'occupation du stationnement en voirie en journée estimé par l'Agence Régionale de Stationnement présente un taux permettant d'accueillir les véhicules de ceux-ci;
  - Une adaptation de l'aménagement public de la rue de Stalle que nécessite le projet est à prévoir, en ce compris, la reconstruction du trottoir au droit du bâtiment de la Propreté publique;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - Le projet prévoit 3 citernes de récupération des eaux pluviales (30.000 litres au total) et 7 bassins d'orage d'une contenance totale de 70.000 litres et propose de rejeter les eaux, le cas échéant, dans l'Ukkelbeek, ce qui est une initiative à encourager;

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

**En ce qui concerne la dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU (hauteur - constructions isolées) :**

- Le bâtiment proposé se développe fortement en intérieur d'ilot sans proposer de diminution de gabarit progressivement en intérieur d'ilot;
- Les coupes permettent de visualiser que les terrains situés à l'arrière du site, rue Pierre de Puyselaer, sont plus hauts que le niveau du terrain faisant l'objet de la demande. De ce fait, le gabarit proposé dépasse de manière limitée (1 étage) la hauteur des façades des maisons situées sur ces terrains arrières;
- De plus, le coin le plus proche du nouveau bâtiment se situe à plus de 35 mètres de la maison la plus proche située rue Pierre de Puyselaer;
- La volumétrie et l'implantation proposées du futur bâtiment ne créeront pas de zones d'ombres portées susceptibles d'affecter les riverains. En effet, les ombres occasionnées par le projet ne toucheront pas les habitations situées au Sud du site;
- De plus, vu son implantation en retrait par rapport à la rue de Stalle, le bâtiment projeté ne générera pas d'ombres sur les immeubles en vis-à-vis le long de la rue de Stalle, à savoir, au premier plan, une station-service, et peut dès lors s'envisager;

**En ce qui concerne la dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) :**

- Les activités du site nécessitent d'importantes aires de stationnement et de manœuvre (véhicules dont certains de gros gabarits qui nécessitent donc un revêtement stable et solide);
- Le site se caractérise déjà par un taux d'imperméabilisation de 63% et donc supérieur à 50%;
- Le projet propose d'aménager une zone en plein terre le long du chemin du Sparrenweg qui pourrait être améliorée : revoir l'aménagement paysager proposé;

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

- Le projet prévoit des toitures végétalisées de type extensive pour une partie des nouvelles toitures, soit un total de 1.965m<sup>2</sup> de toitures vertes sur le site, ce qui est appréciable et répond en partie à l'amélioration des qualités paysagères de cet ilot;
- La partie de toiture sur laquelle s'inscrit les panneaux solaires ne peut accueillir de toiture verte, ce qui est compréhensible et peut dès lors être acceptée telle que proposée;

- Les boxes, en fond de parcelle, seront également pourvus de toitures vertes extensives et font le lien avec le maillage vert et la transition avec le talus du chemin de fer;
- Le projet prévoit la mise en place d'un rideau d'arbres végétal continu entre le chemin public et la zone de parking :
  - Des zones de pleines terres avec Tulipiers de Virginie et haies sur une largeur de 1m sont prévus. Ce qui est peu réaliste - en effet, les Tulipiers de Virginie ne peuvent se développer sur une si faible largeur de manière réaliste;
  - Cet aménagement doit être amélioré afin d'augmenter la barrière visuelle végétale et ainsi améliorer l'intimité entre les zones et la perception de l'intérieur de l'îlot depuis le chemin public du Sparrenweg et les habitations implantées rue Pierre de Puysseleer;

En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) et l'application de la prescription particulière 8.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant) :

- Le projet s'inscrit le long d'un axe structurant et son affectation se conforme à la zone dans laquelle il s'inscrit au PRAS et peut donc s'envisager;
- Le bâtiment projeté s'aligne sur le gabarit du bâtiment existant de la Propreté publique auquel il se raccorde;
- Il présente le même type de matériaux et propose ainsi un site unique et cohérent;
- Une amélioration pourrait être apportée à la zone de recul à l'entrée du site en proposant une végétalisation plus abondante de cette zone;

En ce qui concerne l'application de l'article 147 du CoBAT : demande soumise à rapport d'incidence (parcs de stationnement à l'air libre pour véhicules à moteur en dehors de la voie publique comptant de 50 à 200 emplacements pour véhicules automobiles) et l'article 124 du CoBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte) :

- Considérant le rapport d'incidences fourni par le bureau d'étude AGORA dans le cadre de la demande de permis mixte;
- L'avis de Bruxelles Environnement est favorable, à condition de respecter les impositions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente, reprises dans son avis C.1999.1910/6/BI/ac du 21/04/2017;

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

- Présenter une nouvelle proposition d'aménagement paysager en ce qui concerne la barrière visuelle végétale le long du chemin du Sparrenweg afin d'améliorer la perception de l'intérieur de l'îlot depuis le chemin public du Sparrenweg et les habitations implantées rue Pierre de Puysseleer et par conséquent augmenter l'intimité entre les zones;
- Adapter l'aménagement public de la rue de Stalle, en ce compris, la reconstruction du trottoir au droit du bâtiment de la Propreté publique;
- Préciser les modalités de la fermeture prévue au droit de l'accès du site (barrière ou portail ?);
- Respecter les impositions du SIAMU reprises dans son avis du 21/04/2017;
- Vérifier que le système de récupération des eaux de pluie prévu puisse, le cas échéant, se rejeter facilement dans l'Ukkelbeek;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que des aménagements paysagers;
- 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 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** non unanime en présence du représentant de Bruxelles Urbanisme-Patrimoine-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

**La Commune d'Uccle, demanderesse, s'abstient.**

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 31/01/2018**  
**objet n° 09**

**Dossier 16-43731-2017 - Enquête n° 009/18**

**Demandeur : A.S.B.L. Centre Hospitalier Interrégional Edith Cavell - CHIREC - Monsieur et Madame Roland Fastrez et Myriam Alice Van der Schueren**

**Situation : rue Général Lotz, 35 à 37 et rue Vanderkindere, 337 à 339**

**Objet : réaménager et étendre les locaux hospitaliers de l'ancienne Clinique Edith Cavell en une nouvelle polyclinique de jour dans les bâtiments C et E côté rue Général Lotz**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43731-2017 introduite le 09/11/2017 par l'A.S.B.L. Centre Hospitalier Interrégional Edith Cavell - CHIREC - c/o Monsieur et Madame Roland Fastrez et Myriam Alice Van der Schueren et visant à réaménager et à étendre les locaux hospitaliers de l'ancienne Clinique Edith Cavell en une nouvelle polyclinique de jour dans les bâtiments C et E du complexe hospitalier (situés du côté de la rue Général Lotz) sur le bien sis rue Général Lotz, 35 à 37 et rue Vanderkindere, 337 à 339;

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

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

Qu'aucune circonstance exceptionnelle ne justifie que la demande soit soumise à une étude d'incidences en application de l'article 148, §1<sup>er</sup>, mais également au vu de la rubrique 24) de l'annexe B du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004);

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
  - application de la prescription générale 0.7.2 du PRAS - Equipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone;
  - application de la prescription générale 0.9 du PRAS - Clause de sauvegarde;
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
  - application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique ;
  - non-respect de l'article n° 4 - profondeur d'une construction mitoyenne;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/01/2018 au 16/01/2018 inclus;

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

09/11/2017 : dépôt de la demande;

28/12/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

02/01/2018 au 16/01/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

31/01/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 19/12/2017 et joint à la demande;

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

**En ce qui concerne l'inscription du site dans un contexte urbain plus large :**

- Situé au Nord du territoire de la commune d'Uccle, le projet se situe à quasi équidistance entre le rond-point Churchill et la place Guy d'Arezzo;
- Le projet occupe, avec la demande contiguë visant la reconversion du site hospitalier, une place stratégique parmi les pôles importants au niveau communal et régional :
  - Les pôles de détente, dont notamment, à quelques minutes à pied, le Parc Brugmann, la Plaine de jeu Renier Chalon, le Parc Montjoie la Place Guy d'Arezzo et le Bois de la Cambre;
  - Les pôles d'intérêt collectif, comme la (future) polyclinique, les écoles ou encore les ambassades;

- Les pôles commerciaux, notamment la rue Vanderkindere et la place éponyme, la Chaussée de Waterloo et le shopping Bascule;
- Les connections avec les transports en commun du réseau d'infrastructure régionale, notamment à la place Vanderkindere pour les trams 3, 4, 7 et 92 de la STIB, ainsi que le tram 7 et les bus 38 et 60, aux arrêts plus proches du projet;
- Le site fait partie des repères visuels et nœuds urbains du quartier :
  - Rond-point Churchill;
  - Place Guy d'Arezzo;
  - Place Brugmann;
  - Place Charles Graux;
  - Clinique Edith Cavell;
  - Zone commerciale Bascule;
- Le site se trouve à proximité directe d'axes principaux du territoire communal, et notamment :
  - est longé par la rue Vanderkindere, artère commerçante;
  - est situé entre l'avenue Winston Churchill, voirie principale et régionale, et l'avenue Molière, grandes avenues aux alignements d'arbres à l'échelle paysagère caractéristiques de leur époque d'urbanisation;
  - est proche de la chaussée de Waterloo;
  - est proche de l'avenue Brugmann;
- Le tissu urbain environnant se caractérise par des îlots d'habitation privées relativement grands, avec des contours bâtis et des intérieurs d'îlots verts et au couvert végétal significatif;
- A l'inverse, l'îlot faisant l'objet de la demande est de surface relativement restreinte et principalement minéralisé du fait de son utilisation comme zone de livraison et de stockage de l'hôpital en dessous de laquelle les sous-sols occupent, parfois sur plusieurs niveaux, pratiquement l'entièreté de la parcelle;

#### En ce qui concerne l'inscription du site dans l'îlot :

- Le tissu urbain environnant s'élève à des hauteurs plus ou moins constantes (R + 2 + toitures à versants en moyenne). Les constructions s'élèvent d'avantage autour de l'avenue Winston Churchill et de la Place Charles Graux pour atteindre Rez + 10;
- L'îlot dans lequel s'implante le projet s'inscrit dans un tissu urbain assez dense;
- Les constructions environnantes sont principalement à destination résidentielle, avec des immeubles à appartements et des maisons unifamiliales. Quelques rez-de-chaussée abritent des commerces de proximité;
- Le tissu urbain environnant s'élève de manière générale entre des niveaux Rez + 2 et Rez + 5. Les toitures sont tantôt à versants et tantôt plates;
- Actuellement, la parcelle est constituée de 4 bâtiments donnant sur les rues Edith Cavell, Marie Depage, Général Lotz et Vanderkindere. Les bâtiments C et E concernés par la demande resteront dédiés à une polyclinique;

#### En ce qui concerne la situation cadastrale :

- Le site a fait l'objet d'un acte de division (en date du 19 décembre 2016), définissant les limites entre l'activité d'équipement de santé à maintenir et le reste du site proposé à la vente du terrain par le CHIREC, et voué à un projet concomitant de reconversion de logements et de commerces (projet "Cavell project");
- La répartition de la parcelle initiale est la suivante :
  - Partie I : 5.409 m<sup>2</sup> > Cavell Projects;
  - Partie II : 1.142 m<sup>2</sup> > Polyclinique Cavell;
- La division a également généré l'établissement d'une servitude de passage entre les deux parties;

#### En ce qui concerne l'occupation actuelle des bâtiments C et E :

- Le bâtiment E est affecté principalement au parking souterrain et à des cabinets de consultation;
- Le bâtiment C est affecté principalement à l'accueil, à des cabinets de consultation et aux vestiaires pour le personnel;

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

- Les limites physiques de la Nouvelle Polyclinique ont été dessinées sur base du périmètre des sous-sols réalisés lors de l'extension du bâtiment E. Ces sous-sols, constitués de 5 niveaux enterrés, comprennent essentiellement des emplacements de stationnement et resteront affectés au personnel et à la patientèle de la Polyclinique (114 places);
- Aucune modification de cette partie n'est prévue, toutes les mesures de sécurisation et de prévention incendie existantes sont maintenues en état de fonctionnement;

- La superficie des 2 bâtiments concernés par le projet de la polyclinique, en dehors des stationnements, couvre environ 4.400 m<sup>2</sup> sur 6 niveaux (dont 1 en sous-sol);
- Les 2 bâtiments situés le long de la rue Général Lotz resteront inchangés du côté de l'espace public et l'ensemble conservera l'affectation existante d'équipement à vocation médicale;
- L'entrée existante située au n° 37 de la rue Général Lotz, flanquée d'un parement courbe en briques de verre et en retrait par rapport à la voirie, confirmera le statut d'entrée principale de la nouvelle polyclinique. Les 2 alcôves intérieures symétriques qui encadrent l'entrée seront nouvellement mises en valeur pour y aménager les attentes des patients face à un nouvel accueil ouvert;
- Dans l'axe de l'entrée, passé l'accueil, une fois le bâtiment de l'actuelle rotonde situé dans la cour intérieure démolie (dans le cadre du projet de reconversion voisin, en cours d'instruction), un grand châssis vitré donnera accès à un nouvel escalier;
- Ce dernier a été conçu pour compenser "la perte" des circulations verticales actuelles situées désormais dans le projet mitoyen. Ce nouvel escalier est accolé dans la niche de 3 travées de la façade existante, baigné de lumière sur toute la hauteur de ses 5 niveaux (mur-rideau). Il dessert chaque niveau par une grande baie vitrée. Les fenêtres sont maintenues et apporteront un éclairage de second jour à l'intérieur de chaque hall d'attente des différentes consultations;
- Cet escalier ainsi qu'une annexe pour y loger un nouvel ascenseur monte-malade sont les seuls nouveaux éléments d'architecture extérieure à être construits. Cet ensemble est donc prévu en intérieur d'îlot, à la limite des 2 propriétés, sans aucune vue directe vers les façades mitoyennes;
- Vue à partir de la cour intérieure (et donc par les habitants dont les logements sont tournés vers l'intérieur de l'îlot), l'annexe de l'ascenseur sera revêtue d'un parement en briques de format et de teinte (beige-sable) les plus semblables possibles au parement en briques du bâtiment E. Ceci afin de refermer de façon cohérente et harmonieuse l'ensemble architectural (C + E) de la nouvelle polyclinique Cavell;
- La peau vitrée de l'escalier sera réalisée selon un concept mur-rideau avec des profils en aluminium thermolaqués de teinte brune ou bronze;
- En toiture, au 5<sup>ème</sup> niveau, la seule modification apportée consiste à y installer les groupes de froid à ciel ouvert. Un bardage ajouré, composé de ventelles en aluminium de teinte gris métallisé, les camouflera à la vue des habitants;

