

Séance du 25 avril 2018/ Zitting van 25 april 2018  
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 040/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.818-2018  
Situation : Rue du Postillon 9  
Demandeur : IMMOBILIERE CHL sa (Monsieur Delvaux Sébastien)  
(modifier l'affectation du rez-de-chaussée commercial en horeca)  
Avis reporté de la CC du 18/04/2018 + convocation
  
- 2) – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.905-2018 (art.177)  
Situation : Avenue Hamoir 24  
Demandeur : Domaine de la Communauté Française (M. Pirlot Pierre)  
(mettre en conformité un bâtiment scolaire au regard des exigences en matière de réglementation incendie (placer 2 escaliers de secours desservant tous les étages et créer une coursive en façade sud) Internat autonome de la Communauté Française  
(Uniquement pour avis de la CC - Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : (monument ou ensemble antérieur à 1932 à l'inventaire transitoire-art.333 du CoBAT))
  
- 3) – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.833-2018  
Situation : Rue des Carmélites 167  
Demandeur : Copropriété Carmélites 167 (Mmes Dufrasne et Kuwenia Kulumba)  
(mettre en conformité l'isolation du pignon et la pose d'un bardage en ardoises d'un immeuble)  
(Uniquement pour avis de la CC - CoBAT – art.237 : bien situé en zone de protection d'un bien classé – maison personnelle de l'architecte Alphonse Boelens)
  
- 4) 058/18 – Demande mixte de permis d'urbanisme n°16-43.900-2018 (art.177)  
et permis d'environnement classe 1B dossier n°10123-2017  
Situation : Chée de Waterloo de 1453 à 1455/Av. des Eglantiers 2B  
Demandeur : AREA Real Estate sa (M. De Pauw Charles)  
(démolir un immeuble de bureaux, construire un ensemble mixte de logements, commerces et bureaux ainsi qu'un parking couvert de 34 places)
  
- 5) 059/18 – Demande mixte de permis d'urbanisme n°16-43.102-2016 (art.177/1)  
et de permis d'environnement classe 1A dossier n°9816-2016 (permis délivré)  
Situation : Chaussée de Waterloo 1250  
Demandeur : BOUYGUES IMMOBIER BELGIUM (M. Coustry Philippe)  
(démolir un garage et un show-room automobile afin de construire un immeuble à appartements (32 unités) comprenant un rez-de-chaussée commercial et un restaurant en mezzanine, ainsi qu'un parking de 257 emplacements automobiles réparti sur trois niveaux en sous-sol)
  
- 6) 060/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.815-2018  
Situation : Avenue des Tilleuls 60  
Demandeur : Monsieur BOSMAN Jean-Philippe  
(changer l'affectation d'une partie d'une habitation uni-familiale en commerce de service)
  
- 7) 057/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.781-2017  
Situation : Rue Copernic 20  
Demandeur :  
(transformer une maison uni-familiale avec modification de volume)
  
- 8) 056/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.827-2018  
Situation : Rue de la Bascule 2  
Demandeur : Madame JONVILLE Pascale  
(agrandir le penthouse d'un immeuble à appartements existant)

Divers / Allerlei (et/ou - en/of) Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 25/04/2018**  
**Objet n° 1**

**Dossier 16-43818-2018 - Enquête n° 40/18**

**Demandeur : Monsieur Sébastien Delvaux Immobilière CHL S.A.**

**Situation : Rue du Postillon 9**

**Objet : modifier l'affectation du rez-de-chaussée commercial en horeca**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43818-2018 introduite le 10/01/2018 par la S.A. IMMO CHL c/o Monsieur Sébastien Delvaux, et visant à modifier l'affectation du rez-de-chaussée en commercial en horeca sur le bien sis Rue du Postillon 9;

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

**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 :
  - application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogation 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 d'esthétique,
    - non-respect de l'article 15, §5 stipule que hotte et conditionnement d'air, en ce que la demande ne précise pas la localisation de ces installations,
    - article 24, §3 en ce qu'il y a lieu de limiter l'enseigne à la largeur de la vitrine, saillie max de 25cm,
    - article 24, §4 en ce que la largeur des inscriptions et logo ne dépasse pas 2/3 de la largeur de l'enseigne, dans le respect de la ZICHEE,
  - application de l'article 149 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur **HoReCa**, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit.

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/03 au 02/04/2019 inclus, et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- la crainte des nuisances sonores par la hotte, les installations de frigo, ... et demande de préciser en plan ces installations, vu la proximité de chambres

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

10/01/2018 : dépôt de la demande

07/02/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet

23/02/2018 : accusé de réception d'un dossier complet

19/03 au 02/04/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

18/04/2018 : séance publique de la Commission de concertation

Vu l'avis du SIAMU émis le 08/06/2016 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 est mixte comprenant des commerces au rez-de-chaussée et des logements aux étages,
- Il est dense, bâti en ordre continu et à l'alignement,
- La rue est à sens unique et le stationnement autorisé des 2 côtés,
- L'immeuble n°9 sur lequel porte la demande comprend un commerce (vente de pizza à emporter) au rez-de-chaussée et 3 appartements aux étages,

- Il est situé à proximité de l'angle de la rue des Fidèles, angle étroit, de sorte que les maisons 44 à 50 sont fort proches des constructions de la rue du Postillon,
- La façade a été modifiée pour élargir la vitrine. Des châssis en PVC ont été placés, y compris pour la porte d'entrée,
- L'enseigne est constituée d'un panneau faisant toute la largeur de la parcelle,
- La belle vitrine et l'imposte originelle de la porte d'entrée ont été modifiées par le permis d'urbanisme 16-26210-1970,
- Des travaux ont été faits dans le cadre du permis d'urbanisme n°16-42806-16,
- La vitrine a été modifiée avant 2009 avec un volet extérieur, peu esthétique,
- Le commerce couvre la profondeur de la parcelle,
- Le rez-de-chaussée est éclairé par la vitrine en façade avant et des lanterneaux placés dans la toiture plate à l'arrière,
- L'entrée commune est étroite, l'accès aux caves se fait par une trappe,
- Il n'y a pas de possibilité de rangement pour des vélos,

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

- Le changement de destination de commerce en restaurant,
- La suppression d'un escalier hélicoïdal entre le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage,

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

- La demande vise à élargir les possibilités de location du rez-de-chaussée commercial,

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

○ en matière de programme :

- le commerce est étendu sur toute la parcelle,
- la cuisine est placée dans la partie arrière, 2 gaines RF sont prévues
- la sortie de la hotte dans la plate-forme du 1<sup>er</sup> étage n'est pas précisée, ni sa hauteur,

○ en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :

- le quartier est très bien desservi par les transports en commun par la proximité tant du square des Héros, la rue de Stalle et les avenues Brugmann et De Fré,

○ Quant aux autres aspects propres à la demande :

- la vitrine de 2009 présente peu de qualité architecturale. Etant située en ZICHEE, il y a lieu de proposer une vitrine plus en adéquation avec la qualité de la façade aux étages,
- la localisation de la cuisine et plus particulièrement des cheminées, hotte, n'est pas précisée. Or, le règlement communal d'urbanisme, article 15, §5 stipule que hotte et conditionnement d'air sont équipés d'atténuation de bruit, vibrations et odeurs, ne nuisent pas à la qualité d'habitabilité des lieux. Il y a lieu d'envisager les conduits et moteurs à l'intérieur de l'immeuble,
- L'enseigne devra être conforme au règlement communal d'urbanisme, c'est-à-dire article 24, §3 limitée à la largeur de la vitrine, saillie max de 25 cm. Article 24, §4 : la largeur des inscriptions et logo ne dépasse pas 2/3 de la largeur de l'enseigne,

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, la demande déroge 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 d'esthétique,
  - non-respect de l'article 15, §5 stipule que hotte et conditionnement d'air, en ce que la demande ne précise pas la localisation de ces installations,
  - article 24, §3 en ce qu'il y a lieu de limiter l'enseigne à la largeur de la vitrine, saillie max de 25 cm,
  - article 24, §4 en ce que la largeur des inscriptions et logo ne dépasse pas 2/3 de la largeur de l'enseigne, dans le respect de la ZICHEE,
- la demande est soumise aux mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur **HoReCa**, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit. Le commerce étant situé à proximité de l'angle aigu de l'îlot et des logements situés à proximité, il y a lieu de préciser l'évacuation de la hotte (implantation et hauteur) et ce dans le respect de la tranquillité du voisinage, c'est-à-dire à l'intérieur de l'immeuble, vu la configuration des lieux et l'exiguïté de la cour,

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, les enseignes doivent respecter la ZICHEE. L'enseigne devra être conforme au règlement communal d'urbanisme, c'est-à-dire article §3 limiter la largeur de l'enseigne à la largeur de la vitrine et limiter sa saillie à maximum de 25 cm, et à l'article 24, §4 : la largeur des inscriptions et logo ne dépasse pas 2/3 de la largeur de l'enseigne, être constituée de lettres découpées s'intégrant dans l'architecture de la façade,

Considérant que le bien est situé en ZICHEE et que l'enseigne devra respecter les qualités du bâti. Si elle n'est pas conforme au règlement communal d'urbanisme relatif au enseigne, un permis d'urbanisme est requis ;

Considérant que la vitrine est peu esthétique et que toute remplacement peut améliorer la qualité de la façade et de l'enseigne;

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

- Retirer l'ancienne enseigne,
- Préciser en plan et en coupe l'évacuation de la hotte à l'intérieur du bâti. Si cette installation est nécessaire pour le futur occupant, la hotte et le conditionnement d'air doivent être équipés d'atténuation de bruit, vibrations et odeurs, ne nuisent pas à la qualité d'habitabilité des lieux,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme peut être maintenu,
- d'être accessoires en ce que les installations doivent être précisées,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que vu la proximité des logements avoisinants, la hotte doit être installée dans le respect de la tranquillité du voisinage,

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191, alinéa 2 du CoBAT est d'application;

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

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

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

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 25/04/2018**  
**objet n° 02**

**Dossier 16-43905-2018**

**Demandeur : Domaine de la Communauté Française - Monsieur Pierre PIRLOT**

**Situation : Avenue Hamoir 24**

**Objet : mettre en conformité un bâtiment scolaire au regard des exigences en matière de réglementation incendie (placer 2 escaliers de secours desservant tous les étages et créer une coursive en façade sud) – Internat autonome de la Communauté Française**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43905-2018 introduite le 23/11/2016, auprès de l'AATL – DU, par la Domaine de la Communauté Française - c/o Monsieur Pierre PIRLOT, et visant à mettre en conformité un bâtiment scolaire au regard des exigences en matière de réglementation incendie (placer 2 escaliers de secours desservant tous les étages et créer une coursive en façade sud) – Internat autonome de la Communauté Française sur le bien sis Avenue Hamoir 24 ;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n° 6 du permis de lotir (PdL) n° 13 - délivré le 27/12/1962 à M L. BECKERS - HEGER et se conforme à ce permis de lotir ;

**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 :**

23/11/2016 : dépôt de la demande auprès de l'Urbanisme Régional (BUP)

12/12/2016 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;

07/03/2018 : accusé de réception d'un dossier complet et notification d'une demande d'avis au Collège des Bourgmestre et Échevins, ainsi que de la présentation de la demande à l'avis de la Commission de Concertation ;

25/04/2018 : 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 composé de d'immeubles de logements ou de bâtiments à vocation scolaire, implantés pour la plupart en retrait par rapport à l'alignement, et en ordre ouvert ;
- Dans cet îlot, les parcelles sont caractérisées par un important développement paysager permettant de faire cohabiter des constructions présentant des typologies différentes ;
- L'immeuble n° 24 sur lequel porte la demande est situé le long de l'avenue Hamoir, dans la portion comprise entre l'avenue Albert Lancaster à l'Ouest et la chaussée de Waterloo à l'Est. Le jardin, orienté au Sud jouxte les parcelles en contrebas de l'avenue Latérale ;
- Le bien est affecté en logement, et présente de belles qualités architecturales et patrimoniales, significatives de sa période de construction du début du 20<sup>ème</sup> siècle ;
- Le bâti environnant est régulièrement réparti sur les parcelles, ce qui lui confère une typologie aérée ;
- Le couvert végétal est dense sur la parcelle, qui comporte de nombreux arbres à haute tige ;

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

- L'aménagement d'un internat pour étudiants, ce qui conserve l'affectation actuelle de la maison d'habitation ;
- La mise en œuvre des chemins d'évacuation extérieurs, sollicités par le Service Incendie (SIAMU) ;

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

- Les 2 escaliers hélicoïdaux prévus s'implantent de manière discrète à l'arrière du bâtiment ;

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

- Les aménagements extérieurs prévus conservent et préservent les aspects historiques et patrimoniaux de l'enveloppe du bâtiment ;
- Les escaliers hélicoïdaux, implantés à la demande du Service du SIAMU, s'inscrivent à l'arrière de la maison, et à bonne distance des constructions voisines ;

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 25/04/2018**  
**objet n° 03**

**Dossier 16-43833-2018**

**Demandeur : Mesdames Martine DUFRASNE et Yvette KUWENIA KULUMBA  
Copropriété Carmélites 167**

**Situation : Rue des Carmélites 167**

**Objet : mettre en conformité l'isolation du pignon et la pose d'un bardage en ardoises d'un immeuble**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43833-2018 introduite le 24/01/2018 par la Copropriété Carmélites 167 c/o Madame Martine - Yvette DUFRASNE - KUWENIA KULUMBA et visant à mettre en conformité l'isolation du pignon et la pose d'un bardage en ardoises d'un immeuble sur le bien sis Rue des Carmélites 167;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation et dans la zone de protection de la maison personnelle de l'architecte Alphonse Boelens;

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

- application de l'article 237 du CoBAT demande portant sur un bien situé en zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) : maison personnelle de l'architecte Alphonse Boelens;

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

24/01/2018 : dépôt de la demande;

22/03/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

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

- Vu que l'avis de la CRMS a été sollicité ;

**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 (affectations de logement, de commerce et de bureau);
- Dans ce quartier, la rue des Carmélites est à double sens et le stationnement est organisé des deux côtés;
- La parcelle faisant l'objet de la demande est totalement construite et ce, probablement depuis plus d'un siècle. Elle accueille en façade avant un immeuble datant du début du siècle passé et en intérieur d'ilot des ateliers ainsi qu'un logement;
- L'immeuble faisant l'objet de la demande présente un gabarit supérieur aux deux maisons qui lui sont mitoyennes ;
- Le pignon de droite (ouest) accueillait un bardage en ardoises, le pignon du côté gauche est briques apparentes peintes en blanc ;
- **L'immeuble faisant l'objet de la demande présente des châssis en PVC qui ne sont pas conformes au permis d'origine et qui ont par conséquent été placés sans autorisation.**

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

- La mise en conformité de l'isolation du pignon de droite de l'immeuble et la mise en place d'un bardage en ardoise ;
- La présente demande n'autorise pas la régularisation des châssis placés en infraction en façade avant et demande une remise en pristin état ;

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

- La demande s'inscrit dans une logique écologique et d'entretien du bâti : une telle démarche est à encourager ;

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

- Les châssis en façade avant devront faire l'objet d'un remplacement par des châssis en bois aux divisions conformes au permis d'origine lors de leur remplacement futur ;

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

- Le matériau placé sur le pignon est similaire à ce qui préexistait ; Il aurait été judicieux de placer un bardage plus clair afin de privilégier de la clarté en ville plutôt qu'un assombrissement ; Cependant, les travaux ont été réalisés proprement et peuvent s'envisager ;
- Seules l'épaisseur de ce revêtement et la largeur du solin visible de la rue sont modifiés ;
- L'évacuation des eaux pluviales est inchangée et l'augmentation de superficie très réduite ;

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

**Avis FAVORABLE** unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement Urbain-Direction de l'Urbanisme

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 25/04/2018**  
**objet n° 04**

**Dossier PU 16-43900-2018 et PE 10123-2017- Enquête n° 058/18**

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

**Situation : Chaussée de Waterloo de 1453 à 1455 - Avenue des Eglantiers 2B**

**Objet : démolir un immeuble de bureaux, et construire un ensemble mixte de logements, commerces et bureaux**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis mixte d'urbanisme n° 16-43900-2018 et d'environnement 10123-2017 introduite le 20/10/2017, auprès de l'AATL-DU et de Bruxelles-Environnement, par la S.A. AREA Real Estate c/o Monsieur Charles De Pauw , et visant à démolir un immeuble de bureaux, et construire un ensemble mixte de logements, commerces et bureaux sur le bien sis Chaussée de Waterloo de 1453 à 1455 - Avenue des Eglantiers 2B ;

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

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

Que la demande telle qu'introduite est soumise à évaluation des incidences sous forme d'un rapport d'incidence, les actes et travaux projetés ressortant de la rubrique 26 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 n° 0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot ;
  - application de la prescription particulière n° 1.5.2 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la 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 - 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 (façade avant)
    - Art. 5 Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne
    - Art. 6 Toiture (hauteur)
    - Art. 12 Aménagement des zones de cours et jardins
- 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'application de l'article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement de classe 1B ;
  - demande soumise à rapport d'incidences (article 143 du CoBAT – Annexe B – rubrique n° 26),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/03/2018 au 04/04/2018 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 dossier est incomplet, n'est pas facilement compréhensible, et les dérogations ne sont pas clairement explicitées ;
- il n'y a pas eu de concertation avec le voisinage de la part du demandeur ;
- le projet engendrera des nuisances en matière de bruit, de vis-à-vis et de perte d'ensoleillement pour les propriétés voisines ;
- le projet, de grande ampleur, propose des hauteurs et profondeurs de gabarit démesurées. Les dérogations sont nombreuses, dès lors le projet n'est pas intégré ;

- le projet engendrera des problèmes de mobilité dans le quartier. Le fait d'implanter l'accès au parking du côté de l'avenue des Églantiers est un non-sens ;
- aligner le bâtiment le long de la chaussée de Waterloo accentue l'impact du projet ;
- le projet manque d'espaces verts ;
- la construction en intérieur d'îlot aura un impact très important pour les constructions existantes à l'arrière ;
- le projet s'inscrira harmonieusement dans le quartier et favorisera son développement ;
- le programme mixte présenté bénéficiera des infrastructures commerciales aux alentours ;
- le projet supprimera un parking en intérieur d'îlot, peu intégré dans l'environnement bâti ;
- le projet supprimera des fenêtres à l'arrière du commerce voisin, alors qu'elles semblent pouvoir être considérées comme des servitudes acquises ;
- Il s'agit d'un dossier complexe et avec des conséquences importantes sur le quartier, son caractère vert et ses intérieurs d'îlot, mais aussi sur les problèmes de mobilité déjà importants dans la zone. Ainsi 3485 m<sup>2</sup> bâtis hors-sols devraient être créés, dont 747 m<sup>2</sup> de bureaux et 417 m<sup>2</sup> de commerces, sur une parcelle qui ne fait que 21 ares, et pour lesquels il est demandé pas moins de 9 dérogations aux règles urbanistiques. Comme l'a indiqué le demandeur dans sa note d'explication, le projet n'est pas soumis aux prescriptions très strictes du PPAS 48 bis. Mais il est situé à la lisière de ce PPAS et donc toutes les constructions envisagées auront un impact important sur les maisons et jardins adjacents par l'arrière au projet et relevant du PPAS. Ainsi, l'ensemble de ce dossier doit être considéré avec une vision plus globale de bon aménagement des lieux dans le cadre environnant, et ce dans l'intérêt même du quartier. Ce projet diminue encore la surface verte des intérieurs d'îlot, alimentant une tendance dénoncée depuis des années, en particulier en lisière de la Chaussée de Waterloo ;
- La densification de cette partie de la chaussée de Waterloo sera augmentée de manière considérable puisque le demandeur indique que le rapport plancher hors-sol sur superficie du terrain passera de 0,63 à 1,60 !! On se rapproche des densités usuelles du centre-ville, alors que les autorités ucloises affichent l'objectif de vouloir maintenir dans les quartiers un urbanisme aéré dans un cadre vert. Dans la partie contiguë soumise au PPAS, ce rapport doit être de maximum 0,45 ;
- Même si les zones de recul proposées par le projet respectent le code civil, ces reculs de +- 4m et +- 3m sont faibles par rapport au quartier (5m et 8m dans le PPAS 48bis), ce qui a pour effet d'exacerber les nuisances dues aux vues plongeantes dans les jardins des villas avoisinantes ;
- Les prescriptions de la zone mixte (eu égard au point de mixité bordant la chaussée de Waterloo) prévoient que les fonctions autres que le logement ne dépassent pas 1000m<sup>2</sup> dont maximum 500 m<sup>2</sup> de bureaux : ces 2 seuils sont dépassés par le projet. Des dérogations ne peuvent être octroyées que moyennant des conditions supplémentaires dont la motivation de raisons sociales et économiques particulières. Le législateur vise ici par exemple une implantation commerciale existante qui devrait impérativement étendre ses activités sous peine de délocalisation. On est loin du compte en l'espèce et cette dérogation ne paraît pas acceptable. Il faut garder en mémoire que les parcelles concernées par le projet se situent en zone d'habitation à prédominance résidentielle et que ces dérogations sur dérogations doivent s'apprécier tout à fait restrictivement ;
- S'agissant de la dérogation à l'article 12 du RRU, il est clair que la végétation sera impactée car les zones de retrait latéral sont occupées par des accès aux immeubles. La superposition des plans du sous-sol et du plan des aménagements au rez de chaussée des circulations piétonnes et carrossables, laisse dubitatifs quant aux espaces de pleine terre qui subsisteraient dans ce projet (ratio I indiqué de 0,77 à justifier). Dans le même esprit, il ne paraît pas démontré qu'au moins 50 % de la zone et cours et jardins sera constituée de zones perméables de pleine terre et plantée. (Article 13 du RRU). Aucune précision n'est par ailleurs donnée sur le nombre d'arbres à haute tige plantés, et leur implantation ;
- S'ajoute à ces questions le problème de la mobilité : une entrée/sortie d'un parking de 34 places dans la rue des Eglantiers, qui est une voirie résidentielle de quartier, porte préjudice aux constructions adjacentes. Par ailleurs, le sens unique forcera un rallongement des parcours dans d'autres voies résidentielles du quartier, contribuant à les engorger alors que des doléances sont déjà connues à cet égard (av Fond'Roy utilisée en délestage de la chaussée de Waterloo). Et d'ailleurs, il serait utile de savoir si le terrain à front de l'avenue des Eglantiers, aujourd'hui goudronné sous forme de parking a bien été autorisé formellement, et à quel moment, par les autorités communales ;
- Tous ces éléments montrent que les caractéristiques du projet doivent clairement être améliorées pour être compatibles avec l'esprit de nos règlements d'urbanisme. Une fois de plus, il faut souligner que les dérogations ne peuvent être qu'exceptionnelles et qu'elles ne doivent pas dénaturer le

contenu de la règle affectée par la demande de dérogation : c'est à la lumière de cette méthode qu'elles doivent être appréciées ;

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

20/10/2017 : dépôt de la demande auprès de l'AATL - DU

05/03/2018 : accusé de réception d'un dossier complet, ainsi que du rapport d'incidences, et notification de la demande d'avis au Collège des Bourgmestre et Échevins ;

21/03/2018 au 04/04/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

25/04/2018 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 04/04/2018 :

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

**Altimétrie**

Principes généraux :

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

Le dispositif de rattrapage de niveau entre les seuils et le revêtement du trottoir sera réalisé exclusivement en espace privé.

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

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

Quant au projet :

Les plans ne comportent pas de référence altimétrique au sol, hormis la mention que le niveau 0.00 à construire correspond à la cote 9.00 du géomètre. Ce plan du géomètre Delvoye n'étant pas joint à la demande de permis, il est impossible de savoir à quoi se réfère cette altitude 9.00 m.

Il est donc demandé de préciser un repère altimétrique pérenne au sol, situé en dehors de la zone d'influence du chantier.

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

**Gestion des eaux usées**

Le réseau d'égouttage des eaux usées sera raccordé au réseau public d'égouttage conformément aux prescriptions du règlement communal.

Les nouvelles canalisations d'égout en intérieur de parcelle seront parfaitement étanches.

Le bien étant 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, qui imposera les cotes d'implantation planimétrique comme altimétrique du raccordement.

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

Les eaux à gérer :

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

Dispositif de gestion : les eaux pluviales sont gérées au moyen d'un dispositif de gestion, situé sur le site faisant l'objet de la demande et formant une continuité géographique, pouvant être constitué d'une ou de plusieurs unités, et répondant aux principes de gestion prioritaires susmentionnés. Le dispositif de gestion prioritaire est tout ou au moins en partie naturel, apportant une plus-value paysagère et environnementale, et permettant une efficacité optimale dans la gestion de ces eaux sans engendrer de surcoûts excessifs en regard du projet. Il peut prendre des formes variées, pouvant être combinées entre elles telles que : citerne de récupération des eaux pluviales, étendue d'eau à niveau d'eau variable, noue, dépression, bassin d'infiltration, tranchée d'infiltration, jardin de pluie, ouvrage de temporisation, ...