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

- Le projet prévoit le maintien d'une polyclinique, dans le cadre du déménagement du site hospitalier;
- La fréquentation en ce qui concerne la patientèle sera dès lors sensiblement diminuée;
- La modification essentielle, qui se retrouve à tous les niveaux du nouvel ensemble polyclinique, consiste à créer une fermeture à la mitoyenneté entre les immeubles du projet mitoyen (visant la reconversion du site en logements et en commerces) et le présent projet. Ce faisant, les liens de circulation horizontaux et verticaux qui assuraient la fluidité actuelle sont rompus;
- Le projet vise, dès lors, à assurer la sécurisation des trajets en respectant les normes d'évacuation : longueur maximale des couloirs sans issues, nombre de cages d'escalier par compartiments, etc;
- La nécessité d'offrir un niveau de confort optimal aux patients a amené à repenser le noyau des ascenseurs proche de l'accueil : les 2 ascenseurs existants (obsolètes) sont remplacés par un seul ascenseur plus spacieux et adapté aux personnes se déplaçant en chaise roulante. Un nouvel ascenseur capable de transporter un malade allongé sur brancard sera également installé. A chaque étage, un spacieux et lumineux hall fait face à un desk d'accueil;
- Hormis le 1<sup>er</sup> niveau du sous-sol, qui est destiné aux vestiaires du personnel et à des locaux techniques, l'ensemble des plateaux, du Rez au +4, est prévu pour des cabinets de consultations;
- Au dernier étage (+5), les nouveaux groupes de froid y seront positionnés, protégés de la vue par un bardage ajouré mais acoustique;
- Le parking existant de 114 emplacements est conservé pour les utilisateurs de la polyclinique;

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

- en matière de programme, le projet conserve une activité d'équipement d'intérêt collectif à usage médical et paramédical au cœur de ce quartier en reconversion et en expansion. L'offre proposée est sensiblement diminuée par rapport à la situation existante et répond aux besoins de l'environnement immédiat et des quartiers contigus;
- en matière d'implantation et de gabarit, le projet s'inscrit dans un contexte plus large de densification du bâti au cœur de l'îlot, lié à la reconversion globale du site. Toutefois, les bâtiments existants et implantés à front de la rue sont maintenus et rénovés afin de conserver leur ancrage

intégré au reste du quartier. Seuls un nouveau noyau de circulation verticale est prévu à l'arrière et une superstructure légère en toiture afin de pouvoir accueillir les équipements techniques;

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, le projet maintient la situation existante, à savoir une parcelle entièrement bâtie, soit hors-sol, soit en sous-sol;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, le projet conserve une offre de stationnement en sous-sol de 114 emplacements;
- de plus, le site, proche des grands axes de circulation, est bien desservi en transports en commun;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage, la situation opérationnelle et existante est maintenue;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.9. du PRAS (clause de sauvegarde) :
  - l'augmentation de la superficie bâtie est engendrée par la création d'une trémie de circulation verticale à l'arrière du bâtiment C;
  - cette intervention est dument justifiée du fait de la scission du bien avec le bâtiment mitoyen et orienté du côté de la rue Vanderkindere;
  - en ce sens et au vu de l'aspect intégré de cette intervention, l'extension respecte les caractéristiques urbanistiques de l'ilot;
  - l'accroissement de superficie est bien inférieur à 20% de la superficie de plancher existante;
  - en effet, la superficie est augmentée de 144,55 m<sup>2</sup>, du fait de la création de la trémie de circulation verticale à l'arrière;
- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.7.2. du PRAS (équipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone) :
  - le projet est accompagné d'une note relative à ses aspects socio-économiques;
  - depuis le transfert de toute l'activité hospitalière classique (nécessitant de rester une ou plusieurs nuits) vers le Site Delta, l'activité résiduelle restante sur le Site Cavell ne concerne plus que des activités se déroulant la journée;
  - au-delà de la stratégie du groupe CHIREC dans laquelle la clinique s'inscrit parfaitement, le maintien sur le Site Cavell d'une structure de soins médicaux de proximité semble propice à la vie du quartier, au maintien des commerces locaux, ainsi qu'au plus grand profit de la population avoisinante (essentielle pour les personnes peu ou moins mobiles);
  - l'objectif est de rester auprès d'une patientèle qui s'est liée à l'hôpital au fil des décennies. Le centre hospitalier bénéficie d'un ancrage uclois relativement important et, outre les 3 sites hospitaliers (Delta, Sainte Anne-Saint Rémy et Braine l'Alleud), le groupe proposera 4 polycliniques réparties géographiquement sur l'ensemble des implantations existantes;
  - la structure de la nouvelle polyclinique comporte un large éventail de consultations recouvrant l'ensemble des spécialités médicales, ainsi que de la kinésithérapie et des soins infirmiers;
  - cette activité est supportée par quelques 110 médecins et quelque 30 agents du domaine paramédical ou infirmier;
  - la majorité des praticiens y travaillent à temps partiel afin d'assurer une continuité des soins qui est optimale avec le Site hospitalier de Delta. Ce volet de l'activité occupe entre 20 et 25 cabinets du lundi au vendredi. Cette offre de soin est complétée par des prestations et des services médico-techniques : des prélèvements sanguins, cinq salles d'imagerie médicale, deux salles d'endoscopie et une salle de chirurgie de jour sous anesthésie locale durant deux ½ journées;
  - l'ensemble du personnel médical, infirmier ou de secrétariat comprendra autour de 25-30 personnes présentes sur le Site en un même moment. Les livraisons nécessaires au fonctionnement du Site seront également fortement réduites et assurées par des véhicules de petit format;
  - dans sa nouvelle configuration, l'évaluation de la fréquentation du Site par les patients est de 30% de ce qu'elle était auparavant. En outre, les prestations effectuées au sein de cette clinique de proximité sont de courte durée : entre 15 minutes et 1 heure;
  - l'activité se déroulera entre 8h et 20h, ce qui, dans un quartier particulièrement résidentiel, libèrera celui-ci durant les moments où les habitants sont le plus présent. Ces deux timings se complètent donc harmonieusement;

- le site dispose d'un parking en sous-sol de 114 emplacements permettant d'absorber tant la présence du personnel que celle des patients. En ce sens et vu ce qui précède, le projet a pour ambition de réduire l'impact négatif de l'activité actuelle en matière de mobilité pour le quartier;
- En ce qui concerne la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) :
  - le projet propose une extension mineure au regard de l'ensemble bâti et située à l'arrière du bâtiment principal;
  - cette dérogation, peu invasive et respectant les caractéristiques de l'ilot, est induite par la nouvelle division du terrain;

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 31/01/2018**  
**objet n° 10**

**Dossier PU 16-43693-2017 et PE 10074-2017 - Enquête n° 001/18**

**Demandeur : Cavell Projects S.A. - Messieurs Thibaut Dumortier et Adel Yahia**

**Situation : Rue Edith Cavell 32**

**Objet : ILOT CAVELL : Changer l'affectation et transformer un hôpital - Bloc A : Démolir le bâtiment existant et reconstruire 18 logements et un rez commercial + bureaux - Bloc B : Transformer le bâtiment existant et changer l'affectation en 78 logements et rez commercial - Blocs C,D,E : Démolir le bâtiment existant rue Marie Depage et ses annexes et construire les bâtiments C (19 appartements), D (19 appartements) et E (16 appartements) - Créer un jardin en intérieur d'îlot**

**AVIS**

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

Vu la demande mixte de permis d'urbanisme n° 16-43693-2017 introduite le 27/07/2017, auprès de BDU - DU, et la demande de permis d'environnement n° PE-10074-2017 introduite le 27/07/2017 auprès de Bruxelles - Environnement, par la S.A. CAVELL PROJECTS - c/o Messieurs Thibaut Dumortier et Adel Yahia, et visant à reconvertir « l'îlot Cavell » sur le bien sis Rue Edith Cavell 32 en changeant l'affectation d'une partie des bâtiments d'un complexe hospitalier et en les transformant dans un programme mixte réparti en plusieurs ensembles comme suit :

- Bloc A: Démolir le bâtiment existant et reconstruire 18 logements et un rez commercial + bureaux;
- Bloc B: Transformer le bâtiment existant et changer l'affectation en 78 logements et rez commercial;
- Blocs C,D,E: Démolir le bâtiment existant rue Marie Depage et ses annexes et construire les bâtiments C (19 appartements), D (19 appartements) et E (16 appartements);
- Créer un jardin en intérieur d'îlot;

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

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

Que la demande telle qu'introduite est soumise à évaluation des incidences sous forme d'un rapport d'incidences, les actes et travaux projetés ressortant de la rubrique 26 de l'annexe B du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004);

Que le rapport sur les incidences a été déclaré complet par l'autorité compétente en date du 18/10/2017;

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
  - application de la prescription particulière n° 3.3.al2 3 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la création entre 200 et 1000 m<sup>2</sup> de commerce hors liseré, en zone mixte;
  - application de la prescription particulière n° 3.5.1 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la modification des caractéristiques urbanistiques, en zone mixte;
- 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 :
    - Art. 3 Implantation de la construction (mitoyenneté);
    - Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne;
    - Art. 5 Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne;
    - Art. 6 Toiture (hauteur);
    - Art. 6 Toiture (éléments techniques);
- 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 l’instruction d’une demande de permis d’environnement de classe 1B - article 40 de l’ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d’environnement;
- demande soumise à rapport d’incidences (article 143 du CoBAT - Annexe B - rubrique n° 26);

Vu les résultats de la première enquête publique qui s’est déroulée du 06/11/2017 au 20/11/2017 inclus, ainsi que de la seconde enquête du 02/01/2018 au 16/01/2018 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l’argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Le bien concerné par le projet se situe dans un des quartiers le plus denses de la Commune d’Uccle, connaissant un grand problème de saturation au niveau de la mobilité ainsi que du stationnement;*
- *L’évaluation des incidences est lacunaire car absence de l’appréciation des incidences globales du projet;*
- *En effet, participe à une même unité technique et géographique, deux projets qui sont liés entre eux, même si l’exploitation est conçue de manière distincte;*
- *En outre, dès lors qu’une unité technique et géographique est reconnue, les deux installations doivent être cumulées, ce qui implique la réalisation d’une seule et même évaluation des incidences sur l’environnement qui, en présence d’un projet mixte, devrait porter tant sur la demande de permis d’environnement que sur la demande de permis d’urbanisme;*
- *En l’espèce, les présentes demandes de permis d’urbanisme et d’environnement s’inscrivent dans le cadre de la reconversion du site occupé par la clinique Edith Cavell lequel se composait de quatre bâtiments donnant sur les rue Edith Cavell, rue Marie Depage, rue Général Lotz et rue Vanderkindere;*
- *2 bâtiments seront reconvertis en logements, bureaux et commerces, et 2 autres seront affectés à une nouvelle polyclinique de 4000 m<sup>2</sup>;*
- *Force est de constater que ce vaste projet de reconversion du site forme une seule et unique unité technique et géographique. La reconversion des bâtiments I et II en logements est intrinsèquement liée au déménagement de l’hôpital Edith Cavell sur son nouveau site d’Auderghem et au maintien d’une polyclinique de jour dans les bâtiments III et IV. En outre, partageant le même site, il existera des liens fonctionnels entre les futurs logements, commerces et la polyclinique, ne fut-ce que par une utilisation partagée de l’intérieur d’îlot. En conséquence, il importait de prendre en considération l’ensemble des incidences environnementales qui seront générées par ce projet global de reconversion du site concerné;*
- *La prise en considération de la future polyclinique a uniquement été effectuée sur la base de données extrêmement limitées et hypothétiques;*
- *Il faut donc cumuler la totalité des emplacements de parking de l’ensemble de l’unité technique et géographique composé par l’intégralité des bâtiments qui formaient le site de l’ancienne clinique Edith Cavell. En ne cumulant pas aux 199 emplacements de parking prévus pour les logements, commerces et bureaux projetés, les places de parking de la future polyclinique, le demandeur de permis verse dans la pratique dite du « saucissonnage » et élude l’obligation de devoir réaliser une étude d’incidences;*
- *En terme de mobilité et de stationnement, afin d’évaluer le nombre de déplacements générés par la clinique, le rapport d’incidences se réfère aux données provenant du CHIREC et de l’étude d’incidences relative au projet CHIREC sur le site Delta à Auderghem, elle-même basée sur des données du CHIREC. Ainsi, pour apprécier la répartition des flux générés par l’hôpital Edith Cavell par tranche horaire et par type d’usagers, le rapport d’incidences se fonde sur les données relatives au futur hôpital CHIREC d’Auderghem. Or, bien qu’il s’agisse de deux hôpitaux, il ne peut être soutenu sans commettre d’erreur que le flux généré par le futur site CHIREC d’Auderghem correspondra au flux qui était généré par l’ancien site Edith Cavell ! En se basant sur ces données, le rapport d’incidences est erroné. Par ailleurs, il convient de remarquer que ces derniers documents n’ont pas été versés au dossier relatif à la présente enquête publique. Si le rapport d’incidences se réfère aux conclusions contenues dans d’autres documents, ces derniers auraient dû être mis à disposition. Il en va de l’effet utile de l’enquête publique;*
- *Le rapport d’incidences minimise le charroi qui résultera des futurs logements, commerces et bureaux;*
- *Pour justifier l’ampleur du projet, le demandeur de permis d’attache à comparer l’impact des futurs logements, commerces et bureaux avec celui de l’hôpital Edith Cavell qui est appelé à déménager (pour partie) à Auderghem. Or, si l’hôpital était source d’incidences environnementales importantes, celles-ci étaient justifiées par la finalité de service public et communautaire qui était poursuivie. Il n’en est pas de même du futur projet lequel est purement privé. Partant, il n’existe aucune raison objective d’autoriser le demandeur de permis à faire supporter sur le cadre bâti environnant des incidences comparables à celles qui étaient précédemment engendrées par les activités liées à l’hôpital;*
- *Le bien concerné par le projet se situe dans un des quartiers les plus dense de la Commune (118 hab/ha). Cette densité implique déjà d’importants problèmes de mobilité et de stationnement. Par sa densité, soit la création de 150 logements, l’ouverture de près de 1000 m<sup>2</sup> de commerces ainsi que d’un espace de bureau, le projet va contribuer à faire perdurer un haut niveau de saturation en terme de mobilité et de stationnement. Plutôt que de soulager le quartier, le projet s’autorise à le maintenir à un niveau problématique. Le projet est en outre sans proportion par rapport au contexte bâti existant lequel est majoritairement composé d’habitations unifamiliales et de petits immeubles à appartements;*
- *La construction de logements à cet endroit est positive. Par contre des riverains s’opposent à l’octroi d’un permis d’urbanisme pour ce projet pour les motifs suivants :*
  - *les dérogations ne sont pas justifiées et certaines n’ont même pas été sollicitées;*
  - *le projet présente une densification trop importante;*
  - *l’incidence sur la circulation dans le quartier serait non-négligeable;*
  - *le projet nuira à la valeur patrimoniale et de la qualité de vie du quartier plus globalement;*
- *Dérogations :*
  - *Le projet comprend des dérogations sollicitées aux articles 3, 4, 5 et 6 du Titre 1 du RRU qui ne sont pas justifiées par le demandeur;*

- Les dérogations ne devraient pas être accordées leur seule raison d'être étant de maximiser l'ampleur et rentabilité du projet pour le promoteur et au prix de la valeur urbanistique du quartier, son écologie et la qualité de vie de sa communauté et notamment les nouveaux résidents des logements qui seront construits;
- La dérogation n'est pas un droit - les conditions d'octroi des dérogations sont édictées à l'article 153 § 2, du CoBAT qui dispose que c'est à la discrétion du Fonctionnaire Délégué;
- De plus, l'article 13 du Titre 1 du RRU exige que la zone de cours et jardins doit comporter une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface et que cette surface perméable doit être en pleine terre et plantée. Une dérogation à l'article 13 aurait éventuellement dû être demandée;
- Densité :
  - Toute la configuration du projet est fondée sur une densification maximale du terrain d'emprise. De plus, le rapport plancher/sol du projet est beaucoup trop élevé. Une telle densité excessive contribuera à détruire la qualité de vie de ce quartier, déjà très dense en termes relatifs Bruxellois;
- Circulation :
  - Le projet créera, au contraire à ce qui est prétendu, des impacts non-négligeable sur la circulation du quartier et s'ajoute à quelques centaines d'autres parkings qui ont été récemment ajoutés ou qui seront bientôt ajouté dans ce quartier (e.g. nouveau Delhaize, ex Delhaize-Molière, projet Saab, projet Tenbosch 79, ancienne déchetterie sur la ch. de Waterloo, etc...);
  - La loi permet la construction d'entre un et deux parkings par nouveau logement. Sur son site web, la Région déclare que le stationnement est un outil de gestion de la mobilité qui a une influence directe sur l'utilisation des modes de transport alternatifs à la voiture, notant, par exemple, que la difficulté de trouver un emplacement de parking peut influencer une personne quant à l'acquisition d'une voiture et quant au choix de son mode de déplacement;
  - Dans le cas de ce projet, il s'agit de créer 200 places pour 150 nouveaux logements - c'est-à-dire, plus qu'un par logement. Dans l'optique de réduire les émissions de CO2 et les particules fines et dans la logique d'un développement durable, nous devrions viser l'ajout de maximum un parking par logement et certains de ces emplacements devraient être destinés exclusivement pour des voitures partagées - voitures accessibles aux riverains dans un périmètre défini du quartier;
- L'aspect patrimoine
  - La qualité architecturale du projet est très faible. Ce n'est pas recherché et sera esthétiquement pas intégrée avec son contexte bâti - un quartier avec des maisons ravissantes. En plus, les matériaux et aspect de la construction actuelle de l'hôpital sont beaucoup mieux intégrée que la monstrosité proposée;
- Concernant la hauteur du futur bâtiment (blocs C-D-E) :
  - Bien que ne profitant pas directement de la lumière du soleil du fait de l'orientation des maisons faisant face au projet, elles bénéficient néanmoins d'une bonne luminosité (ciel visible depuis tous les étages) grâce à la hauteur « limitée » du bâtiment actuel de la clinique. La nouvelle construction sera constituée d'un Rez + 4 étages + 2 étages supplémentaires en retrait. Soit plus que la configuration actuelle. Par conséquent il s'indique de vérifier que la hauteur totale ne dépassera pas celle actuelle. Et si ce n'est pas le cas de s'assurer que la position en retrait des 2 étages supplémentaires permettront de maintenir le même niveau de lumière venant du ciel dont les maisons faisant face au projet bénéficient actuellement;
- Concernant le stationnement :
  - Le permis d'urbanisme prévoit 199 parkings pour 150 appartements + 5 commerces. Sachant qu'il a été avancé que 15 parkings seront réservés aux commerces, il restera 184 parkings pour 150 appartements. Le nombre de parkings est insuffisant compte tenu de la taille moyenne des appartements. Fortes craintes pour le stationnement en soirée, sujet déjà problématique aujourd'hui;
  - Pourquoi ne pas augmenter le nombre de place de parkings ? Est-il possible « d'imposer » également au demandeur du permis d'urbanisme d'offrir la possibilité à des non-résidents de l'ilot de pouvoir acquérir des places de parking ? Le prix devrait être conforme aux prix du marché et non prohibitif;
- Concernant l'accès au parking souterrain du projet :
  - Il n'y aura qu'un seul accès entrée-sortie situé du côté de la rue Marie Depage;
  - Il s'indique de vérifier sur les plans que la rampe d'accès a été conçue de telle façon qu'en sortie de garage les phares des véhicules ne viennent pas éclairer/éblouir les fenêtres des maisons leur faisant face ou des alentours. Il s'agit d'un parking de 200 places avec des entrées et sorties possibles à toute heure du jour et surtout de la nuit;
- Concernant les impacts des travaux sur les habitations voisines :
  - Un état des lieux devra être fait pour les habitations en bordure du chantier et ce avant son démarrage;
  - Vu la quantité de gravats à évacuer suite à la démolition, un nettoyage des façades des maisons impactées par le chantier peut-il être imposé au promoteur ?
- Concernant la durée des travaux et l'impact sur la circulation/le stationnement :
  - La fermeture actuelle de la rue Edith Cavell pour cause de travaux engendre de nombreuses nuisances pour les riverains de la rue Marie Depage avec un report de circulation et du stationnement sauvage. Les riverains sont très inquiets des conséquences du chantier du projet Edith Cavell qui risquent d'être encore plus lourdes. Quels sont les moyens à imposer au promoteur pour les limiter au minimum ? Par exemple, est-il envisageable d'imposer que les baraquements de chantier soient en intérieur d'ilot, tout comme la livraison et l'enlèvement des marchandises/gravats ?
- Une procédure au fond devant le Tribunal de première instance de Bruxelles est à l'heure actuelle pendante, en ce qui concerne des contentieux poursuivant la nullité absolue de la cession du site Cavell aux promoteurs, en raison de la violation par l'asbl CHIREC des principes de transparence, d'égalité et de non-discrimination dans le cadre de la vente du site Cavell. La violation de ces principes est sanctionnée par la nullité absolue, qui selon le réclamant, entacherait dès lors l'acte authentique du 19/12/2016, qui opère la cession des droits de superficie sur le site Cavell par l'asbl CHIREC aux promoteurs immobiliers;
- La construction à l'angle Cavell / Marie Depage diminuera sérieusement l'ensoleillement et la lumière dans la rue Marie Depage qui souffre déjà de la hauteur prohibitive des bâtiments du l'hôpital et du projet soumis à enquête publique;
- Certains réclamants font référence au certificat d'urbanisme et d'environnement de 2012, et demandent que les observations émises soient respectées;

- En matière de gabarits, l'ancien étage technique côté Cavell doit être supprimé et la reconstruction rue Marie Depage ne devrait pas excéder la hauteur actuelle;
- Au vu de la typologie des logements proposée, le nombre de parkings prévus est insuffisant;
- Le projet aura un impact non négligeable sur la mobilité dans le quartier;
- Il y a lieu de construire en recul au lieu de densifier le bâti au droit du mémorial;
- Il y a lieu de revoir la typologie des logements proposés en permettant plus de mixité sociale;
- Le projet devrait intégrer équipements d'intérêt collectif, par exemple une crèche pour le quartier, ou un espace communautaire afin de mieux intégrer le projet dans le quartier;
- Les installations techniques doivent faire l'objet d'études intégrées afin de minimiser les nuisances pour l'intérieur de l'ilot et pour le voisinage;
- Le style architectural de ce projet ne s'inscrit pas dans le quartier. Sa couleur blanche accentue encore la dysharmonie de l'immeuble dans le bâti environnant;
- L'avancée du bâtiment au-dessus du mémorial modifie les perspectives visuelles dans le carrefour. Il crée un rétrécissement alors qu'actuellement le carrefour offre une perspective d'ouverture;
- Il faut veiller à la préservation de l'ensoleillement et de la luminosité de la rue Marie Depage. Il y a dès lors lieu de conserver les volumes existants à cet endroit, tant à l'angle que le long de la rue;
- Les nouveaux bâtiments C, D et E s'avancent vers le domaine public alors qu'aujourd'hui ils sont implantés en retrait. Ces bâtiments sont de gabarit bien supérieur à l'ancien bâtiment alors que dans les rues aux abords immédiats, les gabarits présentent au maximum R + 4 + étage en retrait;
- Le projet bénéficie très largement des dérogations obtenues antérieurement par l'hôpital (R + 11) alors que sur les voiries plus larges environnantes, ce type de gabarit ne se retrouve pas;
- Le site est un des quartiers les plus denses de la Commune d'Uccle et le projet dépassera très largement la moyenne de la Commune;
- Le quartier ne semble manquer d'aucun commerce. Les nouveaux espaces commerciaux ne semblent pas être en adéquation pour répondre à une éventuelle demande en la matière (superficie, double hauteur,...);
- Il y a lieu de minimiser les nuisances pour le voisinage durant les travaux : respect de la place horaire, réduction maximale de la pollution, préservation d'une circulation fluide dans les rues du quartier, limitation du débordement du chantier dans les rues voisines, information régulière des habitants;
- Augmentation du gabarit rue Marie Depage :
  - Démolition et reconstruction avec augmentation de volume dans une rue où les maisons et immeubles sont tous plus bas que l'immeuble existant. Demande de dérogation pour augmentation de volume considérée comme non justifiable;
- Construction à l'alignement du trottoir :
  - L'immeuble existant qui est particulièrement haut est construit en retrait de l'alignement, ce qui permet d'amoindrir son impact écrasant sur la rue;
- Confrontation dans une même rue face à face de 2 typologies de gabarits fondamentalement différents. Le gabarit projeté n'est pas adapté à ce type de rue. Il est fait pour s'intégrer à de larges avenues arborées comme l'avenue Winston Churchill. Sentiment d'écrasement pour les maisons qui font face à un tel gabarit;
- Les terrasses projetées des derniers étages créent des vues plongeantes vers les maisons. Elles constituent des volumes complémentaires aménageables qui s'ajoutent aux volumes projetés;
- Concentration maladroite des entrées et sorties des véhicules au même endroit. Éthiquement et pratiquement malheureux. Concentration dans une même zone de l'ensemble des accès aux parkings de l'ilot;
- Il y a lieu d'étudier un projet alternatif visant à :
  - Ne pas construire à l'angle des rues Marie Depage et Edith Cavell afin de maintenir un carrefour bien aéré pour tous et préserver l'ensoleillement et la luminosité de la rue Marie Depage pour le bien-être des personnes habitant dans cette rue;
  - Limiter la hauteur des bâtiments prévus rue Marie Depage à R + 4 + étage en retrait comme les autres immeubles du quartier;
  - Améliorer la sécurité de l'accès au parking souterrain. Des alternatives doivent être étudiées telles que 2 accès distincts;
  - Limiter les espaces commerciaux à la rue Edith Cavell;
  - Réduire les hauteurs des bâtiments rue Edith Cavell (supprimer notamment les 2 étages techniques). Sur les artères plus larges comme l'avenue Winston Churchill, les bâtiments ne montent que jusque R + 7 + étage en retrait;
  - Réduire le nombre d'appartements et préserver la mobilité;
  - Minimiser les nuisances durant les travaux;
- Le projet prévoit l'exploitation d'un parking de 199 places et il y a lieu de s'interroger sur la justification du nombre de ces places. Il semble qu'on parle bien de places de parking pour voitures, et il y a lieu de se demander si ce nombre n'est pas trop élevé par rapport au nombre de logements prévus (150). Comment cela est-t-il justifié ? Qu'en est-t-il des places sécurisées pour vélo ?
- Aussi, la création de places de stationnement risque fortement d'influencer les futurs occupants en faveur d'une mobilité centrée sur la voiture. Ceci ne risque-t'il pas de participer à la pression automobile déjà trop élevée? En diminuant le nombre de nouvelles places de parking ne pourrait-on pas aller dans le sens d'une mobilité douce qui manque cruellement à Bruxelles et dans le quartier, et ainsi améliorer la qualité de vie dans le quartier ?
- Le projet prévoit-il des places pour voitures partagées ? Ne serait-ce pas là une solution pour éviter la création de nouvelles places de parkings tout en permettant aux occupants la possibilité d'utiliser une voiture pour certains déplacements ?
- Demande qu'une étude d'incidences soit effectuée préalablement à la réalisation du projet Cavell. La limitation fort opportune à 199 du nombre d'emplacements de parking couverts ne peut certainement pas justifier que l'on se contente ici d'un simple rapport d'incidences en lieu et place d'une étude d'incidences. Des réclamants considèrent même que cette limitation à 199 emplacements de parking a pour seul but d'échapper à l'étude d'incidences, ce qui est inacceptable et par ailleurs contraire au droit européen. Se référant notamment à la directive UE 2014/521 sur l'évaluation des incidences et à l'arrêt de la Cour de Justice C-435/09 Commission c. Belgique du 24 mars 2011, ils estiment que la seule dimension des projets n'est pas un critère valable pour déterminer à quel type d'évaluation des incidences soumettre un projet immobilier. Ils soulignent que le