Ce dispositif de gestion est composé :

- a) d'une citerne de récupération des eaux de pluie de toiture permettant la réutilisation de l'eau pour un usage domestique. Celle-ci est dimensionnée pour contenir au minimum 33 l/m<sup>2</sup> de surfaces de toiture, en projection horizontale au sol. Son trop-plein est dirigé vers un dispositif de stockage temporaire.
- b) d'un dispositif de stockage temporaire :
  - pouvant être constitué d'une ou plusieurs unités qui dans leur globalité répondent à l'ensemble des conditions du présent paragraphe ;
  - conçu prioritairement de manière à permettre l'infiltration et l'évapotranspiration si celles-ci sont possibles ;

- dimensionné pour contenir au minimum 33 l/m<sup>2</sup> de l'ensemble de surfaces imperméabilisées du projet en projection horizontale au sol ;
- devant être équipé d'un trop-plein dirigé vers l'exutoire, choisi selon l'ordre de priorité décrit ci-après, sauf en cas de prise de mesures compensatoires justifiant son absence.

Si la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle n'est pas possible, le dispositif de stockage temporaire est alors un ouvrage de temporisation et doit être équipé d'un dispositif d'évacuation permettant sa vidange à débit régulé vers le même exutoire, par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage :

- Si les surfaces imperméabilisées en projection horizontale au sol sont au total inférieures à 10 000 m<sup>2</sup>, le diamètre de l'orifice d'ajutage de l'ouvrage de temporisation ne peut excéder 40 mm.
- Si les surfaces imperméabilisées en projection horizontale au sol sont au total supérieures à 10 000 m<sup>2</sup>, le débit de fuite à l'exutoire sur le site faisant l'objet de la demande est au maximum de 5l/s/ha.

Le demandeur sera tenu de prendre les précautions nécessaires (placement de filtre, grille, crépine, ...) et d'entretenir régulièrement ce dispositif d'évacuation de manière à ce qu'il reste fonctionnel et afin d'éviter que l'orifice d'ajutage ne se bouche.

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

L'infiltration sera privilégiée aux conditions suivantes:

- le projet ne peut pas être situé dans les zones 2 ou 2b de protection des captages de Vivaqua et/ou dans une zone classée Natura 2000;
- La distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique doit être de minimum 1 m (2 m si puits perdant);
- Le test de percolation doit être positif;
- La surface disponible doit être suffisante pour aménager le dispositif d'infiltration;
- Le dispositif sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.
- Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées entraînent un risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces potentiellement polluées par des produits lessiviels ou de démolage (ex.: terrasses et balcons). De telles eaux pluviales souillées ne peuvent en aucun cas être envoyées vers le dispositif de gestion sauf si une épuration préalable adéquate, au moyen d'un dispositif de traitement, a été effectuée.
- *Projet situé en zone 3 de protection des captages de Vivaqua de la Cambre et de la Forêt de Soignes : l'infiltration est possible pour les eaux claires uniquement via un système d'infiltration proche de la surface du sol (puits perdant interdit) après accord écrit de Vivaqua 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, installinfo@vivaqua.be.*

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

- ~~un dispositif de gestion public, privé ou communautaire situé à proximité de la parcelle (fossé, noue, lagunage);~~
- ~~le maillage bleu (cours d'eau);~~
- le réseau séparatif d'eaux pluviales, avec accord du gestionnaire ;
- en dernier recours, le rejet à l'égout, avec accord du gestionnaire (Vivaqua).

Lors d'une proposition de rejet à l'égout, à envisager en derniers recours, le demandeur doit obligatoirement :

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

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

Contact : VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 – 1190 Forest ; 02/334.37.76, 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 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'évacuation de l'immeuble. Les gargouilles sont interdites.

Quant à la présente demande :

Il est constaté que le projet prévoit une emprise au sol totale de 1.393 m<sup>2</sup>, la superficie imperméable totale étant de 1.678 m<sup>2</sup>. Compte tenu des impositions du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux, le projet tombe sous l'application de son article 12 et doit comporter un volume de 46 m<sup>3</sup> de citerne à récupération, et de 46 m<sup>3</sup> sous forme de volume percolant ou, à défaut, de simple temporisation avant rejet à un exutoire.

Il est constaté que le projet prévoit deux citernes d'un volume total de 23 m<sup>3</sup>, dont les trop-pleins se déversent dans deux bassins d'orage d'un volume total de 56 m<sup>3</sup>, eux-mêmes raccordés à l'égout à défaut de possibilité d'infiltration ou de rejet dans un dispositif de gestion d'eaux claires.

Il est estimé que le volume de la citerne inférieur aux prescriptions du règlement peut se justifier au vu de la difficulté de réutilisation dans un contexte d'appartements.

Le bassin d'orage reprenant les eaux des bâtiments A et B devra être équipé d'un ajutage d'un diamètre de maximum 40 mm (art. 12 RCUE), le bassin d'orage reprenant les eaux du bâtiment C devant quant à lui être équipé d'un ajutage de diamètre maximum 25 mm (art. 11 RCUE).

#### 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 demandé 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 tout en les abritant des déprédations par les animaux.

### **Stationnement**

#### Modalités :

Stationnement public : le projet sera étudié de manière à supprimer le minimum d'emplacements publics en voirie : la largeur de l'accès carrossable sera réduite au minimum requis pour le passage d'un véhicule au droit du garage, les accès piétons de deux habitations mitoyennes seront accolés afin de permettre de conserver un emplacement de longueur conforme au RRU au droit de la limite entre les biens, adaptation de l'accès en cas de situation dans une courbe, prise en compte de l'aménagement du trottoir (arrêts de bus ou trams)...

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

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

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

#### Quant au projet :

Il est constaté que le programme comporte trois espaces de commerces et trois espaces de bureaux en sus des 18 logements, alors que seuls 34 emplacements de parking souterrain sont prévus.

Rien ne semble donc prévu pour accueillir les visiteurs tant des logements que des bureaux et des commerces.

Il peut donc raisonnablement être craint un accroissement de la pression sur le parking public dans une zone où celui-ci pose déjà problème.

### **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 conforme aux prescriptions de Bruxelles-Mobilité (côté chaussée de Waterloo) et au règlement communal du 03/11/2008 sur la construction, reconstruction et la réparation des trottoirs (côté avenue des Églantiers), et ce peu importe l'état initial du trottoir.

Les éléments de bordure au droit des accès carrossables seront remplacés par des éléments à grand chanfrein de type I8 de format 100x30x15 avec chanfrein de 7x10, par le demandeur après en avoir averti le service 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 (sopiriaux) dans le trottoir ; seules sont autorisées les ouvertures pour l'établissement de carreaux-lumière et sopiriaux, 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).

#### Contacts :

Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25 (2e 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, voiries.revetements@sprb.irisnet.be.

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé d'immeubles mixtes implantés en ordre fermé le long de la chaussée de Waterloo, des maisons d'habitation implantées en ordre ouvert le long des rues perpendiculaires et à l'arrière, et des constructions abritant des affectations de type tertiaire au cœur de l'îlot, en transition entre l'axe structurant de la chaussée, et le quartier résidentiel arrière ;
- Le site sur lequel porte la demande est localisé le long de la chaussée de Waterloo, et à proximité de l'angle forme avec l'avenue des Églantiers ;
- La parcelle le long de la chaussée de Waterloo est bâtie par un immeuble mixte de bureaux, implanté fortement en retrait par rapport à l'alignement visuel. La zone de recul le long de la chaussée est aménagée en parking, lequel dispose de quelques arbres à haute tige ;
- La parcelle le long de l'avenue des Églantiers est également bâtie par un immeuble de bureaux, lequel est situé à l'arrière du bien du côté de la chaussée de Waterloo. La zone de recul de ce côté est aménagée en un parking asphalté. Le site visé par la demande compte également un petit dégagement (terrasse d'agrément) entre les 2 immeubles perpendiculaires. Le couvert végétal est dès lors peu présent ;
- Le bâti environnant se présente comme suit :

- Les immeubles de gauche (n° 1457 à 1461) sont également implantés fortement en retrait par rapport à l'alignement visuel de la chaussée, et sont affectés en logement. Les gabarits varient de R + 2 + Toiture à R + 3 + Toiture plate. L'immeuble suivant en amont effectue la transition entre cet alignement éloigné et l'alignement actuel de la chaussée ;
- L'immeuble de gauche, n° 1449 est affecté en logement pour les étages supérieurs de sa partie avant, et commerce en ce qui concerne le rez, lequel s'étend sur toute la profondeur de sa parcelle ;
- La maison voisine du projet, le long de l'avenue des Églantiers se présente comme une construction implantée en ordre ouvert et située à proximité de la limite séparative du bien faisant l'objet de la demande ;
- L'angle des 2 voiries est bâti par un immeuble mixte de logement et de commerce (HoReCa), implanté en retrait ;
- Le terrain présente une légère déclivité ascendante vers l'intérieur de l'îlot ;

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

- Le maître de l'ouvrage a récemment acquis un droit de superficie sur les deux parcelles situées chaussée de Waterloo 1453 et 1455. Il souhaite démolir l'actuel bâtiment de bureaux sis sur les parcelles ;
- L'objectif du projet est de construire un ensemble de logements, commerces et bureaux qui comprendra des parkings souterrains ;
- Le projet prévoit la revalorisation d'un site qui se développe entre deux voiries de caractère fort différent à savoir la chaussée de Waterloo, voirie régionale, et l'avenue des Églantiers, voirie communale. Il développe un ensemble de trois bâtiments : A (chaussée de Waterloo), B (en lieu et place du bâtiment existant au centre des parcelles) et C (avenue des Églantiers) avec une affectation mixte de logement, bureau et commerce d'une superficie plancher de 3485 m<sup>2</sup> hors sol.

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

- Programme du projet :
  - Le projet se veut mixte, en apportant sur le site une diversité de fonctions qui équilibreront leur activité tout au long de la journée ;
  - Le bâtiment A de gabarit R+3+T se développant sur la chaussée de Waterloo prévoit, au rez-de-chaussée, 3 commerces à front de rue pour une superficie plancher de 417 m<sup>2</sup>. Ceux-ci animeront également le passage piéton vers la cour centrale. Une circulation verticale indépendante des commerces distribue 10 logements : cinq appartements 1 chambre, quatre appartements 2 chambres et un penthouse 3 chambres ;
  - Le bâtiment B au sein de l'îlot, de gabarit R+1+T, prévoit au rez-de-chaussée trois unités de bureaux pour une superficie plancher totale de 747 m<sup>2</sup>, accessibles par les piétons via la cour centrale. Une circulation verticale distribue cinq logements 3 chambres qui se développent en « appartements terrasses » ;
  - Le bâtiment C, de gabarit R+2 et situé avenue des Églantiers, prévoit un appartement 3 chambres avec accès à un jardin privatif, et deux appartements 2 chambres avec de grandes terrasses. Leur accès piéton se fait par l'avenue des Églantiers et par une circulation indépendante depuis les sous-sols ;
- Affectations au sein du projet :
  - Les parcelles sont situées dans un îlot marqué d'un point de variation de mixité au Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013), qui précise qu'en zone d'habitat, « les parcelles formant la face d'îlot marquée, en surimpression, d'un point de variation de mixité, se voient appliquer les prescriptions relatives à la zone mixte » ;
  - Le bâtiment A se voit donc appliquer les prescriptions relatives à la zone mixte. Le PRAS prescrit que les zones mixtes sont affectées aux logements mais peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux bureaux et aux activités productives et aux rez-de-chaussée ou commerces. Les commerces du bâtiment respectent les conditions de l'article 3.3 alinéa 4 du PRAS : le fonctionnement économique du projet requiert l'implantation de ces unités commerciales qui délimitent harmonieusement l'entrée du Fort Jaco, leur surface limitée s'harmonise avec le logement qui constitue la destination principale de la zone et la demande est soumise aux mesures particulières de publicité ;
  - Les commerces prévus au rez-de-chaussée du bâtiment A s'inscrivent dans les surfaces autorisées et sont parfaitement compatibles avec ces logements (respect de la prescription générale du PRAS 3.5) ;

- Les bâtiments B et C sont soumis aux prescriptions relatives à la zone d'habitat à prédominance résidentielle. Les bureaux qu'ils contiennent étant préexistants à l'entrée en vigueur du PRAS, ils bénéficient de l'application de la clause de sauvegarde du PRAS (prescription générale 0.9) qui énonce que : « les immeubles existants dont la destination indiquée dans les permis de bâtir ou d'urbanisme qui les concernent ou, à défaut d'un tel permis, dont l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions du plan peuvent faire l'objet de travaux de transformation, de rénovation lourde ou de démolition-reconstruction » ;
- Au total, le projet prévoit 18 unités de logements réparties dans trois bâtiments qui tentent de s'accorder harmonieusement avec le cadre environnant ;
- Les parcelles se situent dans la maille UCC-13. Le nombre de m<sup>2</sup> de bureaux disponibles pour la zone d'habitat est de 3.352 m<sup>2</sup> et pour la zone de mixité est de 2.379 m<sup>2</sup>. La maille est donc positive et se trouvera encore améliorée par la diminution des surfaces de bureau ;
- Volumétries du projet :
  - Le bâtiment actuel qui sera démoli présente des volumétries déconnectées des fronts de voirie, avec, côté rue, des zones de parking importantes en terrain privé tant sur la chaussée de Waterloo que sur l'avenue des Églantiers. Le quartier ayant évolué ces dernières années et ayant trouvé une nouvelle typologie, les nouveaux bâtiments viendront s'accorder avec les gabarits des bâtiments aux alentours ;
  - Le bâtiment A sur la chaussée de Waterloo constituera une belle entrée dans le quartier du Fort Jaco, tout en respectant les nouveaux gabarits R+3+T des immeubles avoisinants les plus récents. Le nouveau bâtiment présente un volume trois façades qui marque la fin du dégagement induit par le bâtiment sis au n° 1469, pour retrouver l'alignement à front de rue de la prolongation de la chaussée de Waterloo. Cette troisième façade génère par la même occasion une ouverture intéressante vers l'intérieur de l'îlot le long de sa façade latérale. L'ouverture et l'accès piéton créés permettent de revaloriser le centre de la parcelle en développant des logements et bureaux aménagés en terrasses successives autour de plusieurs cours et patios verdurisés. Ces terrasses successives marquent des retraits tels que leur impact par rapport aux bâtiments et parcelles voisines est diminué au maximum par rapport aux mitoyennetés du volume existant ;
  - Le bâtiment B profite de la différence de niveau de 2,2 mètres entre les deux voiries pour s'implanter au plus bas. Son rez-de-chaussée est abaissé de 2 mètres par rapport à celui du bâtiment existant, de cette manière le premier étage se situe à une hauteur réduite par rapport au rez de chaussée du voisin arrière et offre des reculs de 6 à 8 mètres, tandis que le deuxième étage offre des reculs de 8 à 15 mètres. L'ensemble du projet prend également parti de la différence de niveaux de 2,2 mètres entre les deux voiries pour implanter les zones de services, caves et parking au niveau le plus bas, ce qui permet une disposition du bâti hors sol plus aérée en intérieur d'îlot et d'en diminuer l'impact vis-à-vis des voisins par rapport à la densité des volumes construits existants. Le projet prévoit de garder les hauteurs de murs mitoyens existants aux endroits des bâtiments démontés. Toutefois, cette implantation spécifique en intérieur d'îlot engendre une densité bâtie importante qu'il s'indique de réduire au regard des spécificités des lieux et de l'habitat en ordre ouvert limitrophe. Dès lors, au rez – de – chaussée, il s'indique de réduire l'emprise des bureaux vers l'avenue des Églantiers (surface projetée à l'arrière du commerce voisin de la chaussée de Waterloo). D'autre part, et vu la disposition des lieux et les vues engendrées par les nouveaux logements, il s'indique de supprimer le 2<sup>ème</sup> étage du bâtiment B au profit d'une toiture verdurisée ;
  - Dans la rue des églantiers, le bâtiment C se développe dans le respect des gabarits des maisons unifamiliales avoisinantes et dans le respect des reculs habituels dans le quartier, à savoir un recul de 4 m par rapport au voisin de gauche et de près de 3 m par rapport au terrain de droite. Sa façade à rue s'aligne en retrait sur celle du voisin de gauche pour créer un front bâti cohérent. Toutefois, il s'indique de revoir l'organisation de son parking de manière scindée par rapport à la partie du projet de la chaussée de Waterloo ;
- Mobilité et parking :
  - Le projet prévoit 34 emplacements de stationnement souterrains, dont 2 réservées aux motos. Ces emplacements sont répartis entre les utilisateurs des bureaux et les habitants des nouveaux logements (20 emplacements). Le projet compte également des emplacements pour vélos ;
  - Le parking s'inscrit sous l'ensemble du terrain, et prévoit son accès du côté de l'avenue des Églantiers, voirie à sens unique de circulation du côté de la chaussée de Waterloo ;

- Le projet tient compte de la présence d'un abri de bus au droit du projet le long de la chaussée de Waterloo ;
- Toutefois, cette option engendre un important développement de bâti sur l'ensemble du terrain, au détriment de zones de pleine terre. Il s'indique également de mieux répartir les flux de circulation entre la chaussée de Waterloo et l'avenue des Églantiers ;
- Il s'indique dès lors de scinder le parking en 2 parties pour les immeubles A et B avec accès depuis la chaussée de Waterloo, et l'immeuble C avec accès depuis l'avenue des Églantiers devant s'inscrire dans l'emprise du bâtiment. L'emprise de la rampe de parking projetée devant être aménagée en zone de pleine terre ;
- Circulations au sein du projet :
  - Le terrain présente le grand intérêt d'être desservi par deux voiries à échelles différentes :
    - la chaussée de Waterloo, régionale et
    - l'avenue des Églantiers, communale ;
  - Les accès piétons aux commerces à front de voirie ainsi qu'aux bureaux et logements en intérieur d'îlot se développent sur la chaussée de Waterloo via une large rampe accessible aux personnes à mobilité réduite, pour privilégier l'accès direct aux transports en commun et à l'activité commerciale déjà présente sur la chaussée ;
  - L'accès au parking se fait à l'endroit le plus bas, c'est-à-dire avenue des Églantiers, qui de par sa circulation à sens unique, favorise une circulation douce et le désengorgement de la chaussée de Waterloo ;
  - Le parking en sous-sol permet le stationnement couvert de 32 voitures et 2 motos d'où sont accessibles les caves, les locaux vélos des appartements et bureaux, les locaux poubelles et les locaux techniques ;
  - L'accès piéton au parking au sein du site est résolument orienté vers l'escalier extérieur qui prend place dans la cour principale. Il permet un accès facile aux utilisateurs des espaces bureaux et commerces, indépendamment des circulations verticales intérieures des logements, de même que l'escalier extérieur qui donne accès depuis l'avenue des Églantiers ;
  - La circulation piétonne en surface se développe alors de plein pied avec les voiries sur le socle de parking et services. L'ensemble du projet et ses fonctions de commerces, de bureaux et de logements donnent ainsi l'accès aux personnes à mobilité réduite ;
- Perméabilité du site :
  - Les surfaces de sous-sol qui sont en dehors du volume construit sont recouvertes d'aménagements soit semi-perméables de type clinkers, soit végétalisés dans la continuité des espaces en pleine terre, créant des zones de jardin entre les trois bâtiments, qui participent à l'ouverture et au confort des espaces extérieurs ;
  - Le projet propose des aménagements largement verdurisés : outre les surfaces en pleine terre et sur parking qui seront verdurisées, les toitures plates, les balcons et terrasses seront équipés de toitures vertes intensives et de zones végétalisées qui participeront à l'embellissement de l'intérieur d'îlot ;
  - Le projet valorise également les surfaces non construites mais qui ne permettent pas d'augmenter significativement les zones de pleine terre ;
- Matériaux de façade :
  - La façade à rue chaussée de Waterloo constituera une belle entrée dans le quartier du Fort Jaco et veut présenter une identité forte et unique. Elle sera couverte d'un bardage vertical finement ajouré de teinte claire. Ce filtre offre les atouts suivants :
    - Il sert de filtre à l'intime vis-à-vis de la chaussée de Waterloo qui présente un flux automobile important. Les volets pliants constitués du même bardage pourront être fermés à la guise des occupants qui pourront moduler leur degré d'intimité vers la chaussée ;
    - Il permet la protection solaire contre la surchauffe ;
    - Par son caractère ajouré et la composition technique de son support, Il sert d'absorbeur phonique vis-à-vis du charroi de la chaussée de Waterloo, tant au profit du passage et de l'accès aux logements ménagé vers l'intérieur d'îlot, que vers la chaussée de Waterloo elle-même ;
  - Résistance, intimité et confort s'approprient dès lors l'identité du matériau qui se conjuguerait aisément avec un rétro-éclairage ;
  - Les bâtiments sur l'avenue des Églantiers et en intérieur d'îlot présenteront des matériaux s'intégrant particulièrement au bâti existant, à savoir une brique traditionnelle de teinte blanche à

gris clair. Les couvre murs et auvents seront en béton architectonique gris clair également. Les châssis seront en aluminium de teinte grise ;

**Considérant que, au regard des observations émises lors de l'enquête publique, le projet suscite les observations suivantes :**

- Quant au dépassement du seuil de 200 m<sup>2</sup> de commerce en zone de mixité :
  - Le projet comporte, dans son bâtiment situé à front de la Chaussée de Waterloo, un rez-de-chaussée commercial d'une surface de 417 m<sup>2</sup> ;
  - Considérant que, au regard de l'application de la prescription particulière 3.3 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) ; les conditions de l'autorisation de la surface de commerce demandée sont rencontrées ;
  - Que le demandeur motive ce dépassement des 200 m<sup>2</sup> de commerce par les raisons sociales et économiques suivantes :
    - Que le projet apportera 18 logements dans le quartier et donc un nombre important de personnes ayant besoin de faire leurs achats à proximité de leur lieu de vie ;
    - Que la demande d'augmentation du nombre de commerces se vérifie dans le quartier ;
    - Que ces espaces de commerce projetés participent à compléter l'offre commerciale apportée par les superficies de bureaux du projet ; que les riverains auront dans leur entourage proche la possibilité d'avoir leurs commerces de proximité et une offre de service (par exemple des professions libérales) ;
    - Que le rez-de-chaussée ne se prête que difficilement à du logement : qu'en effet, le bâtiment sera situé à front de la Chaussée de Waterloo donc face à la circulation, à proximité d'un arrêt de bus où les usagers patientent pour leurs transports en commun ; que le rez-de-chaussée n'étant pas surélevé, l'intimité des gens serait fortement exposée depuis la voie publique ; que du logement ne répondrait pas au bon aménagement des lieux dans ces unités du rez-de-chaussée ;
    - Que le projet se situe dans une zone intermédiaire entre la partie sud de la Chaussée de Waterloo (en zone d'habitat à prédominance résidentielle) et le nord de la Chaussée (en liseré de noyau commercial), ce qui permet d'assurer une transition en terme de d'offre commerciale entre ces deux aspects très différents de la Chaussée de Waterloo ;
- Quant aux vues plongeantes sur les voisins :
  - La comptabilité du projet avec les règles urbanistiques en matière de distances avec les constructions voisines doit s'apprécier au regard de l'article 7 du Titre Ier du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 ;
  - En l'espèce, cet article consacre la compétence largement discrétionnaire de l'autorité délivrante d'examiner la conformité du projet sur la base du critère de bon aménagement des lieux ;
  - Considérant qu'outre les règles urbanistiques, les constructions doivent observer les règles du Code civil en la matière et plus particulièrement les articles 678 à 680 dudit Code, dont il convient, marginalement, de vérifier l'application dans le Projet en matière de vues droites et obliques. Ce qui est avéré ;
  - La zone de retrait latéral située entre le 1455 et le 1457 Chaussée de Waterloo contient une largeur de 4 m entre les deux propriétés, le-jardin terrasse à l'arrière a lui une largeur de 5 m et, est de toute manière clos ;
  - La zone de retrait latérale sur l'avenue des Églantiers offre elle, presque 3 m et, que de toute manière, la séparation est murée (situation existante) sur toute la partie de la parcelle séparant les bâtiments : aucune vue n'étant possible avant le dernier étage distant de 20 m ;
  - Les vues droites du balcon du premier étage du bâtiment B en direction de la parcelle du n°2C, Avenue des Églantiers, cadastrée 8G48 sont également située à 1,90m de la propriété voisine. Des Velux et cages d'escaliers d'une largeur d'1,90m sont situés en bordure des balcons, empêchant les vues droites de commencer depuis la ligne extérieure du balcon ;
  - Le projet paraît donc respecter les prescriptions du code civil sont respectées et, qu'en outre, les distances proposées sont beaucoup plus généreuses que le 1,90m réglementaire. Toutefois, le bâtiment B, implanté en intérieur d'ilot nécessite de limiter son impact en matière de vues vers les habitations alentours ;
- Quant à la concordance avec le PPAS 48 bis :
  - Certains réclamants soutiennent qu'en raison de sa proximité géographique avec le périmètre du PPAS 48 bis, le projet doit être analysé en tenant compte des prescriptions de ce dernier. Le raisonnement ne peut être suivi, car on ne peut appliquer les dispositions d'un règlement non