- droit de l'Union européenne impose de tenir compte à cette fin du cumul des incidences du présent projet avec les autres projets alentours, que ceux-ci soient en cours ou déjà réalisés;
- Ceci parce que seule une analyse cumulée permet de faire apparaître les incidences notables sur l'environnement, ces incidences étant d'autant plus grandes en l'espèce que les constructions sont envisagées dans un environnement fortement urbanisé. Le projet Cavell ne peut pas être considéré isolément et l'on ne saurait faire abstraction des autres projets immobiliers en cours et déjà approuvés dans le voisinage de l'îlot Cavell. Rien que pour le quartier Molière-Lepoutre, en tenant compte du présent projet, ce sont par exemple 500 nouveaux emplacements de parking qui sont en cours de réalisation ou déjà réalisés et 1000 habitants supplémentaires qui devraient venir s'installer dans la proximité immédiate de l'îlot Cavell. A ces projets s'ajoutent sûrement d'autres projets et dont il importe de mesurer toutes les incidences environnementales, y compris les incidences cumulées;
  - Les réclamants demandent une approche holistique, et non saucissonnée des projets immobiliers en cours ou déjà réalisés dans le quartier, à défaut de quoi les pouvoirs publics ne pourront vérifier les incidences réelles sur l'environnement et notamment la mesure dans laquelle ces incidences sont notables ou non pour l'environnement. Ils demandent en conséquence que la Commission de concertation demande la réalisation d'une étude d'incidences portant sur les incidences cumulées sur l'environnement du projet Cavell et de tous les autres projets immobiliers alentour, que ceux-ci soient déjà réalisés ou en cours. Préalablement à la nouvelle réalisation de quelque nouveau projet que ce soit dans les environs, il est en effet urgent de s'interroger sur les besoins du quartier en matière d'équipements collectifs (espaces verts, écoles, crèches, etc... déjà tous saturés) et de mobilité (transport en commun, déjà insuffisant et circulation automobile, déjà intense);
  - Cette étude d'incidences doit au minimum porter sur la mobilité, la sécurité des piétons, les aspects urbanistiques, les aspects socio-économiques. Une telle étude des incidences cumulées montrera clairement que les conséquences pour l'environnement sont plus que notables. Les rues du quartier sont déjà saturées par le trafic automobile généré par les nombreux véhicules qui empruntent la rue Jules Lejeune, mais également toutes les autres rues du quartier, pour rejoindre l'avenue Louise et le centre-ville. La qualité de l'air se dégrade d'autant plus que ce trafic automobile intense passe, certes, par la place Charles Graux, mais de façon très dense aussi dans tout le quartier et notamment rue Renier Chalou;
  - Des réclamants demandent également le respect intégral des dispositions du RRU. En l'espèce le nombre de dérogations est totalement excessif (7 dérogations sont sollicitées). Accorder ces nombreuses dérogations conduirait à l'apparition d'un bâtiment beaucoup trop massif et disproportionné par rapport au bâti des environs qui s'en trouverait écrasé. La dérogation n'est pas un droit, et on n'aperçoit en l'espèce pas de considération très forte qui justifierait qu'il soit dérogé au RRU. L'octroi de ces dérogations créerait un fâcheux précédent pour l'harmonie et le bon aménagement des lieux du quartier, mais aussi pour toute la Région bruxelloise et tous ses habitants;
  - Les incidences environnementales engendrées par le projet visé ne peuvent pas être considérées isolément, notamment pour déterminer à quel type d'évaluation des incidences il y a lieu de soumettre le projet. En effet, les critères devant présider au choix du type d'analyse d'incidences à laquelle est soumis ce projet doit tenir compte des conséquences cumulées non seulement du projet relatif à l'ancien Delhaize Molière et des autres projets immobiliers en cours dans le quartier, parfois d'importance, et mais aussi des projets immobiliers existants ou déjà approuvés. Or, les projets en cours, déjà approuvés ou envisagés dans le quartier sont nombreux, et parfois de grande ampleur :
    - le nouveau Delhaize de la chaussée de Waterloo (n° 536);
    - l'immeuble de logement sociaux SLRB prévu à l'emplacement de l'ancienne déchetterie, toujours sur la chaussée de Waterloo, n°253 (en face du nouveau Delhaize);
    - le projet immobilier envisagé dans l'îlot Washington-Abbaye-Hector Denis;
    - le projet immobilier en cours à l'emplacement des anciens garages SAAB (n° 251 chaussée de Vleurgat);
    - la rénovation de l'ancienne Armée du Salut à la rue Tenbosch (n° 122);
    - l'important projet immobilier au n° 79 de la rue Tenbosch;
    - le projet immobilier toujours en finition, n°41 rue Hector Denis;
    - et un peu plus loin, à Uccle, l'énorme projet immobilier de démolition-reconstruction de l'ancienne clinique Edith Cavell;
    - plus les éventuels projets supplémentaires;
  - Les réclamants insistent sur le fait que le choix du type d'analyse des incidences à laquelle sera soumise ce projet ne doit pas s'effectuer sur la seule base des annexes A et B du CoBAT, ni en fonction de la seule dimension du projet envisagé. L'analyse des incidences à réaliser doit aussi tenir compte du contexte, de la localisation (au sens substantiel, c'est-à-dire en zone déjà fortement urbanisée et en pleine expansion de population), de la sensibilité de la ou des zones susceptibles d'être affectées (habitat existant, fait qu'il s'agit d'une ZICHEE, nœud de circulation,...) et du cumul des projets. En effet tous les projets d'extension supra sont envisagés sur une surface très restreinte, les îlots concernés étant quasiment tous contigus. En outre, les divers projets présentent notamment les caractéristiques suivantes qui vont, inévitablement, entraîner des incidences sur l'environnement :
    - un cumul d'emplacements de parkings correspondant, à ce jour, à une augmentation de 500 places dans un même quartier restreint (700 places si on tient compte du projet Cavell): de ce point de vue, la notion d'unité technique et géographique ne suffit pas à épuiser les effets cumulatifs de différents parkings sur les flux de circulation et sur l'environnement;
    - des constructions beaucoup plus denses et serrées dans l'espace, ou encore plus hautes, qui vont entraîner une proximité excessive des habitants nuisant à la vie privée (promiscuité, bruits du voisinage, etc), des ombres, un manque d'accès à l'air, à l'espace et à la lumière;
    - le manque d'un îlot vert alors que les arbres sont essentiels pour combattre les îlots de chaleur urbaine liés au réchauffement climatique (voir les données de l'IBGE : climat). C'est pourquoi, le plan Air-Climat-Energie de la Région de Bruxelles-Capitale prévoit qu'un accent particulier doit être mis sur l'évaluation airclimat-énergie dans toute évaluation environnementale, en ce compris pour ce qui concerne les alternatives envisagées (p.109/185). En outre, toute nouvelle urbanisation doit viser la minimisation de l'impact environnemental (p. 110);
  - S'agissant en réalité d'une réorganisation du quartier celle-ci doit donc être encadrée dans son ensemble au lieu de donner lieu à des approches fragmentées;
  - Des réclamants sont intimement convaincus qu'une juste application des critères devant présider au choix du type d'analyse d'incidences à réaliser fera apparaître que le projet du Delhaize Molière générera des incidences notables sur l'environnement

telles que seule une analyse d'incidences répondant aux exigences les plus élevées sera à même d'éclairer valablement les autorités compétentes dans ce dossier;

- Des réclamants demandent en tout état de cause que l'analyse des incidences à réaliser présente au minimum les garanties suivantes :
  - la réunion par les services de la Région et de la Commune d'un Comité d'Accompagnants;
  - l'élaboration, par le Comité d'accompagnants, d'un cahier des charges de l'analyse des incidences à réaliser;
  - au préalable la réalisation d'une enquête publique, d'au moins 30 jours, pour fixer ce cahier des charges;
  - la désignation par les promoteurs d'un bureau d'études indépendant, et bien entendu agréé par la Région pour les évaluations d'incidences environnementales;
  - une saisine de la commission de concertation aux fins d'avis;
- Pour plusieurs réclamants, il importe que l'auteur de l'analyse des incidences effectue un travail d'investigation, autant que d'analyse qualitative des impacts environnementaux. Ceci, afin de parvenir à une appréciation aussi complète que possible des effets directs et indirects du projet concerné; mais également à la formulation de recommandations permettant de maîtriser au mieux les impacts négatifs de ces effets. L'émergence des recommandations par le bureau d'étude indépendant leur semble extrêmement bénéfique et ce, à quatre niveaux :
  - D'une part, et sur base d'une analyse tangible, le maître de l'ouvrage pourra présenter de façon pertinente les mesures qu'il envisage pour éviter et réduire les incidences environnementales et si possible y remédier ou les compenser, mais aussi exposer les principales solutions de substitution qu'il aura examinées et la justification de son choix eu égard aux effets sur l'environnement;
  - Au niveau des autorités délivrantes des permis d'urbanisme, d'environnement et de chantier; la formulation des recommandations par le bureau indépendant leur offrira l'opportunité d'assortir l'octroi des permis de conditions garantissant la mise en œuvre ou le suivi des mesures visant à limiter les impacts du projet. Ceci dans un objectif de gestion proactive, intégrée et responsable du projet au stade de fonctionnement mais aussi en stade de chantier; il faut limiter au maximum les effets indésirables apparaissant trop souvent a posteriori;
  - À l'échelle du quartier ou de la Commune, certaines recommandations pourraient aussi guider les décideurs dans l'affectation des charges d'urbanisme;
  - Les pouvoirs publics se préoccupant de la mobilité ou des aspects socio-économiques, tels que la STIB, Bruxelles-Mobilité, S.D.R.B..., pourraient eux aussi prendre connaissance des mesures à envisager à une plus large échelle et répondre au mieux aux divers besoins d'une population en pleine expansion;
  - Les domaines devant être abordés par l'analyse des incidences à réaliser sont, à leur estime, au minimum les suivantes :
    - la mobilité : mobilité motorisée et mobilité douce;
    - les aspects urbanistiques : notamment en ce qui concerne l'intérieur d'îlot;
    - les aspects socio-économiques liés à l'arrivée d'environ 1000 nouveaux habitants;
    - le chantier dans tous ses domaines d'analyse et le phasage de l'exécution des divers projets afin que leurs nuisances ne se cumulent pas;

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

27/07/2017 : dépôt de la demande de permis d'urbanisme auprès de Bruxelles Urbanisme & Patrimoine - Direction de l'Urbanisme;

18/09/2017 : accusé de réception d'un dossier de demande de permis d'urbanisme complet et notification de la demande d'avis au Collège des Bourgmestre et Échevins;

06/10/2017 : accusé de réception d'un dossier de demande de permis d'environnement complet;

18/10/2017 : Notification du caractère complet du rapport d'incidences par le fonctionnaire délégué et demande adressée au Collège des Bourgmestre et Échevins en vue de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité;

06/11/2017 au 20/11/2017 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite, effectuée sur le territoire de la Commune d'Uccle;

02/01/2018 au 16/01/2018 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite, effectuée conjointement, sur le territoire de la Commune d'Uccle et sur le territoire de la Commune d'Ixelles;

31/01/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 22/08/2017 et joint à la demande;

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

En ce qui concerne l'inscription du site dans un contexte urbain plus large :

- Situé au Nord du territoire de la commune d'Uccle, le projet se situe à quasi équidistance entre le rond-point Churchill et la place Guy d'Arezzo;
- Le projet occupe une place stratégique parmi les pôles importants au niveau communal et régional :
  - Les pôles de détente, dont notamment, à quelques minutes à pied, le Parc Brugmann, la Plaine de jeu Renier Chalon, le Parc Montjoie la Place Guy d'Arezzo et le Bois de la Cambre;
  - Les pôles d'intérêt collectif, comme la (future) polyclinique, les écoles ou encore les ambassades;
  - Les pôles commerciaux, notamment la rue Vanderkindere et la place éponyme, la Chaussée de Waterloo et le shopping Bascule;
  - Les connections avec les transports en commun du réseau d'infrastructure régionale, notamment à la place Vanderkindere pour les trams 3, 4, 7 et 92 de la STIB, ainsi que le tram 7 et les bus 38 et 60, aux arrêts plus proches du projet;

- Le site fait partie des repères visuels et nœuds urbains du quartier :
  - Rond-point Churchill;
  - Place Guy d'Arezzo;
  - Place Brugmann;
  - Place Charles Graux;
  - Clinique Edith Cavell;
  - Zone commerciale Bascule;
- Le site se trouve à proximité directe d'axes principaux du territoire communal, et notamment :
  - est longé par la rue Vanderkindere, artère commerçante;
  - est situé entre l'avenue Winston Churchill, voirie principale et régionale, et l'avenue Molière, grandes avenues aux alignements d'arbres à l'échelle paysagère caractéristiques de leur époque d'urbanisation;
  - est proche de la chaussée de Waterloo;
  - est proche de l'avenue Brugmann;
- Le tissu urbain environnant se caractérise par des îlots d'habitation privées relativement grands, avec des contours bâtis et des intérieurs d'îlots verts et au couvert végétal significatif;
- A l'inverse, l'îlot faisant l'objet de la demande est de surface relativement restreinte et principalement minéralisé du fait de son utilisation comme zone de livraison et de stockage de l'hôpital en dessous de laquelle les sous-sols occupent, parfois sur plusieurs niveaux, pratiquement l'entièreté de la parcelle;

En ce qui concerne l'inscription du site dans l'îlot :

- La parcelle occupée par l'hôpital occupe pratiquement à elle seule un îlot urbain, qui s'inscrit dans un tissu urbain assez dense;
- Le bâti du tissu urbain environnant s'élève à des hauteurs plus ou moins constantes (R + 2 + toitures à versants en moyenne) le long des rues avoisinantes, mais s'élèvent davantage à l'approche de l'avenue Winston Churchill et de la Place Charles Graux pour atteindre parfois un gabarit de rez-de-chaussée + 10 étages;
- À proximité directe du site, le tissu urbain environnant s'élève de manière générale entre des niveaux rez + 2 et rez-de-chaussée + 5. Les toitures sont tantôt à versants et tantôt plates;
- Les constructions environnantes sont principalement à destination résidentielle, et réparties en immeubles à appartements, maisons traditionnelles comportant quelques logements, ou unifamiliales;
- Quelques rez-de-chaussée, surtout le long de la rue Vanderkindere, abritent des commerces de proximité;
- Actuellement, la parcelle est constituée de 4 bâtiments, repris ci-après I, II, III et IV et situés le long de la rue Edith Cavell, de la rue Marie Depage, de la rue Général Lotz et de la rue Vanderkindere;
- Les bâtiments repris III et IV, qui font actuellement partie du complexe hospitalier, ne concernent pas la demande, étant destinés à l'aménagement d'une polyclinique;
- La répartition des bâtiments se fait comme suit :
  - Bâtiment I : R + 3 + 1 étage en recul (socle Rue Edith Cavell) +5 étages en second recul + 2 étages en troisième recul (ce bâtiment I constituant « la tour » ou le volume principal de l'hôpital);
  - Bâtiment II : R + 4 + 1 étage en recul (hôpital Rue Marie Depage);
- Les bâtiments I et II accueillent l'hôpital sur une surface de 23.541 m<sup>2</sup> hors-sol, dans un indice P/S = 4,35, un volume de 83.929,7 m<sup>3</sup>, avec un taux d'emprise de 77%, et un taux d'imperméabilisation de 100%;
- L'îlot est relativement fermé et comporte peu d'accès, hormis l'entrée hôpital, des sorties de secours, des accès pour livraisons;
- Le gabarit actuel de l'hôpital émerge dans le paysage et les perspectives du quartier et sa volumétrie est peu intégrée dans le tissu urbain et ce, malgré le recul des façades de la tour par rapport à l'alignement des voiries;
- La volumétrie et le traitement architectural de ce volume principal (en particulier ceux de la cage d'escalier en intérieur d'îlot et du double étage technique) présentent un aspect assez brutal, qui s'impose sans nuance dans les perspectives des rue adjacentes, dont la rue du Pacifique, mais également dans les vues et perspectives à plus grande échelle, depuis les rues Marie Depage, Edith Cavell et Vanderkindere;
- La profondeur de « la tour » et la présence de ses protubérances peu esthétiques à caractère strictement fonctionnel sont génératrices d'ombres portées pour le voisinage et génèrent un impact visuel négatif, notamment sur l'angle de la rue Vanderkindere et de la rue Edith Cavell;