- applicable en l'espèce. Seul le respect des règlements régionaux et d'éventuels autres règlements communaux doit être observé en l'espèce, ainsi que le critère du bon aménagement du territoire ;
- La référence au PPAS 48 bis et ter par les riverains doit être replacée dans son contexte. En effet, le PPAS dont question ne s'applique pas à la bordure de la chaussée de Waterloo qui obéit à une logique d'urbanisation très différente ;
  - La densification de la parcelle résulte de la construction nouvelle envisagée à front de la chaussée de Waterloo, terminant un axe bâti mitoyen en venant s'appuyer contre un mur mitoyen en attente ;
  - A l'inverse, du côté des fonds de parcelles et en direction des propriétés inscrites dans le périmètre du PPAS, la philosophie du bâti projeté a été de toute évidence conçue pour répondre à un environnement aéré et de qualité ;
  - Le projet, par son amélioration, ne crée pas de rupture brutale avec les propriétés voisines sises dans ce PPAS et répond dès lors au bon aménagement des lieux ;
- o Quant à la densité :
- Aucun instrument de planification urbanistique ne régit la densité pour le lieu où s'implante le projet.  
Il y a dès lors lieu de ne tenir compte que du seul critère de bon aménagement des lieux afin d'analyser la conformité du projet avec son cadre environnant, en tenant compte des besoins socio-économiques propres au territoire concerné. De ce fait, la densité avancée de 1,60 semble élevée par rapport aux projets voisins, qu'ils soient situés dans l'aire géographique du PPAS ou non ;
- o Quant aux aménagements paysagers :
- Le RRU vise la perméabilité des zones de cours et jardins, cette dernière étant définie comme : « la partie non bâtie ou non encore bâtie hors-sol du terrain, ne comprenant pas la zone de recul, ni la zone de retrait latéral ». Or le projet s'implante sur des parcelles entièrement bâties dans leur fond et ne comprend donc pas de zone de cours et jardins au sens du RRU;
  - Quant à l'arbre de la chaussée de Waterloo, l'étude sanitaire produite démontre son très mauvais état et l'absence de perspective d'amélioration à long terme, avec, au contraire, l'indication d'un impact négatif sur les fondations des immeubles voisins vu sa trop grande proximité ;
  - Considérant que le projet crée des zones de pleine terre limitées et des toits plats verdurisés, ainsi que des accès latéraux ornés de végétation. le projet tend à accroître la verdurisation de ce quartier ;
  - Que néanmoins, le projet mérite d'être illustré par un plan d'aménagement paysager, prévoyant la plantation d'arbres à haute tige supplémentaires au coure des zones de pleine terre supplémentaires ;
- o Quant à la problématique de la mobilité :
- L'impact du projet sur la mobilité est limité ;
  - À cet égard, on peut se référer au rapport d'incidences en sa page 46 qui arrive à la conclusion suivante : « le nombre total de mouvements par jour de semaine serait de [...] 174 mouvements contre 181 en situation existante estimée ; [...] ». Le projet prévoit donc même une diminution du trafic général, ce qui ne peut être que bénéfique pour le quartier ;
  - Au regard des spécificités des lieux et de la localisation proche d'un abri de bus, le projet propose d'utiliser la terrasse du 1er étage comme auvent, ce qui permettrait aux usagers d'attendre à l'abri de la pluie et dégagera également la vue et le cheminement piéton du trottoir ;
  - Actuellement la terrasse fait 1,35 m de profondeur sur une longueur de 6m80 et se trouve à une hauteur de 3m10, ce qui ne répond pas aux dispositions du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 ;
  - Les poteaux avec les horaires (STIB +TEC) pourraient être placés l'un près de l'autre en mitoyenneté avec le magasin voisin sis chaussée de Waterloo, 1449;
  - Les valves et espace publicitaire pourraient être placés en mitoyenneté entre le projet et le commerce mitoyen. L'espace publicitaire pourrait également être placé au droit du feu et du passage clouté, en amont;
- o Quant au nombre de dérogations sollicitées :
- Contrairement à ce qu'affirment certains réclamants, ne sont pas demandées 9 dérogations mais bien 4 ;
  - Leur nombre est limité et elles se justifient eu égard à la configuration particulière des lieux, aux implantations décalées des bâtiments contigus tant le long de la chaussée de Waterloo que de la

Rue des Églantiers qui rendent les prescriptions du RRU pour les hauteurs de façade et de toiture inadéquates ;

- Les dérogations permettent de créer un bâti harmonieux et répond au bon aménagement des lieux ;
- o Quant à la problématique de la perte d'ensoleillement :
  - Une étude d'ensoleillement a été réalisée par le demandeur et démontre le faible impact du projet sur l'ensoleillement des parcelles voisines ;
  - L'impact du projet en termes d'ensoleillement, vu la configuration des bâtiments concerne principalement le 1449 chaussée de Waterloo dont toute la surface est bâtie de manière telle que l'ombre reportée concernera une toiture plate ; que cet impact limité, eu égard aux surfaces de logement de qualité que le projet crée, correspond au bon aménagement des lieux ;
- o Quant au préjudice esthétique :
  - Cette question relève de l'appréciation souveraine de l'autorité délivrante qui jouit d'une compétence largement discrétionnaire ;
- o Quant à une crainte de moins-value Foncière pour les constructions voisines :
  - Cette question ne relève pas de l'urbanisme et ne doit donc pas être prise en considération par l'autorité délivrante ;
  - Au contraire, le projet offre une amélioration manifeste par rapport à la situation existante, tant du point de vue esthétique qu'environnemental ;
- o Quant aux désagréments liés au chantier :
  - Cette question ne relève pas du permis d'urbanisme en tant que tel. Tout chantier se doit de respecter les prescriptions du Titre III du RRU relatives aux chantiers. Les désagréments liés au chantier relèvent de l'exécution des travaux et non de leur autorisation ;

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

- o En ce qui concerne les motifs d'enquête inhérents au plan régional d'affectation du sol :
  - o application de la prescription générale n° 0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot :
    - La situation existante comprend un ensemble de bâtiments et un parking ouvert comprenant très peu d'éléments végétaux et, pour ceux qui existent (un arbre chaussée de Waterloo et une haie non entretenu rue des Églantiers, des éléments sans grande valeur environnementale ou esthétique ;
    - Le centre de la parcelle bénéficiera d'une nouvelle circulation piétonne autour des logements et bureaux entourés de terrasses verdurisées ainsi que de patios et plusieurs cours, comme celle comprise entre le bâtiment B et le bâtiment C ;
    - L'environnement immédiat se verra ainsi plus aéré et verdurisé. Toutefois, les efforts consentis par le projet doivent être poursuivis ;
    - Les espaces rendus ouverts seront verdurisés dans un souci non seulement de semi-perméabilité du site mais également d'embellissement du lieu ; que les toitures plates et les balcons suivent la même philosophie en adoptant une abondante diversité de plantations ;
    - Le projet améliore les qualités esthétiques, environnementales et paysagères de son environnement immédiat ;
  - o application de la prescription particulière n° 1.5.2 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la modification des caractéristiques urbanistiques, le projet :
    - S'inscrit au cœur d'une parcelle de grande superficie au regard de l'ensemble du parcellaire bâtissable voisin ;
    - Effectue une transition harmonieuse entre le milieu bâti des maisons individuelles de des rues secondaires arrières, et de la chaussée de Waterloo, axe structurant, notamment de par le gabarit des constructions et de par la qualité des espaces non bâtis projetés ;
    - S'inscrit dans les objectifs de développement durable et de conception actuelle de l'habitat sous forme compacte et groupée afin de pouvoir renforcer davantage les espaces non bâtis et paysagers de la parcelle ;
    - Se retrouve, en ce qui concerne son implantation et ses gabarits, dans la typologie des constructions implantées du côté de la chaussée, pour la construction la plus importante, et du côté de l'avenue des Églantiers pour le bâtiment C ;
    - Propose un parti architectural épuré et de qualité, en dialogue avec constructions environnantes préservées ;

- Présente toutefois une densité importante de bâti compte tenu de la superficie de la parcelle concernée par les constructions, le solde étant, par essence et de par sa configuration, voué au maintien d'aménagements paysagers, mais de faible développement ;
- Présente une belle diversité en matière de typologie de logements, et une mixité compatible. Cette densité aura un impact peu significatif sur la mobilité, dont le rapport d'incidences fait mention ;
- en ce qui concerne les motifs d'enquête inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - 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 :
    - Le décalage important entre les deux bâtiments voisins (hauteur) et leur implantation particulière (décrochage) rend les dispositions du présent Chapitre du RRU impossibles à appliquer. Le projet a été agencé de manière à répondre à cette situation singulière et permettre un aménagement optimal des lieux qui améliore la situation des bâtiments contigus. En termes de règles, les bâtiments A et B sont des constructions « trois façades » et le bâtiment C, un bâtiment isolé ;
    - Les dérogations sollicitées ne s'appliquent qu'aux bâtiments A ou B, le bâtiment C étant un bâtiment isolé ;
    - Art. 3 Implantation de la construction (façade avant) :
      - A. La façade avant du bâtiment A s'implante en-deçà du plan d'alignement de la chaussée de Waterloo, destiné à envisager son élargissement. De cette manière, et au vu de l'implantation des constructions voisines récentes, le projet s'inscrit dans les objectifs d'implantation d'origine de cet axe structurant, afin de favoriser la lecture des perspectives urbaines de la chaussée ;
    - Art. 5 Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne (bâtiment A) :
      - A. La dérogation sollicitée vise le bâtiment A situé en front de bâtisse de la chaussée de Waterloo (R+3+penthouse) :
        - La construction voisine de droite sise ch. de Waterloo 1449 est un R+1+t. Sa hauteur de façade est anormalement faible par rapport à la hauteur moyenne des celles des autres constructions environnantes qui sont pour la plupart des R+3 voir au numéro 1445, construction récente, un R+4 ;
        - La hauteur de façade de la construction de gauche sise au numéro 1457 de la ch. de Waterloo est quasiment identique à celle du bâtiment A ;
      - B. La différence tient uniquement de la typologie du bâtiment en toit plat et de cheminées situées en milieu de toiture et ayant un impact visuel nul.
      - C. Le projet a adopté le parti affirmé de concevoir une façade lisible identifiée par son parement singulier résolument contemporain afin de marquer l'entrée dans le Fort Jaco et de rappeler les bâtiments environnements de manière plus harmonieuse que si un raccord bancal avait dû être imaginé avec le bâtiment contigu de droite ;
      - D. Eu égard à la hauteur anormalement basse de la façade du bâtiment de droite, au choix d'une typologie architecturale marquée par un toit plat et une posture esthétique affirmée, eu égard à la diversité des gabarits du quartier que le projet tente, à sa mesure, d'harmoniser, la dérogation peut s'envisager ;
    - Art. 6 Toiture (hauteur – bâtiments A et B) :
      - A. La dérogation sollicitée ne vise que les bâtiments A et B mitoyens avec le bâtiment sis 1449 ch. de Waterloo :
        - La construction voisine de droite sise 1449 ch. de Waterloo est anormalement basse par rapport à la hauteur moyenne de celle des autres constructions situées le long de la rue ;
        - La différence de profil de toiture avec le bâtiment situé à gauche au numéro 1457 ne tient que du choix de construction avec une typologie en toit plat ;
      - B. En termes de dérogation de profil de toiture, le décalage important entre les toits des deux constructions voisines rend techniquement impossible la possibilité de coller aux deux profils mitoyens. Le parti a donc été pris de passer en toit plat, avec un décalage obligé à droite, en conservant un gabarit qui s'harmonise avec la typologie des autres immeubles du quartier ;