- Par leur implantation à alignement, les premiers niveaux de ce volume principal constituent un véritable socle de « la tour », plus particulièrement dans le paysage de la rue Edith Cavell;
- La volumétrie actuelle et les constructions en intérieur d'îlot impactent fortement la qualité des vues et de l'ensoleillement du côté arrière des maisons de la rue Vanderkindere, cordon constitué des quelques maisons qui ne font pas partie du complexe;
- L'étalement des constructions au rez-de-chaussée engendre une certaine promiscuité des installations hospitalières vis-à-vis des jardins et des arrières des maisons de la rue Vanderkindere, d'autant plus qu'une très grande partie de l'intérieur d'îlot est bâtie;
- Les sous-sols occupent la totalité de la parcelle, laquelle ne comporte dès lors pas de zone perméable;
- De plus, l'usage actuel de l'intérieur d'îlot ne laisse aucune place à la végétation et les toitures ne sont pas verdurisées;
- Sur la parcelle qui fait l'objet de la demande, les parkings en sous-sol ont été complètement réaménagés et intégrés dans l'activité hospitalière. Seul le parking se trouvant en-dessous du bâtiment sis rue Général Lotz est encore en fonction;

#### En ce qui concerne la situation cadastrale :

- Afin de pouvoir procéder à la vente du terrain par le CHIREC, le site a fait l'objet d'un acte de division (19 décembre 2016), définissant à la fois les limites et les superficies comme suit, entre la parcelle destinée à l'activité d'équipement de santé à maintenir et l'objet de la présente demande de permis :
  - Partie I : 5.409 m<sup>2</sup> → Cavell Projects;
  - Partie II : 1.142 m<sup>2</sup> → Polyclinique Cavell (partie hors projet);
- De cette division résulte l'établissement d'une servitude de passage entre les deux parties;

#### En ce qui concerne l'historique du bâtiment I :

- En 1915, suite à la commande du Docteur Depage, le bâtiment qui sera surnommé plus tard l'École belge d'infirmières est construit. Ce bâtiment marque le début de l'activité hospitalière sur le site;
- Ce bâtiment a été démoli en 1971 pour laisser place à l'actuel bâtiment principal;
- L'actuel bâtiment I comporte une assise (socle) sur 4 niveaux, le niveau du rez-de-chaussée étant plus bas que celui de la rue Vanderkindere qui lui donne accès;
- Le bâtiment présente, à ce niveau, une profondeur de 37,5 mètres, et au-dessus de ce socle, un 5<sup>ème</sup> niveau se dresse en retrait de 2,97 mètres du plan des façades du socle);
- C'est ensuite à 13,5 mètres de distance par rapport à la voirie, et sur une profondeur moindre (24 mètres), que s'érigent les 5 niveaux suivants qui sont in fine couronnés par 2 niveaux qui abritent aujourd'hui les installations techniques;
- Sur l'angle que forme la rue Edith Cavell avec la Rue Marie Depage, l'entrée des sous-sols (partiellement en exploitation pour des livraisons) se fait par une annexe, à mur aveugle et d'une hauteur de 5,86 mètres;
- Un petit aménagement paysager, adossé contre un des murs de la rampe, y intègre le mémorial dédié à Edith Cavell et à Marie Depage;
- Le bâtiment I présente des façades en briques et béton. Des allèges ponctuelles et systématiques en béton leur confèrent une dominante verticale. Cependant, des bandeaux de béton expriment à leur tour l'horizontalité des niveaux. Les traitements systématiques en façade et l'austérité des volumes rendent le bâtiment fort imposant et peu intéressant au niveau architectural ou urbanistique;
- Le raccord entre ce volume et le bâti de la parcelle contiguë est inexistant dans la Rue Edith Cavell, laissant une dent creuse entre l'hôpital et le bâtiment récent (établissement à l'enseigne « Tasty »);
- Dans la rue Marie Depage, un mur quasi aveugle sur 5 niveaux, contenant des cages d'escaliers, relie le bâtiment I au bâtiment II;
- En intérieur d'îlot, l'édifice s'étale au rez-de-chaussée par une série d'extensions. Le volume principal est greffé d'un appendice sur toute sa hauteur, abritant les escaliers de secours;
- La structure du bâtiment est constituée d'étages ayant une hauteur sous dalle de 360 centimètres dans une structure de poutres et de colonnes en béton armé dont les entraxes :
  - varient de 3,99 mètres à 7,2 mètres parallèlement à la rue;
  - varient et de 7,2 mètres perpendiculairement à la rue;
- Ce surdimensionnement de structure permettant de répondre aux normes hospitalières constitue un atout important et a justifié la décision de maintien de la structure existante;

#### En ce qui concerne le bâtiment II :

- Le bâtiment II a été construit en 1937 et n'est pas repris à l'inventaire du Patrimoine. Il constituait une extension de l'École belge d'infirmières. Le bâtiment a été édifié en mitoyenneté et en prolongation de

ce dernier. Il marquait à cette époque la limite du bâti sur ce côté du terrain et bénéficiait de trois façades;

- Il s'élève sur 4 niveaux couronnés partiellement par un niveau supplémentaire. Deux portails d'entrée permettaient d'accéder au bâtiment. La façade à front de la rue Marie Depage a été implantée en léger retrait par rapport à la voirie, permettant la réalisation de cours anglaises qui assuraient un apport de lumière limité vers le niveau partiellement enterré. Cette élévation est rythmée par la succession de 4 bow-windows de double hauteur, aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages;
- La façade arrière était marquée sur toute sa hauteur par l'excroissance de la cage d'escalier vitrée et deux bow-windows en double hauteur, également aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages;
- Du côté du bâtiment I, un double bow-window, partiel sur le rez-de-chaussée et plus large au 1<sup>er</sup> étage offrait davantage de lumière naturelle aux salles d'Operations du 1<sup>er</sup> étage. Ce bâtiment a subi une série d'adaptations importantes et de modifications majeures;
- En effet, suite à la démolition de l'École belge des infirmières, cette extension a perdu son accroche originelle au site. L'actuel bâtiment I a été érigé de manière totalement différente du bâtiment II, sans se soucier de créer un raccord intégré à ce dernier. Le bâtiment a perdu de ce fait sa signification d'extension et son attache dans le site;
- De l'autre côté, la construction de la polyclinique le long de la rue Général Lotz a littéralement englobé et amputé sa façade latérale;
- Pour poursuivre, les deux entrées ont été altérées. Leurs escaliers ont été condamnés par la construction de dalles au niveau du rez-de-chaussée. Leurs surfaces ont été réattribuées aux activités intérieures du bâtiment. La porte d'entrée de gauche a vu son imposte transformée en baie intérieure. La porte d'entrée de droite a été complètement démontée en partie supérieure et refaçonée selon les besoins intérieurs du bâtiment. Sa partie basse sert de sortie technique aux locaux en sous-sol;
- Le bâtiment a de plus subi diverses extensions. Ainsi, son dernier niveau a été reconstruit et agrandi. Tout le rez-de-chaussée en façade arrière est greffé de volumes variés;
- Il résulte de ce qui précède que les mutations successives du bâtiment au fil des années ont fortement perturbé la lecture de celui-ci, dont la reconversion s'avère par ailleurs difficile, en ce que :
  - la structure intérieure est rigide et se compose de murs porteurs et d'un couloir central, trame en profondeur. Ceux-ci sont repartis selon une trame qui ne permet pas d'offrir des espaces de vie de dimensions et proportions nécessaires pour une bonne habitabilité;
  - la façade rue Marie Depage ne permet pas l'intégration de terrasses, alors qu'elle jouit d'une bonne orientation au Sud-Est;
  - la structure ne permet pas la réalisation des logements traversants;
  - la reconversion du bâtiment en logement nécessiterait de très importantes démolitions. Elles altèreraient plus encore l'immeuble;
- Au vu des différents éléments retracés ci-dessus, le scénario retenu par le promoteur du projet est celui d'une démolition/reconstruction;
- En ce qui concerne l'état du sol, suite aux activités hospitalières, le site est repris en tant que catégorie 0 dans l'inventaire de l'état du sol;

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

- Dans un souci d'adaptation, le CHIREC a pris la décision de déplacer l'activité hospitalière de plusieurs cliniques vers un nouveau site hospitalier, situé à Auderghem. Une polyclinique sera cependant maintenue sur le site historique d'Uccle, le long de la rue Général Lotz;
- Le terrain proprement dit constitue la majeure partie de l'îlot formé par les rues Vanderkindere, Edith Cavell, Marie Depage et Général Lotz. Le bâti sur cet îlot est hétérogène car il résulte à la fois de phases de développements et de constructions successives de l'hôpital et de la présence d'un cordon d'une quinzaine de maisons traditionnelles sur parcellaire étroit le long de la rue Vanderkindere;
- En vis-à-vis, de l'autre côté des voiries limitrophes, le front bâti est constitué de maisons unifamiliales et immeubles de logements, dont certains rez-de-chaussée des rues Edith Cavell et Vanderkindere sont occupés par des commerces de proximité;
- C'est dans la perspective du déménagement de l'hôpital que le demandeur entreprend la restructuration complète du site selon les préceptes suivants :
  - développer un projet mieux intégré dans son environnement urbain, avec des commerces, des espaces de travail, des espaces verts et des logements destinés à un public diversifié;
  - reconstituer et requalifier l'îlot, en créant un véritable îlot qui s'inscrit mieux dans le tissu urbain du quartier, tout en proposant un intérieur d'îlot verdurisé et qualitatif;

- L'implantation d'un ensemble résidentiel sur le terrain vient confirmer l'attrait résidentiel du quartier en améliorant la qualité de l'îlot dans lequel s'inscrit le projet. La présence de commerces au rez-de-chaussée de la rue Edith Cavell assure par ailleurs la continuité de la mixité de la rue Vanderkindere;
- Le projet a pour ambition de panser autant que possible les blessures laissées par la présence de l'hôpital, qui a dû au fur et à mesure des années s'étendre sur un terrain restreint. Le projet tend à recoudre le tissu urbain. Pour ce faire, la division du projet en cinq immeubles mitoyens repris A à E et ayant chacun leur propre identité permettra de se rapprocher d'un rythme de parcellaire plus traditionnel en milieu urbain;
- Les immeubles sont implantés à front de rue de manière à respecter les alignements de façade à rue. Un recul est toutefois maintenu à l'angle des rues Edith Cavell et Marie Depage, où l'aménagement d'un espace paysager mettra en valeur le mémorial à Edith Cavell et Marie Depage;
- L'intérieur de l'îlot est débarrassé de toutes les constructions afin de permettre l'aménagement d'un jardin de qualité;
- Les trois niveaux de sous-sols existants seront réaffectés à leur fonction première : ils accueilleront 199 emplacements de parking, à destination des nouveaux logements et commerces;
- Afin de pouvoir répondre aux objectifs exposés ci-avant, le projet prévoit une diminution importante des volumes construits et la division du projet en 5 entités indépendantes, présentant une architecture différenciée;
- L'adaptation de la volumétrie existante permet l'aménagement de 150 logements de qualité, traversants en majeure partie et sans vis-à-vis;
- Cette adaptation entraîne une dédensification de l'îlot en termes de surfaces bâties, en les réduisant d'environ 17,5%, la surface construite diminuant de 23.541 m<sup>2</sup> à 19.435 m<sup>2</sup>;
- Cette approche tend à revenir à une échelle de bâti moins présente dans les perspectives du lieu, ce parti urbanistique tendant également à une meilleure intégration des immeubles du projet dans le quartier, et à une atténuation de leur présence et de leur perception;
- Ces réductions de volume offrent en outre l'avantage d'améliorer substantiellement l'ensoleillement des bâtiments qui constituent les rives de l'îlot;
- Les réductions de gabarits s'opèrent comme suit :
  - démolition des annexes au rez-de-chaussée de l'ensemble des bâtiments;
  - démolition nécessaire à la reconstruction du futur bâtiment A (rue Edith Cavell, à proximité de la rue Vanderkindere);
  - démolition de la cage d'escalier de secours à l'arrière du futur bâtiment B (rue Edith Cavell - angle de la rue Marie Depage);
  - diminution de la profondeur de « la tour », volume du futur bâtiment B;
  - diminution de la surface des locaux techniques du futur bâtiment B;
  - démolitions nécessaires à la reconstruction des bâtiments C, D et E (rue Marie Depage);
- La réaffectation de l'ensemble du site est proposée comme suit :
  - Bloc A : rez-de-chaussée commercial + 18 logements + bureaux, situés le long de la rue Edith Cavell, à proximité de son angle avec la rue Vanderkindere;
  - Bloc B : rez-de-chaussée commercial + 78 logements, situés le long de la rue Edith Cavell et à l'angle qu'elle forme avec la rue Marie Depage;
  - Bloc C : 19 appartements, situés le long de la rue Marie Depage;
  - Bloc D : 19 appartements, situés le long de la rue Marie Depage;
  - Bloc E : 16 appartements, situés le long de la rue Marie Depage;
  - Création d'un jardin paysager et privatif en intérieur d'îlot;
  - Aménagement d'un total de 997 m<sup>2</sup> de commerces et 106 m<sup>2</sup> de bureaux;
  - Aménagement de 199 emplacements de stationnement dans les niveaux de sous-sols existants;
- Une attention a été apportée à la question de l'ensoleillement. S'il est en effet indispensable que les appartements à construire bénéficient d'une bonne orientation, il faut en outre que le projet apporte une amélioration pour les maisons et immeubles voisins;
- La réduction importante des volumes existants et l'implantation d'un maximum d'appartements traversants dans la mesure du possible tentent de répondre à ce double objectif;
- Les côtés arrière des maisons se situant dans la rue Vanderkindere subissent aujourd'hui l'impact négatif des volumes existants. La réduction de profondeur de « la tour » et la suppression des protubérances précitées auront un effet bénéfique sur l'ensoleillement des habitations des alentours;

- Le projet prévoit d'offrir un espace extérieur (jardins et/ou terrasses) à un maximum de logements : l'ensemble du projet comporte 138 logements sur 150 qui disposent d'espaces extérieurs de dimensions généreuses;
- Le projet propose d'ouvrir le périmètre de l'îlot par une multitude d'accès :
  - Les parkings en sous-sols, communs aux différents bâtiments, sont accessibles aux voitures depuis une nouvelle entrée au point bas de la rue Marie Depage et aux piétons depuis les circulations intérieures de chacun des bâtiments;
  - Le bâtiment A (au Nord du projet) abrite également une entrée piétonne séparée destinée à l'accès aux parkings dédiés aux commerces. Les habitants du bâtiment A possèdent leur propre entrée sur la rue Edith Cavell;
  - Le bâtiment B s'organise autour de deux entrées traversantes. Celles-ci offriront une vue agréable vers l'intérieur d'îlot depuis la rue Edith Cavell;
  - Les bâtiments C, D et E disposent chacun de leur propre entrée, situées le long de la rue Marie Depage;

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

- Le projet s'inscrit dans un contexte de reconversion du site hospitalier et dans les objectifs de développement durable;
- Les options de la demande sont compatibles avec le contexte urbain environnant, notamment en matière d'affectations;
- L'analyse de la situation existante et du cadre légal permet de déduire les constats suivants :
  - Le site se positionne en bordure nord du territoire de la commune d'Uccle, près de la limite communale de la Commune d'Ixelles, et à proximité d'équipements;
  - De par sa présence, il constitue un bâtiment emblématique et un repère urbain dans l'image du quartier et de la partie nord de la commune;
  - Il se situe dans un quartier pour le surplus relativement homogène, avec un parcellaire étroit en îlots fermes bénéficiant d'intérieurs d'îlot verts et privatifs;
  - Le quartier jouit d'un véritable attrait résidentiel, grâce à la proximité de nombreux commerces, et de points d'attraction urbains (place Brugmann, place du Châtelain, Avenues Molière et Lepoutre,...);
  - A l'inverse des autres îlots, l'intérieur d'îlot du site est minéralisé et encombré par des constructions;
  - Les protubérances excessives du bâti existant sont génératrices d'ombres portées et ont un impact visuel négatif;
- L'analyse des bâtiments existants permet de déduire que :
  - Le bâtiment principal (I) a une configuration structurelle et spatiale de socle supportant une tour qui offre une réelle flexibilité de programmation en vue de la reconversion du bâtiment en logements de qualité, tout en réduisant les nuisances de chantier qu'entraînerait une démolition/reconstruction;
  - En conséquence, il a été décidé de maintenir autant que possible, pour ce bâtiment, la structure existante, étant toutefois entendu que les extensions latérales et arrières seront démolies afin de pouvoir simplifier et alléger la volumétrie actuelle, et améliorer l'intégration du bâtiment dans le quartier;
  - Le bâtiment II a subi une série d'adaptations importantes et de modifications majeures, perdant ainsi sa valeur architecturale. Il a une structure intérieure rigide, composée de murs porteurs et d'un couloir central. L'impossibilité de doter les logements de terrasses, associée à la difficulté d'adaptation de la structure au logement, ont amené à décider de ne pas conserver le bâtiment. La reconstruction de trois immeubles neufs, créant un nouveau parcellaire, permettra de requalifier réellement le site et le paysage de la rue Marie Depage, et d'offrir une nouvelle identité au quartier, ainsi qu'à ses futurs habitants;

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

- En ce qui concerne la répartition des constructions en bordure de l'îlot et les options urbanistiques du projet :
- Bâtiment A :
  - L'amorce du projet Cavell est donnée par cet immeuble d'habitations construit en mitoyenneté. Il est conçu comme une jonction entre les immeubles voisins (rue Vanderkindere) et la partie la plus importante de l'îlot en termes d'ampleur et de présence dans le quartier, à savoir le bâtiment B. C'est pourquoi les matériaux qui le constituent s'inspirent de la gamme chromatique du tissu

urbain voisin direct et son gabarit s'inscrit dans une continuité urbaine logique. Toutefois, son gabarit d'amorce demeure relativement conséquent vis-à-vis des constructions formant l'angle de l'ilot. De gabarit R+4, il est implanté au Sud de ces dernières ce qui en accentue l'impact, notamment en termes d'ombres portées;

- Le rez-de-chaussée de ce bâtiment accueillera un bureau et un commerce, prolongeant, ainsi le type d'affectations existantes de la rue Edith Cavell, mais également un local pour 21 vélos;
- Aux étages, il accueillera 18 unités de logements réparties comme suit :
  - 1<sup>er</sup> étage :
    - 4 logements de 1 chambre (logements non traversants);
    - 1 logement de 2 chambres (logements non traversants);
    - 1 terrasse côté Vanderkindere ne respectant pas les dispositions du Code Civil en matière de vues;
  - 2<sup>ème</sup> étage :
    - 4 logements de 1 chambre (logements non traversants);
    - 1 logement de 2 chambres (logements non traversants);
  - 3<sup>ème</sup> étage :
    - 4 logements de 1 chambre (logements non traversants);
    - 1 logement de 2 chambres (logements non traversants);
  - 4<sup>ème</sup> étage :
    - 1 logement de 1 chambre;
    - 1 logement de 2 chambres;
    - 1 logement de 3 chambres traversant;
- Bâtiment B :
  - Ce bâtiment fera l'objet d'une rénovation lourde. Sa structure est en grande partie conservée mais d'importantes transformations redéfiniront son volume : les extensions latérales et arrières seront démolies de manière à simplifier et alléger la volumétrie actuelle, la volumétrie des derniers étages sera fortement adaptée, et l'alignement au carrefour de la rue Edith Cavell avec la rue Marie Depage sera restauré;
  - Les qualités de ces transformations bénéficieront non seulement aux nouveaux occupants de l'immeuble mais aussi aux voisins du même ilot qui bénéficieront d'une réduction de nuisances visuelles et d'une véritable respiration de l'intérieur d'ilot;
  - Étant donné la conservation du gabarit général actuel du bâtiment principal, le parti architectural du projet pour ce bâtiment tente d'apporter une lecture plus contemporaine de cet important volume émergeant du tissu urbain du quartier;
  - Toutefois, l'ambition de cette nouvelle lecture consistant à présenter un bâtiment plus urbain dans le paysage présente un gabarit qui s'intègre peu harmonieusement à l'ensemble du contexte urbain environnant, malgré l'option prise de traiter un socle à l'échelle des maisons lui faisant face, ce qui renforce les perspectives en les rendant plus urbaines et plus cohérentes;
  - Au rez-de-chaussée, le bâtiment accueille des commerces, en cohérence avec le type d'affectations existantes dans la rue Edith Cavell. Le traitement architectural spécifique des deux entrées de logements permettra leur identification claire dans la composition générale du soubassement principalement projeté à destination de commerces;
  - Concernant l'étude volumétrique, l'intention est de maintenir une ligne régissante correspondant au gabarit moyen avoisinant. Celle-ci se traduit par un volume bas (socle R+3 en apparence) qui se démarque et se raccroche aux niveaux voisins, sur lequel repose le volume des étages supérieurs, de moindre emprise et en retrait par rapport à la rue Edith Cavell;
  - La notion traditionnelle de « socle » est toutefois réinterprétée, en sculptant ce dernier de manière à en réduire le volume, à instaurer un effet de transition graduée vers la partie la plus haute du bâtiment et à diversifier la palette d'appartements proposés;
  - Des terrasses sont aménagées du côté de la rue (orientation ouest) au niveau des étages supérieurs. De l'extérieur, ce travail de façade anime la vie de l'immeuble en partie basse, la plus proche du piéton, grâce à des cascades de terrasses et de jardins d'hiver qui se chevauchent en gradation d'étage à étage. Toutefois, il s'indique d'éviter que ces aménagements soient trop intrusifs envers les habitations faisant face au bâtiment B;
  - L'angle du bâtiment, au carrefour de la rue Edith Cavell avec la rue Marie Depage, fait l'objet d'une attention particulière. Contrairement à la situation actuelle, où le bâti se referme sur lui-même avec un mur aveugle de près de 6 mètres de haut formant l'angle derrière la statue du

mémorial Cavell-Depage, la situation projetée prévoit de maximiser (R + 3 + Toiture plate) le sentiment d'ouverture pour une meilleure perspective urbaine aux arrivées dans ce carrefour. Toutefois, la hauteur envisagée porte atteinte à l'ensoleillement des maisons voisines et entre en concurrence avec le front bâti limitrophe;

- Dans ce contexte de réaménagement de l'angle de l'îlot, le projet propose de déplacer la statue du mémorial de manière à l'intégrer dans un aménagement paysager qui l'isole du bâtiment et à permettre un passage derrière celle-ci, le long de la façade vitrée au rez-de-chaussée du bâtiment;
- La partie émergente du bâtiment, à partir du 5<sup>ème</sup> étage, respecte l'alignement de la façade existante du côté de la rue Edith Cavell et est fortement allégée en partie arrière, simplifiant le volume à un parallélépipède. Afin de donner de la vie à ce volume émergeant visible depuis les rues avoisinantes, un jeu de terrasses alternées, des loggias ponctuelles et une composition aux allures aléatoires viennent personnaliser et animer ce volume qui, aujourd'hui, est d'une monotonie rigide;
- Cependant, le volume des 2 niveaux des étages techniques sont reconditionnés en logements, ce qui confirme et accentue davantage la rupture d'échelle de ce bâtiment au regard des spécificités des lieux et des gabarits moyens des immeubles qui l'entourent. Cette option s'inscrit en promontoire tant du côté des voiries que du côté de l'intérieur de l'îlot, empiétant notamment sur ses possibilités d'ensoleillement;
- Cet immeuble prévoit l'aménagement de 78 logements répartis comme suit :
  - 19 appartements de 1 chambre à coucher;
  - 41 appartements de 2 chambres à coucher;
  - 18 appartements de 3 chambres à coucher;
  - 4 de ces 78 logements disposent d'un accès direct à l'espace paysager en intérieur d'îlot;
  - 1 local commun;
  - 2 locaux pour vélos (37 + 43);
  - 1 local pour poubelles;
- Bâtiments C-D-E :
  - Dans un souci d'intégration, cette partie du projet s'inscrit dans la prolongation du caractère alterné de son tissu urbain, à savoir une subdivision claire de la longueur importante (51 m) de ce volume en trois entités mitoyennes distinctes. Chaque entité constitue un immeuble de logements, avec sa propre identité architecturale, comme le sont les immeubles du quartier;
  - Le projet prévoit donc la reconstruction de 3 immeubles dont celui situé le plus au Sud, du côté du carrefour entre la rue Edith Cavell et la rue Marie Depage, crée une ouverture visuelle franche vers l'intérieur de l'îlot paysager;
  - Toutefois, ces immeubles présentent des gabarits R + 4 + 2 étages en retrait, en vis-à-vis de constructions existantes aux gabarits bien moindres. En raison de la faible superficie de cet îlot et de son tracé au sol, inhérent au réseau viaire, cette option de gabarit présente également des impacts significatifs envers l'intérieur de l'îlot et envers les immeubles longeant la rue Vanderkindere, au même titre que les transformations de la partie supérieure de l'immeuble B;
  - Toujours dans l'esprit d'intégration urbaine, on retrouve dans ce petit ensemble d'immeubles adjacents les mêmes tonalités chromatiques que celles avoisinantes. En outre, afin d'assurer la cohérence architecturale du projet, des rappels d'autres parties du projet ponctuent l'architecture des bâtiments C-D-E, comme par exemple l'utilisation de la pierre pour la façade du bâtiment D, en écho au bâtiment B, les garde-corps vitrés comme fil conducteur, l'utilisation d'un bardage zinc pour les étages penthouses en retrait, ou encore la même brique rouge pour l'immeuble clôturant le projet sur la rue Marie Depage (bat. E) que pour celui qui amorce le projet rue Edith Cavell (bat. A);
  - Cet ensemble se veut résolument contemporain, tout en participant à un dialogue avec son contexte urbain;
  - Ces immeubles prévoient respectivement les programmes de logement suivants :
    - Immeuble C :
      - 8 logements de 1 chambre;
      - 6 logements de 2 chambres;
      - 5 logements de 3 chambres;
    - Immeuble D :
      - 8 logements de 1 chambre;
      - 5 logements de 2 chambres;

- 6 logements de 3 chambres;
  - Immeuble E :
    - 2 studios,
    - 8 logements de 1 chambre;
    - 4 logements de 2 chambres;
    - 2 logements de 3 chambres;
    - Entrée et sortie de véhicules pour les 199 parkings;
- en matière de programme et de densité bâtie :
  - Le projet propose 150 unités de logements pour une surface bâtie de 19 435,1 m<sup>2</sup> hors-sol, soit une réduction de la valeur de l'indice P/S à 3,6, contre 4,35 pour l'existant;
  - Le taux d'emprise au sol des bâtiments est amélioré, en étant réduit de 77% à 66%;
  - Le taux d'imperméabilisation du terrain reste de 100% en raison du maintien des sous-sols;
  - L'aménagement de toitures vertes et du jardin d'agrément augmentent néanmoins la capacité d'absorption en eau du terrain;
  - Le projet propose une grande variété de types de logement dont les surfaces moyennes sont confortables :
    - Logements à 1 chambre : 53 unités (72,0 m<sup>2</sup> en moyenne);
    - Logements à 2 chambres : 60 unités (106,6 m<sup>2</sup> en moyenne);
    - Logements à 3 chambres : 32 unités (149,3 m<sup>2</sup> en moyenne);
    - Studios : 5 unités (51,9 m<sup>2</sup> en moyenne);
  - Le projet a été conçu de manière à doter un maximum de logements, à savoir 138 unités sur les 150 projetées, d'un espace extérieur (terrasse ou jardin);
- en matière d'intégration architecturale et de typologie :
  - L'ensemble bâti existant voisin est principalement en briques, pierres bleues et pierres blanches;
  - Dans le but de créer une harmonie chromatique du projet par rapport à son environnement, le choix des tonalités de base s'est porté sur de la pierre naturelle de ton clair et sur une brique rouge associée à des bardages en zinc. Chaque bâtiment est traité de manière autonome pour accentuer la lecture des parcelles distinctes que le projet imprime;
  - La combinaison de 2 à 3 matériaux différents par bâtiment permet d'une part de créer des lectures différenciées des masses bâties, et d'autre part de rappeler, dans un souci d'intégration, les tonalités des immeubles résidentiels environnants :
    - Bâtiment A : soubassement en pierre, briques rouges, bardages en zinc (tonalité foncée), châssis métalliques gris foncé, garde-corps vitrés;
    - Bâtiment B : deux nuances de pierre naturelle (gris moyen et gris clair), pierre reconstituée ou équivalent, bardages en zinc (tonalité foncée), châssis métalliques gris foncé, garde-corps vitrés;
    - Bâtiment C : plinthe et encadrement de l'entrée en pierre bleue, briques gris/beige, bardages en zinc (tonalité foncée), encadrements blanc des percements des terrasses, châssis métalliques gris foncé, garde-corps vitrés;
    - Bâtiment D : pierre de ton gris moyen, bardages en zinc naturel, châssis métalliques gris foncé, garde-corps vitrés;
    - Bâtiment E : plinthe et encadrement de l'entrée en pierre bleue, briques, bardages en zinc (tonalité foncée), châssis métalliques gris foncé, garde-corps vitrés;
  - Les bâtiments seront ponctués de temps à autres par :
    - Des claustras en lamelles métalliques horizontales de teinte gris clair permettant soit la séparation entre les terrasses, soit la protection solaire;
    - Des pergolas en lamelles métalliques de teinte gris clair offrant à la fois une protection solaire et l'intimité des terrasses. Celles-ci dissimulent partiellement le volume émergent. Elles contribuent également à une lecture hiérarchisée du bâtiment;
    - Des caillebotis en acier galvanisé sur structure métallique recouvrant les techniques et sorties de toiture, donnant un aspect parachevé et uniforme aux toitures visibles depuis les étages supérieurs;
- en matière de mobilité et de stationnement :
  - Le parking contient 199 emplacements pour voitures, dont 15 emplacements dédiés aux commerces. 5 emplacements pour PMR sont prévus, et le ratio de parking s'élève à 1,23 emplacement par logement;