- C. Eu égard à la hauteur anormalement basse de la façade du bâtiment de droite, à l'implantation décalée des bâtiments mitoyens rendant impossible l'application de la règle, au choix d'une typologie architecturale marquée par un toit plat et une posture esthétique affirmée, eu égard à la diversité des gabarits du quartier que le projet tente, à sa mesure, d'harmoniser, la dérogation pourrait s'envisager ;
- Art. 12 Aménagement des zones de cours et jardins :
  - A. les zones de retrait latérales du projet comprennent des accès aux constructions. Cependant, une attention particulière doit être apportée à l'augmentation des zones de pleine terre, à la plantation de grands arbres avec des essences adaptées dans les jardins situés entre les constructions, à l'aménagement de plantations sur les terrasses et à l'aménagement de toitures végétales sur chacun des bâtiments afin de remplacer l'aspect minéral existant des constructions par un ensemble presque entièrement végétalisé ;
- 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'application de l'article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement de classe 1B :
    - Considérant que:
      - A. Il s'agit d'un nouveau projet et que le permis porte sur l'exploitation d'un parking couvert de 34 emplacements dans un immeuble mixte ;
      - B. Le projet prévoit également 40 emplacements vélos ;
      - C. L'avis du SIAMU comporte 30 remarques ;
      - D. Les réclamations portent principalement sur des considérations urbanistiques et de mobilité ;
    - Considérant qu'en ce qui concerne les remarques spécifiques à l'environnement :
      - A. La crainte de nuisances sonores et olfactives liées à l'accès au parking le long d'une haie mitoyenne au 2 avenue des Églantiers n'est pas justifiée dans la mesure où la façade impactée est quasiment aveugle et que l'utilisation du parking est dédiée à des fins privées pour les occupants des logements du projet ce qui limite le nombre de mouvements ;
      - B. Les nuisances liées au chantier n'ont été qu'effleurées dans le rapport d'incidence et il y a lieu de le compléter ;
      - C. Il existe une contradiction dans l'utilisation de la ventilation entre un fonctionnement sur programmation horaire et un enclenchement en cas de nécessité (RI page 25), contradiction qui doit être levée ;
      - D. Il y a lieu de simuler une utilisation des bureaux et des commerces avec des équipements de refroidissement afin de percevoir l'impact sonore de ces installations en intérieur d'ilot ;
      - E. Il y a lieu de vérifier que les ouvertures latérales vers l'intérieur d'ilot ne vont pas y propager le bruit de la voirie par réverbération entre les façades des bâtiments du projet et les façades des bâtiments voisins directs ;
    - Considérant qu'il s'indique de :
      - A. Compléter le rapport d'incidence avec un chapitre chantier étoffé ;
      - B. Lever la contradiction dans l'utilisation de la ventilation entre un fonctionnement sur programmation horaire et un enclenchement en cas de nécessité ;
      - C. Simuler une utilisation des bureaux et des commerces avec des équipements de refroidissement afin de percevoir l'impact sonore de ces installations en intérieur d'ilot ;
      - D. vérifier que les ouvertures latérales vers l'intérieur d'ilot ne vont pas y propager le bruit de la voirie par réverbération entre les façades des bâtiments du projet et les façades des bâtiments voisins directs ;
    - demande soumise à rapport d'incidences (article 143 du CoBAT – Annexe B – rubrique n° 26) :
      - E. Le rapport d'incidences qui accompagne la demande de permis d'urbanisme a été déclaré conforme et complet en par l'AATL – DU en date du 05/03/2018 ;

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

- Scinder le parking en 2 parties distinctes pour les immeubles A et B avec accès depuis la chaussée de Waterloo, et l'immeuble C avec accès depuis l'avenue des Eglantiers, lequel devant s'inscrire dans l'emprise du bâtiment ;
- En ce qui concerne le bâtiment B : réduire l'emprise des bureaux vers l'avenue des Églantiers (surface projetée à l'arrière du commerce voisin de la chaussée de Waterloo). D'autre part, supprimer le 2<sup>ème</sup> étage de logements au profit d'une toiture verdurisée ;
- L'emprise de la rampe de parking projetée latéralement au bâtiment C, et devant supprimée, doit être aménagée en zone de pleine terre ;
- L'emprise de la zone de bureaux devant être supprimée vers l'avenue des Eglantiers, doit être réaménagée en pleine terre ;
- Présenter un plan d'aménagement paysager présentant d'avantage de plantation d'arbres à haute tige au droit des zones de pleine terre ;
- Répondre aux conditions émises par le Service Technique de la Voirie dans son avis du 04/04/2018 ;
- Rencontrer les objections évoquées dans le volet de demande de Permis d'Environnement ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le développement urbain et économique de la parcelle peut s'envisager dans une certaine mesure ;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son contexte particulier ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite ;

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 25/04/2018**  
**objet n° 05**

**Dossier 16-43102-2016 - Enquête n° 059/18**

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

**Situation : Chaussée de Waterloo 1250**

**Objet : démolir un garage et un show-room automobile afin de construire un immeuble à appartements comprenant un rez-de-chaussée commercial et un restaurant en mezzanine, ainsi qu'un parking de 257 emplacements automobiles réparti sur trois niveaux en sous-sol**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43102-2016 introduite le 23/06/2016 **et modifiée en date du 31/01/2018** par la S.A. Bouygues Immobilier Belgium c/o Monsieur Philippe Cousty et visant à démolir un garage et un show-room automobile afin de construire un immeuble à appartements comprenant un rez-de-chaussée commercial et un restaurant en mezzanine, ainsi qu'un parking de 257 emplacements automobiles réparti sur trois niveaux en sous-sol sur le bien sis Chaussée de Waterloo 1250;

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

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

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
  - application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot;
  - application de la prescription particulière du plan régional d'affectation du sol;
    - n°1.5.2, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques;
    - n° 22.1. affectation des étages au commerce;
    - n°22.2. superficie de plancher des commerces comprise entre 1000 et 2500 m<sup>2</sup>;
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
  - application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
    - non-respect de l'article n°7 Implantation d'une construction isolée;
    - non-respect de l'article n°8 Hauteur d'une construction isolée;
    - non-respect de l'article n°11 zones de recul aménagées en jardin;
  - application de l'article 149 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme, approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit;
  - application de l'article 153, §2 al 2&3 du CoBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) - RCU Eau + Non-respect de l'article 7 du Règlement relatif aux enseignes commerciales et à la valorisation des noyaux commerciaux;
- motifs inhérents au CoBAT :
  - (Permis mixte) Article 124 MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte;

- motifs inhérents au caractère mixte de la demande (permis d'urbanisme/permis d'environnement) ou à l'évaluation préalable des incidences qu'elle engendre :
  - article 130 du CoBAT - Projet de cahier des charges : art.140§4 étude soumise à enquête;
  - article 141 du CoBAT - point 18) garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnement, salles d'exposition,...) comptant plus de 200 véhicules automobiles ou remorques;
  - article 147 du CoBAT - point 31) Implantation commerciale d'une surface commerciale nette supérieure à 1.000 m<sup>2</sup>, en ce compris l'ensemble des cas de modification importante de l'activité commerciale visés sous le 5° de l'article 4/2;
  - permis 1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement;

Vu les résultats de l'enquête publique **sur la demande modifiée** qui s'est déroulée du 21/03/2018 au 04/04/2018 inclus et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Opposition au projet – raisons déjà exprimées lors de la 1<sup>ier</sup> enquête publique ;*
- *Les plans modifiés ne répondent aucunement aux réclamations antérieures ni aux exigences imposées par l'avis de la CC !*
- *Révision du projet afin qu'il soit conforme aux normes en vigueur indispensable !*
- *Pourquoi tant de dérogations pourraient-elles être octroyées ?*
- *Pourquoi ne pas rester dans le même gabarit que le bâtiment actuel et dans l'harmonie existante du quartier pour inscrire un magasin ? Projet pharaonique, massif, non harmonieux inacceptable ;*
- *Perte d'ensoleillement des maisons arrières – confirmé par l'étude d'Aster ;*
- *Vis-à-vis manifeste inacceptable avec les maisons sises av Ryckmans ;*
- *Liste des conditions non respectées par rapport à la précédente CC :*
  - *Niveau en recul non supprimé ;*
  - *Dégagement supplémentaire depuis la limite arrière du terrain non réalisé*
  - *Hauteur de la façade côté av A. Ryckmans 21/23 non diminuée ;*
  - *Vues et vis-à-vis directs vers les bâtiments av A.Ryckmans 21/23 non supprimés ;*
  - *Terrasses et balcons arrières non supprimés ;*
  - *Volumétrie arrière non diminuée ;*
  - *Volume et gabarit du projet non retravaillés ;*
  - *Programme (plus de logement pour des familles) non respecté ;*
  - *Zone de recul : espace de la terrasse non réduite*
  - *dispositif d'infiltration des eaux pluviales amélioré*
- *Gabarit et volume disproportionné*
- *Haie existante le long de la limite arrière appartient aux propriétés Ryckmans et non à la propriété faisant l'objet de la demande ;*
- *Recommandations du bureau Aster non suivies : pages 83/ 84 /381*
- *Nuisances diverses aux riverains. Pas de solutions proposées*
- *Perte d'ensoleillement des maisons voisines. Recommandation du EI pages 266 et 374 non suivies ;*
- *Vents dominants et effet du nouveau projet : recommandation EI page 277 non suivie ;*
- *Eclairage des terrasses, jardinets et balcons côté arrière : nuisances pour les riverains de la rue Ryckmans ;*
- *Eau de pluie et fonte des neiges vers les jardins Ryckmans : Pas de modif du relief du terrain en partie arrière ;*
- *Impact sur la circulation et la mobilité : zone déjà saturée. Pourquoi serait-ce aux riverains de supporter un établissement de cette ampleur supplémentaire !*
- *Dérogations non acceptables – en particulier la dérogation à l'article 8 du RRU ;*
- *Faune et quartier vert du quartier : ne pas bétonner le sol pour l'avantage personnel de quelques-uns ;*
- *Préserver la qualité de vie des habitants actuels ;*

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

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

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

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

02/08/2016 : accusé de réception d'un dossier complet de demande de permis d'environnement par Bruxelles Environnement;

17/10/2016 : accusé de réception d'un dossier complet de demande de permis d'urbanisme par le Fonctionnaire délégué;

23/12/2016 : courrier du Fonctionnaire délégué au Collège des Bourgmestres et Echevins l'invitant à soumettre aux mesures particulières de publicité le projet de cahier des charges de l'étude d'incidences environnementales;

23/01/2017 au 06/02/2017 : enquête publique sur le projet de cahier des charges de l'étude d'incidences environnementales;

22/02/2017 : séance publique et avis de la Commission de concertation sur le projet de cahier des charges de l'étude d'incidences environnementales;

23/06/2016 : dépôt de la demande amendée;

17/10/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

09/10/2017 : courrier du Fonctionnaire délégué au Collège des Bourgmestre et Echevins l'invitant à soumettre aux mesures particulières de publicité le projet amendé du 02/10/2017;

23/10/2017 au 21/11/2017 inclus : enquête publique sur la demande amendée;

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

**31/01/2018 : dépôt de la demande modifiée suivant l'article 177/1 du CoBAT,**

13/03/2018 : courrier du Fonctionnaire délégué au Collège des Bourgmestre et Echevins l'invitant à soumettre aux mesures particulières de publicité le projet amendé du 31/01/2018;

21/03/2018 au 04/04/2018 : enquête publique sur la demande modifiée suivant l'article 177/1 du CoBAT ;

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

○ L'avis du Service Vert émis le 27/10/2017 sur la demande telle qu'introduite;

○ L'avis du Service de l'Environnement émis le 04/12/2017 sur la demande telle qu'introduite ;

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

○ L'avis de Bruxelles-Environnement émis le 06/12/2017 sur la demande telle qu'introduite;

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

○ Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par de belles villas dans la verdure et par la traversée de cette partie du territoire par la chaussée de Waterloo, axe important d'entrée de ville, séparant nettement les îlots situés de part et d'autre, et longée d'un bâti hybride (tant en matière d'affectations qu'en matière de gabarits ou esthétique) qui s'est développé au fil du temps entre les anciens noyaux historiques;

○ L'immeuble mixte de commerce (concession automobile) et d'activité productive artisanale (ateliers de mécanique automobile) sis au n°1250, sur lequel porte la demande :

○ se situe sur la rive est de la chaussée, entre l'ancien noyau commercial de quartier du Vivier d'Oie et le pôle commercial (à l'échelle régionale) du Fort-Jaco;

○ est implanté avec un grand recul par rapport à l'axe structurant que constitue la chaussée et présente une zone de recul fort minéralisée et comprenant un bassin d'eau;

○ comprend du parking à l'air libre en zone de recul latérale droite ainsi qu'en zone de recul à l'arrière du bâtiment;