- Néanmoins, l'entrée et la sortie du parking s'effectuant du côté de la rue Marie Depage pourrait engendrer un impact négatif en matière de mobilité de ce côté, en prévoyant de diviser les accès au parking par une répartition équilibrée entre la rue Edith Cavell et la rue Marie Depage;
- Le projet prévoit également 188 emplacements pour vélos, soit 1,25 par logement;
- Le Règlement Régional d'Urbanisme demande l'intégration d'une zone de livraisons pour les commerces. Les niveaux en sous-sol sont existants et n'offrent pas une hauteur suffisante. Le projet propose de prévoir une zone de livraisons le long de la rue Edith Cavell;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - La démarche de créer un jardin d'agrément vient compléter la démarche architecturale du projet. L'intérieur d'îlot du projet constitue dans ce cadre une opportunité pour créer un vaste jardin sur dalle, comprenant un plan d'eau et une végétation arbustive;
  - Cet espace constituera à la fois un attrait visuel majeur du projet et un lieu de rencontres pour les habitants. Le jardin sera visible depuis la Rue Marie Depage, par l'ouverture entre les bâtiments B et C;
  - Le projet se caractérise par la volonté de créer un îlot de verdure dans un environnement très urbanisé et minéral. La création d'éléments en relief vient y ponctuer et dynamiser les promenades. Le promeneur sera guidé au gré des séquences visuelles changeantes et variées. Ces augmentations ponctuelles d'épaisseur de terre arable permettent d'ailleurs de confirmer la pérennité de ces aménagements paysagers;
  - Le cheminement se voit agrémenter par des zones plus vastes permettant d'accueillir des bancs. L'intégration de l'eau à l'aménagement apporte de la qualité spatiale à l'intérieur d'îlot. Le miroir d'eau mis en œuvre sur une faible profondeur procurera une sensation de grandeur et de fraîcheur, et chargera la lumière de vibrations;
  - Le choix des matériaux et plantations a été guidé par une volonté de simplicité et dans un souci de simplifier les contraintes d'entretien;
  - Afin de recréer de l'intimité dans l'intérieur d'îlot, un écran de bambous est proposé du côté de la rue Vanderkindere;
  - Des massifs de hêtres taillés sont implantés afin de séparer les parties privatives du jardin central, tout en y intégrant une clôture de sécurité non visible;
  - De grands parterres de graminées type Pennisetum permettent de donner une unité au projet;
  - La plantation de 4 grands arbres à haute tige donne une troisième dimension végétale dans l'intérieur d'îlot : 3 au centre de l'îlot (1 Liquidambar, 1 Catalpa et 1 Gleditsia) et à l'entrée (1 Sophora);
  - Les périphéries du jardin sont habillées d'arbustes à fleurs offrant à la fois volume et couleurs;
  - Les séparations entre les terrasses sont assurées par la mise en place de structures et de lierres;
  - Les zones dégagées et accessibles en plus des cheminements sont semées de gazon;
- en ce qui concerne la gestion des eaux de pluie :
  - Le projet tend vers l'intégration des prescriptions du Règlement Communal d'Urbanisme du 14 novembre 2016 relatif à la gestion des eaux;
  - Le projet consistant en une reconstruction sur parcelle existante. La totalité de la parcelle étant recouverte par des bâtiments et parkings enterrés, il n'est techniquement pas possible de placer des dispositifs d'infiltration;
  - Le projet se situant au croisement de la rue Edith Cavell et de la rue Marie Depage, il est éloigné de la zone de maillage bleu de la commune d'Uccle. Il est donc impossible de s'y connecter;
  - Il n'y a pas de réseau séparatif au niveau des rues Edith Cavell et Marie Depage. Vivaqua a confirmé que le réseau est de type unique. Un réseau séparatif est néanmoins prévu dans le projet, afin d'une part de récolter les eaux de pluies et d'en faire un usage domestique et d'autre part de permettre l'évacuation séparée au cas où un réseau séparatif est équipé dans le futur;
  - L'installation générale dispose d'une installation de récupération d'eau de pluie et de deux bassins de rétention (ou bassin d'orage) afin de reprendre la totalité des eaux de pluie de toutes les surfaces imperméables;
  - Afin de reprendre et de gérer la totalité des eaux, deux bassins d'orage (40 m<sup>3</sup> + 140 m<sup>3</sup>) seront implantés en sous-sol;
  - L'eau de pluie est utilisée pour l'arrosage des jardins et l'entretien. Cette eau de pluie est récupérée par une citerne d'une capacité de 16 m<sup>3</sup>;
- en matière de conservation du mémorial :

- Le mémorial dédié à Edith Cavell et à Marie Depage est intégré et valorisé grâce à un nouvel aménagement paysager associé à l'espace public. Le passant pourra dorénavant contempler la statue sous tous ses aspects, comme c'était le cas lors de son implantation initiale;
- en ce qui concerne les dispositions du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) sur la parcelle :
  - L'ensemble des constructions qui font l'objet de la demande de permis d'urbanisme est situé intégralement en zone mixte au plan régional d'affectation du sol (P.R.A.S.). Le projet est conforme à ces prescriptions puisqu'il prévoit majoritairement des logements - affectation principale de la zone - mais aussi des commerces au rez-de-chaussée côté rue Edith Cavell - assurant ainsi la mixité du projet avec des activités compatibles avec l'habitation;
  - Les surfaces de commerce projetés, soit 927,5 m<sup>2</sup>, respectent la limite supérieure de superficie prévue au P.R.A.S., à savoir un maximum de 1.000 m<sup>2</sup> autorisables;
  - Le projet comporte également 106 m<sup>2</sup> de superficie de bureaux, ce qui est conforme à la prescription particulière de la zone ainsi qu'à la prescription générale 0.14 puisque la maille est actuellement positive en zone de mixité;
  - Le projet tend également au respect de la prescription 0.6 du P.R.A.S. puisqu'il a notamment pour ambition de réaménager et dédensifier l'intérieur de l'îlot d'un ensemble de constructions parasites résultant de l'extension progressive de la clinique Edith Cavell au sein même du site;
  - Même si, en raison de la présence de parkings en sous-sol, il n'est pas matériellement envisageable de trouver des zones en pleine terre, le projet prévoit de redonner au cœur de l'îlot un aménagement paysager relativement qualitatif au bénéfice des futurs habitants. Le projet prévoit une importante percée visuelle vers cet intérieur d'îlot réaménagé, depuis l'avenue Marie Depage. Toutefois, une dédensification plus conséquente des fronts bâtis pourrait davantage favoriser l'ensoleillement de cet intérieur d'îlot privatif;
  - Il est à noter que la superficie du site s'élève à 5.409 m<sup>2</sup> et que la prescription générale 0.2 pourrait trouver à s'appliquer;
  - D'une part, le projet opte le maintien des infrastructures en sous-sol, sur lesquelles sont fondés les bâtiments du projet, et d'autre part, le projet crée un véritable intérieur d'îlot verdurisé d'une superficie qui, d'un seul tenant, dépasse 10% de la superficie totale du terrain (soit 540,9 m<sup>2</sup>);
  - Il est à noter par ailleurs que le plan régional d'affectation du sol ne spécifie pas expressément que cette surface doit être en pleine terre, mais aménagé en espace vert, ce qui est le cas;
- en ce qui concerne l'application des prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 sur le projet :
  - Le projet consiste en :
    - la construction d'un bâtiment de logements (bâtiment A), avec fermeture de l'actuelle dent creuse qui existe du côté de la rue Edith Cavell et démolition de la partie droite du bâtiment existant;
    - la transformation en logements d'un bâtiment existant (bâtiment B) avec la construction d'un raccord situé à l'angle de la rue Edith Cavell et de la rue Marie Depage, afin de recréer un front de bâtisse;
    - la construction de trois bâtiments de logements, indépendants hors sol (bâtiments C, D et E), après démolition d'un bâtiment situé le long de la rue Marie Depage;
  - En ce qui concerne le bâtiment A, celui-ci est démoli et reconstruit dans des dimensions proches de celles du bâti actuel, à la nuance près que sa volumétrie est prolongée du côté gauche afin de venir refermer la dent creuse qui existe à cet endroit. Les règles des articles 3 à 6 du titre I du R.R.U. trouvent donc à s'appliquer dans la mesure de cette nouvelle volumétrie;
  - En ce qui concerne le bâtiment B, celui-ci est maintenu tout en étant dédensifié par la suppression d'un certain nombre de volumes et par un travail sur la volumétrie venant creuser et sculpter le bâti existant. Les travaux visent donc au maintien de la construction; ils n'augmentent pas le gabarit existant et ils ne modifient pas l'implantation du bâtiment actuel, à la nuance près de la reconstruction des étages techniques, et de la construction d'un raccord à l'angle des rue Edith Cavell et Marie Depage, qui crée un front de bâtisse continu. Les travaux relatifs au bâtiment B sont donc soumis aux dispositions régissant l'implantation, la profondeur, la hauteur de façade et la toiture des constructions mitoyennes :

- l'implantation (article 3) : la trace au sol du bâtiment est maintenue mais avec une extension à l'angle des rues Edith Cavell et Marie Depage (modification de l'angle par la bissectrice des deux alignements);
- la profondeur (article 4) : la profondeur actuelle des constructions n'est pas dépassée (l'adjonction de certaines terrasses se faisant dans les limites de la profondeur de bâtisse actuelle) et même réduite à l'arrière de ce bâtiment;
- la hauteur de la façade avant (article 5) : cette hauteur diminue de 30 centimètres (elle passe du niveau 24.81 à 24.51), mais elle prévoit la reconstruction de 2 étages de logements en lieu et place des installations techniques;
- la toiture (article 6) : la volumétrie de la toiture - composée d'un double étage reconstruit en retrait;
- Une partie des règles contenues au titre I du R.R.U. (implantation, profondeur, hauteur de façade avant et toiture) varie en fonction de la nature des constructions : soit mitoyennes; soit isolées. Compte tenu de leur implantation sur une des limites latérales du terrain (soit du côté de la rue Edith Cavell, soit du côté de la rue Marie Depage), les constructions sont mitoyennes et les articles 3 à 6 du titre I du R.R.U. leur sont donc applicables;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'article 3 du titre I du RRU (implantation de la construction - mitoyenneté) :
  - Bâtiment A (côté rue Edith Cavell) :
    - Il s'agit d'une démolition/reconstruction avec augmentation volumétrique latérale, car en effet un volume de raccord vient refermer la dent creuse de la rue Edith Cavell;
    - Ce volume de raccord est implanté à l'alignement, dans le droit fil du front de bâtisse de l'immeuble mitoyen. Les éléments en saillie en façade à rue n'excèdent pas, par rapport au front de bâtisse, 0,12 m sur les 2,5 premiers mètres de hauteur de la façade et un mètre au-delà (le projet prévoit 0,9 m). L'emprise des balcons, terrasses et oriels, ne dépasse pas les deux plans verticaux tracés avec un angle de 45° par rapport à la façade et partant de la limite mitoyenne (ces éléments sont incorporés dans le volume de la construction) et la largeur de ces éléments demeure inférieure aux 2/3 de la largeur des bâtiments A et B, lesquels ne constituent qu'une seule construction;
  - Bâtiment B (côté rue Edith Cavell et angle rue Marie Depage) :
    - La zone de recul existant à l'endroit du mémorial situé à l'angle de la rue Edith Cavell et de la rue Marie Depage est réaménagée. Le mémorial est disposé contre l'alignement de manière à libérer la façade du bâtiment et à permettre sa mise en valeur dans les perspectives des trajets des piétons. Une partie du bâtiment sera reconstruite au droit de cette zone de recul. La façade respectera ainsi la bissectrice des deux alignements;
    - Les éléments en saillie en façade à rue n'excèdent pas, par rapport au front de bâtisse, 0,12 m sur les 2,5 premiers mètres de hauteur de la façade et un mètre au-delà (le projet prévoit 0,9 mètre). L'emprise des balcons, terrasses et oriels, ne dépasse pas les deux plans verticaux tracés avec un angle de 45° par rapport à la façade et partant de la limite mitoyenne (ces éléments sont incorporés dans le volume de la construction) et la largeur de ces éléments demeure inférieure aux 2/3 de la largeur des bâtiments A et B, lesquels ne constituent qu'une seule construction;
  - Bâtiments C, D et E (côté rue Marie Depage) :
    - Il s'agit d'une démolition/reconstruction. Compte tenu de la mitoyenneté de ces nouveaux immeubles et de la continuité du volume bâti, l'examen de la conformité des bâtiments C, D et E est envisagée vis-à-vis de la totalité du nouveau front bâti proposé;
    - L'implantation des constructions se fera à l'alignement - et non plus avec une cour anglaise qui les plaçait en recul de l'alignement - conformément à ce qu'impose l'article 3 du titre I du R.R.U. : la circonstance que l'immeuble de la polyclinique, mitoyen du projet, présente un retrait d'implantation ne rend pas pour autant le projet non conforme puisque l'article 3, §1er, privilégie l'implantation à l'alignement;
    - Par ailleurs, l'existence de débords au niveau des étages ou d'un retrait pour marquer l'entrée du bâtiment n'implique pas de dérogations;
    - Néanmoins, le projet prévoit la reconstruction d'un immeuble de 4 niveaux à l'alignement et sur une profondeur plus importante surmontés de 2 niveaux en recul complémentaires, ce