○ présente un gabarit variable (rez-de-chaussée semi-enterré et 2 niveaux d'atelier, ou une hauteur de 10 mètres du côté de la chaussée - entrée et vitrine du show-room - et 5,83 mètres du côté arrière (Est du site et point haut du terrain) en raison de la pente ascendante importante du terrain dans le sens de la chaussée, du Nord vers le Sud, alliée à celle, ascendante, d'Ouest en Est, depuis l'alignement vers l'intérieur d'îlot;

○ présente une architecture "industrielle" marquée par le show-room tout vitré et les ateliers au-dessus intégrés dans un bloc fermé en façade principale et éclairé par la façade latérale et la toiture;

○ Une importante station-service n°1242 complète ce site voué au commerce de l'automobile :

○ en étant imbriquée à l'avant plan et à gauche de la parcelle sur laquelle porte la demande via des servitudes;

○ en disposant d'un accès à la piste de la station vers les pompes, sous forme d'une servitude de passage sur la parcelle des demandeurs;

○ en présentant une partie arrière qui pourrait être bâtie au-dessus d'installations existantes;

○ en comportant, le long de la limite nord, un bâtiment affecté en commerce;

○ A gauche de cette station-service, la propriété sise au n°1232 de la chaussée de Waterloo comprend un très grand bâtiment datant d'avant 1932 (bâtiment repris à l'inventaire du patrimoine mais n'ayant pas fait l'objet d'un classement), ancien dépôt de véhicules de transport en commun et affecté à un usage mixte de commerce, qui s'étend au-delà de la profondeur de la station-service et rejoint, en mitoyenneté, la parcelle des demandeurs;

○ L'immeuble à droite de la parcelle (n°1260) est une ancienne villa de gabarit R+1+Toiture de type "Mansart" affectée en restaurant et disposant de terrasses qui entourent le bâtiment;

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

**Considérant que la demande telle que modifiée du 31/01/2018 propose les actes et travaux suivants :**

- La demande de permis d'urbanisme vise la démolition de l'ancien garage/show-room sous l'enseigne « d'Ieteren » et la réalisation sur ce site des constructions suivantes :
  - Un bâtiment développant au rez-de-chaussée une surface commerciale de secteur alimentaire sous l'enseigne « Rob » d'une superficie commerciale nette de 1.598 m<sup>2</sup> comprenant des ateliers de boulangerie, poissonnerie et boucherie, et un restaurant en mezzanine, d'une capacité de 78 couverts;
  - Aux étages, une volumétrie articulée de plusieurs volumes (niveau R+1 à R+3+ 4<sup>ème</sup> étage en recul), au programme de 29 logements, répartis comme suit :
    - 4 studios;
    - 7 appartements à 1 chambre;
    - 11 appartements à 2 chambres;
    - 6 appartements à 3 chambres;
    - 1 habitation unifamiliale;
  - Un parking de 258 emplacements de stationnement au total, développés sur trois niveaux en sous-sol :
    - dont 251 emplacements pour voitures et 7 emplacements pour motos;
    - répartis en 219 emplacements réservés à l'enseigne Rob et 32 emplacements (+7 motos) aux logements ;
  - 81 emplacements de stationnement pour vélos (au niveau 0 et +1);
- La demande de permis d'environnement portant sur les installations classées suivantes : atelier de boulangerie, compacteur à déchets, groupe électrogène, fours électriques, réservoir de diesel, magasin alimentaire, moteurs à combustion, déchets animaux de classe 3, ateliers de poissonnerie, installation frigorifique au CO<sub>2</sub>, transformateur statique, ventilateurs, parking couvert;

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

**Considérant que la demande modifiée du 31/01/2018 suscite les considérations générales suivantes :**

**Considérant que la demande telle qu'introduite devait se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :**

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

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

**Considérant que la demande modifiée du 31/01/2018 suscite les modifications suivantes par rapport au projet amendé :**

- Considérant qu'en ce qui concerne les volumes de logements, un important recul est créé au 3eme étage du côté de la chaussée de Waterloo ; que ce recul entraîne la suppression d'un appartement 2 chambres ;
- Considérant que les aérocondenseurs ont été intégrés dans le volume du 3eme étage ;
- Considérant que les appartements C25 et C26 du 2eme étage sont fusionnés pour devenir un appartement 3 chambres ;
- Considérant qu'en conséquence, un décrochement de 1,67m est créé à l'arrière du 2eme étage, en façade Est ;
- Considérant qu'un studio du rez-de-chaussée du bâtiment C est transformé en appartement 1ch ;
- Considérant que 3 studios du bâtiment B, à l'arrière, sont supprimés au profit de 2 appartements 1 chambre ;
- Considérant que ces modifications portent le nombre total d'appartements de 32 à 29 ; que la densité du projet est, dès lors, légèrement diminuée et que le nombre de studios est réduit de 9 à 4 ;
- Considérant qu'en ce qui concerne le stationnement, l'emplacement L25 est à présent réservé aux PMR au lieu du L15, afin de le rapprocher de l'ascenseur L1 ;
- Considérant que l'emplacement PMR L32 devient un box fermé ; que cette fermeture entraîne la suppression de l'emplacement moto ML1 qui ne peut être relocalisé ;
- Considérant qu'un auvent est ajouté dans le prolongement du local à vélo dans le but de fournir un abri aux vélos visiteurs ;
- Considérant que deux emplacements vélos « cargo » sont intégrés à l'entrée « logements » du site ;
- Considérant qu'en ce qui concerne la gestion des eaux pluviales, la réduction de la terrasse du restaurant permet la libération d'une surface de pleine terre supplémentaire ;
- Considérant qu'un dispositif d'infiltration des eaux pluviales « zéro rejet » est mis en œuvre entre les logements et la limite parcellaire Est ; que ce dispositif prend la forme d'une sorte de noue infiltrante continue sous les terrasses des appartements 1 chambre du fond Est de la parcelle ;
- Considérant que ce dispositif a pour but d'éviter tout écoulement des eaux de pluie vers les habitations en contrebas ;
- Considérant que l'aménagement paysagé du sud de la parcelle est modifié pour accroître sa perméabilité et augmenter les zones de pleine terre ;

- Considérant que la zone d'accès latérale est réaménagée de manière à être drainante :
  - Zone de voirie sur fondation drainante ;
  - Trottoir en dalles sur plots sur une fondation drainante et infiltrante ;
  - Bandes latérales en paliers d'infiltration et de temporisation plantés ou revêtus de graviers drainants (zone de stationnement vélos)
- Considérant que les eaux du chemin d'accès au bâtiment A sont récoltées dans le parterre et que celui-ci les rejette vers la toiture stockante de l'aire de déchargement ;
- Considérant que les eaux récoltées sur le parvis du magasin sont dirigées vers un caniveau d'infiltration ;
- Considérant qu'une partie des toitures vertes est convertie en toiture stockante au moyen d'un système de rétention en natte d'une capacité de 37,85l/m<sup>2</sup> ;
- Considérant que les boîtes aux lettres sont déplacées à droite de la voie d'accès, à front de voirie ;
- Considérant qu'une aire de stockage de poubelles est également prévue à front de voirie ;

**En ce qui concerne les réclamations introduites en cours de procédure :**

- **En ce qui concerne l'ensevelissement** : L'implantation oblique de l'immeuble principal des logements limite la prise à l'ensevelissement et l'étude montre que la perte d'ensevelissement se limitera en fin de journée, mais vu le gabarit du projet, un recul supplémentaire des volumes arrières permettrait d'améliorer fondamentalement la situation, pendant la mauvaise saison. L'analyse du projet amendé au regard des réclamations émises en cours d'enquête publique amène aux conclusions suivantes :
  - L'étude d'ensevelissement a été contestée en séance publique de la Commission de concertation;
  - D'une façon générale, il faut tenir compte, pour apprécier cet aspect du projet et des réclamations :
    - du relief, qui a notamment pour effet d'allonger les ombres portées vers les biens situés en contrebas et de raccourcir celles vers les biens situés en surplomb;
    - de l'orientation de la chaussée, dans un axe globalement nord-sud à cet endroit, et de la largeur entre façades, de près de 30 mètres au minimum pour le volume D (socle commercial) et de près de 27 mètres par rapport à l'alignement de la rive opposée de la chaussée pour l'angle le plus proche du volume de logements C
    - du fait que le projet amendé a modifié les logements du volume B, en situant leur niveau plus bas et en créant une toiture en légère pente, qui en diminue la hauteur de façade du côté de la copropriété sise avenue A. Ryckmans, 21/23;
    - du fait des autres modifications volumétriques apportées au projet suite à l'étude d'incidences environnementales;
    - du fait que ce volume C, qui sera le plus présent dans le paysage général des lieux, s'implante face à l'espace libre entre les 2 immeubles de la copropriété sise avenue A. Ryckmans, 21/23 et sans vis-à-vis direct face à leur façade ouest;
    - du fait que les ombres portées du projet pour l'ensevelissement d'orientation sud affecteront principalement la station-service voisine (et son auvent), sise au n°1242, et, dans une moindre mesure, le commerce établi dans l'ancien hangar de véhicules de transport en commun sis au n°1232;
    - de la situation des lieux dans une partie du territoire résolument urbaine, le long d'un important axe de circulation, et plus particulièrement le long d'une rive d'îlot désignée, par le plan régional d'affectation du sol (via une double surimpression de liseré de noyau commercial et de point de variation de mixité), comme un lieu destiné à la mixité urbaine qui constitue un des objectifs majeurs du plan;
    - de la différenciation qui existe, dans l'approche du bon aménagement des lieux et de la densité, entre quartiers urbanisés en avenues principalement résidentielles et voiries plus importantes, comme la chaussée de Waterloo le long de laquelle se sont développés des noyaux commerciaux;
- Il y a, dans le cadre de cette approche multifactorielle, lieu de réduire l'impact du projet sur les immeubles situés à l'Est, et pour ce faire :
  - de supprimer le niveau en recul;
  - de proposer un dégagement supplémentaire depuis la limite arrière du terrain pour la partie du volume C en biais qui est la plus proche de la limite de fond de parcelle, et par conséquent de reculer la façade arrière de l'ordre de 2 mètres sur la largeur de l'appartement C15;
  - de procéder de la sorte également pour le 2<sup>ème</sup> étage ;

- par contre, de l'autre côté du projet, l'appartement A11, dont la façade nord se situe à plus de 3 mètres de la mitoyenneté :
  - ne prend aucune vue vers l'immeuble sis au n°1322, (ancien hangar des véhicules de transport en commun) dont la toiture abrite un commerce de grande hauteur avec mezzanine;
  - ne portera qu'une ombre acceptable sur cette toiture, percée de petits fenêtrons dans le plan d'un versant de toiture au regard de la superficie de son versant du côté du projet;
  - Le projet s'implante quasi en mitoyenneté d'un bâtiment industriel ancien, sis au n° 1232, ancien terminus de trams qui a fait l'objet d'une profonde rénovation avec changement d'affectation en commerce et logement;
  - Cet immeuble, de grande profondeur dans le sens de celle de l'îlot, présente une mitoyenneté avec le projet sur lequel porte la demande via un bas de versant de toiture, dont la façade est parallèle à cette limite latérale gauche;
  - Ce versant de toiture comprend, du côté du projet, 11 fenêtrons de toiture destinés à éclairer un espace commercial de grande hauteur, avec mezzanine, avec fermes de charpentes métalliques apparentes;
  - Seules 2 à 3 de ces fenêtrons dans le plan de ce versant de toiture éclairant un commerce pourraient être impactées par l'ombre portée que générerait le projet;
  - Cette parcelle voisine comporte également du logement, dans des volumes adjacents au volume principal de hangar pour trams, à plus de 15 mètres de la mitoyenneté et bénéficiant de terrasses aménagées au Nord, en intérieur d'îlot et jusqu'aux mitoyennetés;
  - Le projet se raccorde ainsi, du côté nord, au bâti existant et varié qui longe la chaussée de Waterloo;
  - Les techniques actuelles de fondations permettent de fonder des ouvrages comme celui du projet, sans qu'il n'entraîne de dégâts et les parties auront tout intérêt à établir un état des lieux avant travaux;
- **En ce qui concerne l'intimité entre parcelles :**
  - Le projet modifié a supprimé toutes les terrasses /balcons arrières des logements de l'immeuble principal;
- **En ce qui concerne les autres aspects :**
  - Le manque d'objectivité du bureau d'étude, invoqué en réclamations n'est pas du ressort des avis émis au cours d'instruction d'une demande de permis d'urbanisme, l'étude d'incidences ayant été réalisée par un bureau agréé et suivie par le comité d'accompagnement composé de représentants de plusieurs instances, dont certaines représentées à la Commission de concertation, et qui ont demandé de nombreux compléments en cours d'étude, avant d'en déclarer la clôture;
  - Limite de parcelle arrière : Un levé topographique complémentaire du talus situé à l'arrière de la parcelle a été réalisé et la coupe transversale dans le terrain existant a été adaptée ;

**Considérant que la demande modifiée du 31/01/2018 suscite les considérations particulières suivantes:**

- **Logements :**
  - Comme renseigné dans la note explicative transmise, entre 2005 et 2015 sur Uccle, la part de ménages de 3 à 6 personnes a connu une hausse moyenne de près de 9% alors que celle des personnes isolées a connu une baisse de l'ordre de 5% ; Le projet diminue le nombre de petits logements et répond donc globalement aux conditions émises lors de la précédente commission de concertation ;
- **Programme :**
  - Dans la mesure où les plans modificatifs n'induisent pas de changement significatif dans le programme général du projet et que les modifications induisent une diminution de l'occupation, les incidences ne sont évaluées que par rapport à la situation de référence telle que définie dans l'étude initiale (car inchangée) et pas vis-à-vis d'une hypothétique évolution de l'environnement à long terme.