- qui, vu le déplacement du plan de façade à l'alignement tend à resserrer davantage les perspectives visuelles de la rue, l'espace d'intérieur d'îlot, et porte atteinte :
- à l'ensoleillement ouest des maisons existantes leur faisant face;
  - à l'ensoleillement sud-sud-est de la rive d'îlot le long de la rue Vanderkindere;
- Il s'indique dès lors de réduire la hauteur des façades et des toitures de ces immeubles projetés en y prévoyant un gabarit R + 4 + 1 seul étage en retrait;
- En ce qui concerne la dérogation à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
    - Bâtiment A (cote rue Edith Cavell) :
      - Il s'agit d'une démolition/reconstruction avec augmentation volumétrique latérale (volume de raccord). Ce volume de raccord est implanté à l'alignement, dans le droit fil du front de bâtisse de l'immeuble mitoyen. Sa profondeur est alignée sur celle du profil dessiné par l'immeuble mitoyen et, moyennant un retrait latéral de 3 mètres, va au-delà de ce profil;
      - Outre une diminution de sa profondeur requise plus haut, il s'indique de diminuer la largeur de l'immeuble A afin d'améliorer le raccord du site avec la rue Vanderkindere et permettre une percée visuelle vers l'intérieur de l'îlot;
    - Bâtiment B (du côté de la rue Edith Cavell et de l'angle de la rue Marie Depage) :
      - Le bâtiment B est concerné puisque son volume de toiture connaît un accroissement (reconstruction des étages techniques);
    - Bâtiments C, D et E (du côté de la rue Marie Depage) :
      - En cas de construction sur un terrain d'angle - ce qui est le cas ici - la règle de la profondeur de construction limitée aux 3/4 de celle de la parcelle est applicable. Demeurent également d'application les contraintes liées au respect des profils mitoyens. En l'espèce, le profil mitoyen de référence le plus profond est celui de la polyclinique (rue Général Lotz - projet en cours d'instruction) et le moins profond est celui de l'immeuble mitoyen situé rue Edith Cavell. Le projet déroge à l'article 4, §1er, 2°, du titre I du R.R.U. en ce que la construction est, au-delà du volume de raccord, plus profonde de 5,32 mètres que le bâtiment de la polyclinique et qu'existe également un volume au rez-de-chaussée (en forme de parallélépipède triangle) dépassant ce profil;
      - Cette dérogation est acceptable d'une part par le souci de disposer d'une profondeur suffisante permettant d'aménager des appartements qualitatifs, et d'autre part, pour ce qui concerne le volume au rez-de-chaussée, pour permettre le passage de la rampe des parkings. Toutefois, il s'indique de réduire l'impact de cette nouvelle implantation au niveau de l'angle afin de garantir les ouvertures visuelles vers le carrefour, et l'ensoleillement des maisons faisant face;
    - L'aménagement des abords :
      - Le projet déroge à cet article et ce dès lors que la zone de parking non construite hors sol sera pas entièrement recouverte soit par des terrasses, soit par 60 centimètres de terre arable (mais par seulement 50 cm minimum). Cette dérogation est motivée par des contraintes structurelles des sous-sols existants;
  - En ce qui concerne la dérogation à l'art. 5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) :
    - Bâtiment A (côté rue Edith Cavell) :
      - Il s'agit d'une démolition/reconstruction avec augmentation volumétrique latérale (volume de raccord);
      - La hauteur de la façade avant du volume de raccord se situe entre les deux hauteurs de référence (soit la façade de hauteur la moins élevée (immeuble mitoyen rue Edith Cavell) et celle de hauteur la plus élevée (immeuble mitoyen rue Marie Depage)). Cependant, deux éléments, un en partie centrale et l'autre contre le bâtiment B, s'élèvent au-dessus du niveau de référence, ce qui justifie une demande de dérogation;
    - Bâtiment B (côté rue Edith Cavell et angle rue Marie Depage) :
      - Sa hauteur de façade avant et son volume de toiture connaissent un accroissement (reconstruction des étages techniques), et création d'un front bâti au niveau du Mémorial;
    - Bâtiments C, D et E (côté rue Marie Depage) :
      - La hauteur de la façade avant ne peut être supérieure à celle de l'immeuble de référence ayant la hauteur de façade la plus élevée (étant la polyclinique) et doit être supérieure à celle de l'immeuble de référence ayant la hauteur de façade la plus basse (étant l'immeuble mitoyen rue Edith Cavell), étant précise que cette hauteur se mesure depuis le niveau moyen du trottoir jusqu'à la ligne définie par l'intersection du plan de façade et du plan de toiture et

que les murs acrotères sont pris en compte pour le calcul de la hauteur de façade. Les étages en retrait ne font pas partie de la toiture et doivent être comptabilisés dans la hauteur de façade avant;

- En l'espèce, la nouvelle construction a une hauteur qui est supérieure de 17,5 cm à celle de l'immeuble de référence le plus élevé (étant la polyclinique) et plus haute que celle de l'immeuble de référence le moins élevé (étant l'immeuble mitoyen sis rue Edith Cavell) : il y a donc une légère dérogation. Cette dérogation est motivée par la volonté de maintenir une identité de niveaux des baies, et par la présence d'une poutre structurelle. L'existence d'un simple garde-corps vitré surmontant la façade n'est pas assimilable à un mur acrotère et n'est pas à prendre en considération dans le calcul de la hauteur de la façade du bâtiment C, D, E;
- En ce qui concerne la dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
  - Bâtiment A (côté rue Edith Cavell) :
    - Le volume de raccord a une toiture plate dont le profil est plus bas que celui de la toiture de référence la plus élevée (immeuble mitoyen cote rue Marie Depage) et est plus haut (mais pas de plus de 3 mètres) que celui de la toiture de référence la moins élevée (immeuble mitoyen cote rue Edith Cavell). Le volume des toitures en retrait ne dépasse pas de plus de 3 m le niveau le plus bas de référence mais dépasse celui de référence le plus haut (étant celui de la polyclinique), d'où la dérogation;
  - Bâtiment B (côté rue Edith Cavell et angle rue Marie Depage) :
    - Le projet prévoit la reconversion de 2 étages techniques en logements et terrasses périphériques, ce qui porte le gabarit à R + 11 dans ce quartier densément bâti et de bien moindre gabarit;
    - Il s'indique de revoir la hiérarchie des constructions afin de s'intégrer plus harmonieusement au sein de cet environnement bâti et assurer une transition plus progressive entre les voiries de différentes importances;
  - Bâtiments C, D et E (côté rue Marie Depage) :
    - La toiture ne peut avoir un profil qui dépasse de plus de 3 mètres celui de la toiture de référence la plus basse (immeuble mitoyen cote rue Edith Cavell) et qui surpasse le profil de la toiture de référence la plus élevée (celui de la polyclinique);
    - En l'occurrence, l'existence de deux étages en retrait crée une dérogation demeurant relativement perceptible depuis la voie publique, compte des retraits frontaux et latéraux, ainsi que des jeux volumétriques qui animent la façade principale de l'immeuble;
- En ce qui concerne la dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) :
  - Bâtiments C, D et E (côté rue Marie Depage) :
    - Les éléments techniques implantés en toiture ne sont pas intégrés dans le volume de celle-ci mais sont néanmoins dissimulés aux regards par l'existence d'un acrotère qui vient couronner la toiture plate. Cette option ne peut se justifier au regard des spécificités des lieux et des objectifs de nouvelles constructions poursuivis par le projet;
    - De manière générale, et vu l'ampleur du projet, les installations techniques doivent être intégrées à l'enveloppe bâtie des immeubles neufs ou transformés;
- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
  - Le projet propose la reconversion d'une grande partie du site hospitalier en logements, commerces et bureaux, alors que le Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) situe l'îlot en zone mixte. Les objectifs poursuivis par le projet s'inscrivent dans la poursuite de la dynamisation de ce quartier du Nord de la Commune d'Uccle. Néanmoins, la typologie d'un grand ensemble d'immeubles de logements multiples n'est pas significative dans les environs immédiats du projet, hormis le long de l'avenue Winston Churchill;
  - Les caractéristiques architecturales de l'immeuble le long de la rue Edith Cavell sont significativement modifiées afin de pouvoir adapter les constructions aux nouvelles affectations envisagées, mais également afin de dynamiser et de singulariser l'ensemble;
  - Le projet prévoit un important développement de terrasses invasives au niveau du bâtiment B. Il s'indique de réduire l'ampleur des terrasses débordantes au niveau de la « tour » B et privilégier leur intégration dans le volume du bâtiment;
  - L'ensemble bâti referme 2 rives de l'îlot, mais propose soit le maintien de constructions, soit de nouvelles bâtisses, très élevées empiétant sur les aménagements de l'intérieur de l'îlot, mais

également projetant un impact relativement conséquent sur les constructions existantes environnantes;

- Il s'indique de modifier le développement de la façade de l'angle de la rue Edith Cavell et de la rue Marie Depage, derrière le Mémorial, en reculant son implantation de 2 mètres sur toute sa hauteur, en supprimant le développement des vitrines commerciales et en proposant une fenestration alternative et minimaliste du socle (sur l'angle) par exemple en y créant des baies verticales et étroites. Cette option permettrait de mieux mettre en évidence le Mémorial et favoriser les aménagements paysagers aux abords de ce dernier;
- Le projet propose une dédensification de l'intérieur de l'îlot (constructions accessoires), tout en maintenant l'intégralité des constructions en sous-sol, mais en prévoyant, en contrepartie, des rehausses relativement conséquentes des bâtiments implantés en rive d'îlot;
- Les aménagements paysagers prévus aux abords du Mémorial sont peu qualitatifs;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription particulière 3.3.al 2 et 3 du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 200 et 1000 m<sup>2</sup>) :
  - Le projet propose plusieurs surfaces commerciales, dont certaines de grande capacité, au regard des activités mixtes bordant le site, mais également au regard de la tendance résidentielle du quartier;
  - le projet propose néanmoins peu de mixité en matière d'affectation, et au vu du nombre de logements envisagés, un équipement d'intérêt collectif à l'échelle du développement de cet îlot devrait être intégré (crèche, local communautaire,...) et pouvoir bénéficier de l'usage du jardin aménagé au cœur de l'îlot;
- En ce qui concerne l'application de l'art. 147 du COBAT : demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition,...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques) :
  - Une unité technique géographique (UTG) existe quand des activités se déroulent sur un même site et que les responsabilités sont partagées (2 immeubles qui partagent un parking, par exemple). Dans le cas du projet à l'instruction, les 2 projets visés par les réclamants (reconversion en logements et projet de polyclinique) sont autant séparés d'un point de vue géographique, qu'au niveau de l'utilisation mais également au niveau des responsabilités;
  - Il s'agit donc bien de 2 UTG différentes qui nécessitent 2 Permis d'Environnement différents attribués à 2 exploitants différents. Cette spécificité justifie le fait de l'absence de nécessité d'établir une étude d'incidences;
  - Le parking, d'une capacité de 199 véhicules, est accessible depuis la rue Marie Depage. Au vu de sa grande superficie et de la fréquence des entrées et sortie envisagées, il serait plus judicieux de répartir plus harmonieusement différents accès au complexe, par exemple, en prévoyant un accès le long de la rue Edith Cavell, au droit du débouché avec la rue du Pacifique. Toutefois, cette option semble compromise vu l'impanation de la structure existante du bâtiment;
  - Le site est bien desservi en offre de transports en communs, et est situé à proximité des commerces et équipements. Dès lors, la demande est muette quant à la justification de la capacité parking, à savoir 1 emplacement par logement prévu. Une capacité moindre pourrait s'envisager au profit de davantage d'emplacements pour 2 roues (motorisés ou non);
  - De plus, l'analyse des plans révèle 13 emplacements doubles, ce qui n'est pas une option optimale, mais qui pourraient être affectés aux fonctions à vocation économique qui fonctionnent en journée;
  - En revanche, prévoir 1 seule unité de parking pour les bureaux semble insuffisant, au vu de la superficie envisagée pour cette fonction;
  - Enfin, quant au choix du nombre d'emplacements, il faut rappeler que les plans de stationnement régionaux et communaux devraient entraîner une diminution de capacité de stationnement en espace public, au profit d'un report sur les parcelles privées;
- En ce qui concerne l'application de l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte) - et l'article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement de classe 1B :
  - En ce qui concerne le volet du permis d'environnement :
    - Considérant que le projet prévoit 188 emplacements pour vélos, soit plus d'un par logement mais moins d'un par chambre. Il s'indique d'augmenter le nombre d'emplacements vélos de manière substantielle, afin de tendre au ratio de 1 vélo par chambre, tout en répondant aux

exigences d'ergonomie, d'espaces de manœuvres et de sécurisation du cadre du vélo prescrites par l'IBGE;

- Considérant que l'espace commercial de 997m<sup>2</sup> est séparé en 5 surfaces, il s'indique de garantir que les espaces commerciaux accueillent des commerces de proximité, qui permettront aux habitants du quartier de profiter de ces commerces et donc de diminuer leurs déplacements en voitures;
- o En ce qui concerne le parking souterrain :
  - Il n'est pas prévu d'emplacement pour les véhicules à 2 roues motorisés dans le parking;
  - Le parking est accessible via une seule entrée/sortie, alors qu'il s'indique d'assurer la fluidité de l'accès au parking, surtout à proximité directe d'un carrefour;
- o En ce qui concerne les aménagements paysager de l'intérieur de l'îlot :
  - Des bambous sont prévus en plantation, alors qu'il s'indique de proposer un plan d'aménagement comprenant des espèces locales plus favorables au développement d'une biodiversité;
  - Un plan d'eau est prévu en intérieur d'îlot et l'origine des eaux alimentant ce plan d'eau n'est pas précisée. Il s'indique de faire en sorte que l'alimentation du plan d'eau se fasse par les eaux de pluies du site;
  - Les berges du plan d'eau sont prévues abruptes, alors qu'il s'indique de prévoir des berges naturelles pour cet espace;

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

- o diminuer de manière significative la profondeur de l'immeuble de raccord entre la rue Vanderkindere et la rue Edith Cavell, y prévoir des logements traversants, et respecter les dispositions du Code Civil en matière de vues pour les terrasses. Les installations techniques doivent être intégrées à l'enveloppe du bâtiment;
- o diminuer la hauteur totale de l'immeuble B en localisant un maximum des installations techniques au niveau du penthouse (R+10) et en limitant celles à situer au-dessus de ce niveau aux seuls conduits de ventilation;
- o réduire l'ampleur des terrasses débordantes au niveau de la "tour" B et privilégier leur intégration dans le volume du bâtiment;
- o modifier le développement de la façade de l'angle de la rue Edith Cavell et de la rue Marie Depage, derrière le Mémorial, en reculant son implantation de 2 mètres sur toute sa hauteur, en supprimant le développement des vitrines commerciales et en proposant une fenestration alternative et minimaliste du socle (sur l'angle) par exemple en y créant des baies verticales et étroites;
- o réduire la hauteur des façades des immeubles projetés côté rue Marie Depage en y prévoyant un gabarit R + 4 + 1 étage en retrait intégrant les installations techniques;
- o revoir de manière plus qualitative les aménagements paysagers aux abords du Mémorial demeurant à l'angle de la rue Edith Cavell et de la rue Marie Depage;
- o revoir la répartition des emplacements de stationnement :
  - o en affectant également les emplacements 50 à 55 et 59 à 64 et les emplacements 44 à 49, aux commerces et aux bureaux;
  - o en compartimentant la zone dédiée à ces 32 emplacements liés aux activités économiques et aux visiteurs des logements, par rapport à celles dédiées aux occupants des logements;
- o augmenter le nombre d'emplacements vélos de manière substantielle, afin de tendre au ratio de 1 vélo par chambre, tout en répondant aux exigences d'ergonomie, d'espaces de manœuvres et de sécurisation du cadre du vélo prescrites par l'IBGE;
- o privilégier des espaces commerciaux qui permettront aux habitants du quartier de profiter de ces commerces donc de diminuer leurs déplacements en voiture et qui n'engendreront pas un gros charroi de livraison;
- o en ce qui concerne la gestion des eaux sur la parcelle :
  - o fournir le schéma écoulement des eaux pour permettre de vérifier ce qui alimente le bassin d'orage;
  - o spécifier le mode d'alimentation en eau du bassin paysager;
- o proposer un plan d'aménagement comprenant des espèces locales favorables à la biodiversité, à l'exclusion du bambou;
- o prévoir des berges naturelles pour le plan d'eau en lieu et place de berges abruptes;

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