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

**En ce qui concerne les motifs d'enquête inhérents au plan régional d'affectation du sol :**

- **Application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot :**

- Dans la prescription 0.6, il est imposé que les travaux en intérieur d'îlot doivent, en priorité, en améliorer les qualités végétales (et y favoriser le maintien ou la création de surfaces en pleine terre); il est également précisé que tout projet qui porte atteinte aux intérieurs d'îlots doivent être mis à l'enquête publique;
- Le projet s'inscrit toujours largement en intérieur d'îlot et transforme des studios en appartement 1 chambre et conserve l'appartement (« maison unifamiliale ») de 3 chambres ;
- La maison unifamiliale répond aux conditions émises lors de la précédente commission de concertation. Celle-ci offre un gabarit limité de 2 niveaux, propose un volume compacte et implanté à 6m de la limite mitoyenne et à 20 m des immeubles 4 et 6 de l'avenue du Racing séparées par un écran végétal;
- Cependant, le projet modifié est amélioré de part une nouvelle gestion « zéro rejet » entre les logements et la limite parcellaire Est ;
- Mais celui-ci ne favorise toujours pas suffisamment la création de surfaces extérieures plantées. En effet, le projet conserve un taux d'emprise de 0.58 et passe d'un taux d'imperméabilisation de 0.86 à 0.82 ;
- ⊖ Il y a donc lieu de supprimer le logement B04 afin de réduire le nombre de logement en intérieur d'îlot et laissant davantage de place à un espace extérieur réduisant par conséquent les risques de nuisances entre propriétés et offrant une plus grande aération visuelle en intérieur d'îlot;

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

- Prescription n°1.5.2, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques :
  - D'une manière générale, l'intégration urbanistique du projet est assurée par :
    - Par une implantation qui tient compte des contraintes et potentialités du site : le commerce et les blocs A et B de logements sont disposés parallèlement à la chaussée alors que le bloc C de logements est placé parallèlement à la limite sud de la parcelle, orientation qui est aussi celle des bâtiments résidentiels voisins;
    - Par une articulation des volumes qui assurent à l'ensemble une insertion harmonieuse dans l'environnement;
  - De manière plus détaillée, la typologie de l'immeuble s'inscrit dans un souci de s'intégrer aux particularités des lieux, et notamment :
    - La création d'un socle sur deux niveaux côté chaussée pour intégrer le commerce crée une échelle pour le volume implanté le long de cet axe structurant;
    - La différence de niveau du terrain permet de limiter ce socle à un niveau en façade arrière, limitant ainsi l'impact du volume bâti de ce côté;
    - La création de logements de gabarit rez-de-chaussée et rez-de-chaussée+1, côté gauche et en fond de parcelle de l'immeuble de commerce, assure une transition harmonieuse entre les volumes bâtis en mitoyenneté du n°1382 et le projet;
    - L'immeuble de logement construit sur le socle de gabarit de 2 étages et étage en recul s'inscrit dans les volumes bâtis environnants le long de ce tronçon de la chaussée :
      - en raison de la diversité de ceux-ci;
      - en raison du recul présenté par le projet vis-à-vis de la chaussée;
      - en raison de son orientation oblique qui en limite l'impact volumétrique;
    - Vu la différence de niveau du terrain, le volume principal du projet immeuble s'établit à un gabarit en fond de parcelle à R+2+étage en recul, gabarit usuel d'un bel-étage, mais cette volumétrie à l'arrière nécessite une diminution afin d'en atténuer l'impact pour les maisons situées derrière, à l'Est, et implantées à un niveau inférieur à celui de la demande;
- Prescription n° 22.1. affectation des étages au commerce en liseré de noyau commercial :
  - Les conditions locales permettent l'aménagement d'un commerce de cette ampleur;
  - En effet, la disposition du commerce sur deux niveaux le long de la chaussée et avec recul par rapport à celle-ci, crée une zone de transition (qui est davantage verdurisée dans la version modifiée en date du 31/01/2018) au profit des qualités d'animation de cet important noyau commercial;
- Prescription n°22.2. superficie de plancher des commerces comprise entre 1000 et 2500 m<sup>2</sup> en liseré de noyau commercial :
  - La demande est conforme aux prescriptions particulières du PRAS. En effet :
    - Le programme de logement proposé s'inscrit dans l'affectation de la zone, principalement à prédominance résidentielle;

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

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

- Application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°7 - Implantation d'une construction isolée et non-respect de l'article n°8 - Hauteur d'une construction isolée :
    - La zone dans lequel le projet s'inscrit comprend une grande diversité en matière de gabarits, encore accentuée par la topographie des lieux qui rend la définition d'un niveau de référence difficilement objectivable en termes de gabarit;
    - A proximité immédiate, de l'autre côté de la chaussée, s'implante notamment au 1253-1251 (en face de la station-service), de nouveaux immeubles de gabarit R+3+toiture à versants. Ceux-ci constituent un front bâti à l'alignement de la voirie et démontrent qu'un tel gabarit n'est pas disproportionné le long d'une chaussée de cette largeur;
    - Le projet, de gabarit R+3+1étage en recul, de par son implantation en recul pour son socle (R+1) et en biais pour les logements (2 étages+1 en recul), atténue fortement l'impact de ses volumes depuis l'espace public et participe au traitement qualitatif de l'insertion de l'immeuble dans son environnement;
    - Le projet modifié en date du 31/01/2018 propose une réduction du volume supérieur du bâtiment principal de logement (bâtiment C) du côté de la voirie (façade Ouest) ;
    - L'impact visuel général du projet n'est pas modifié de manière assez importante mais ce recul engendre tout de même une variation significative dans la perception relative du projet par rapport à son environnement côté chaussée de Waterloo ; Par contre, ce gabarit impacte toujours autant les constructions situées à l'arrière de la parcelle (Ryckmans) de par son effet mirador et de par son incidence en matière d'ensoleillement;
    - De plus l'étude d'incidence précise (page 83) que « l'analyse relève un risque trop important d'atteinte à l'intimité des propriétés voisines situées en vis-à-vis de la limite parcellaire arrière (à l'Est), notamment du fait que le projet présente des balcons et terrasses...par conséquent le recul doit être augmenté et la hauteur de leur bâtiment projeté réduit à l'arrière... » et (page 84) « le principal volume de logements, en étant ainsi en contrehaut, présente un effet d'écrasement pour les immeubles les plus proches et les prive d'une partie de leur ouverture visuelle en direction de l'ouest. ».
    - Il y a donc lieu de se conformer aux conditions de la précédente commission de concertation et de supprimer le niveau supérieur, en recul sur le volume C;
    - Le projet modifié en date du 31/01/2018 propose un recul limité du côté arrière uniquement au 2<sup>ème</sup> étage, ce qui est insuffisant au regard de l'incidence que ces volumes génèrent pour les propriétés situées à l'arrière de la parcelle concernée par la demande. Il y a lieu de se conformer aux conditions de la précédente commission, à savoir : Proposer un dégagement supplémentaire depuis la limite arrière du terrain pour la partie du volume en biais qui est la plus proche de la limite de fond de parcelle, et pour ce faire, créer un décrochement de l'ordre de 2 mètres sur la largeur de la façade arrière des appartements C12,C15 et aligner la façade de l'appartement C25 en conséquences ;
    - Ensoleillement : Bien que le projet modifié propose deux modifications de volume aux 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages du bâtiment principal de logement (bâtiment C), celles-ci génèrent chacune un gain d'ensoleillement tant à l'ouest qu'à l'est par rapport au projet amendé mais ce gain est

insuffisant et le projet génère toujours autant de nuisances en terme d'ensoleillement sur les propriétés avoisinantes ;

○ non-respect de l'article n°11 zones de recul aménagées en jardinet :

- La superficie de la terrasse du restaurant se voit diminuée dans le projet modifié du 31/01/2018 au bénéfice d'un aménagement plus qualitatif des abords et permet en particulier la perméabilisation des revêtements de la voie d'accès latérale vers les logements ;

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

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

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

○ Non-respect de l'article 7 du Règlement relatif aux enseignes commerciales et à la valorisation des noyaux commerciaux :

- En effet, la devanture est normalement limitée à la hauteur du rez-de-chaussée surélevée augmentée de celle d'une demi-cave;
- Dans le projet, la devanture comprend la hauteur du rez-de-chaussée augmentée de la mezzanine qui comprend le restaurant;
- Cette dérogation peut s'envisager. En effet, cette prescription est plutôt d'application pour les constructions mitoyennes à front de voirie;
- Ici, le projet s'inscrit en recul par rapport à l'espace public et constitue un bâtiment isolé;
- La mezzanine est aménagée au-dessus d'une zone de commerce de moindre hauteur sous plafond que le reste du commerce, ce qui réduit l'impact volumétrique de la devanture;

○ Non-respect du Règlement Communal Eau :

- Le projet modifié a grandement amélioré la gestion des eaux de pluie sur la parcelle ;

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

- **supprimer le niveau supérieur, en recul sur le volume C;**
- **Proposer un dégagement supplémentaire depuis la limite arrière du terrain pour la partie du volume en biais qui est la plus proche de la limite de fond de parcelle, et pour ce faire, créer un décrochement de l'ordre de 2 mètres sur la largeur de la façade arrière des appartements C12,C15 et aligner la façade de l'appartement C25 en conséquences ;**
- **Supprimer l'appartement B04 et recréer un espace extérieur végétalisé entre l'appartement B05 (« maison unifamiliale ») et le reste du volume B;**

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 25/04/2018**  
**objet n° 06**

**Dossier 16-43815-2018 - Enquête n° 060/18**

**Demandeur : Monsieur Jean-Philippe Bosman**

**Situation : Avenue des Tilleuls 60**

**Objet : changer l'affectation d'une partie d'une habitation unifamiliale en commerce de service**

**AVIS**

La Commission de Concertation décide de reporter l'avis en date du 9 mai 2018 afin d'analyser la demande modifiée remise en séance ;

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 25/04/2018**  
**objet n° 07**

**Dossier : 16-43781-2017 - Enquête n° 57/18**

**Demandeur :**

**Situation : Rue Copernic 20**

**Objet : transformer une maison unifamiliale avec modification de volume**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43781-2017 introduite le 14/12/2017 par Madame Agnieszka STOBIECKA-KUIK, et visant à transformer une maison unifamiliale avec modification de volume sur le bien sis Rue Copernic 20;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°50 HAMOIR/OBSERVATOIRE (AG du 27/05/1999) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en volume;

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

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

demande 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 dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :

° non-respect de l'article n°1.5 qui prescrit « *D'une manière générale, les toitures sont à deux ou plusieurs versants. Cependant, à certains endroits et pour le bon aménagement des lieux, la toiture terrasse peut être autorisée à condition qu'elle soit accessible et aménagée en jardin. L'inclinaison du plan des toitures à versants, peut varier de 30° à 50°. Les volumes sous toiture ne peuvent contenir qu'un seul niveau et pour le bon aménagement des combles habitables, des lucarnes, châssis obliques et verrières sont autorisables. Les lucarnes sont autorisées pour autant que leur largeur additionnée ne soit pas supérieure à 2/3 de la largeur de la façade correspondante et que l'espace entre les lucarnes ainsi qu'à la limite latérale de la toiture, est de minimum 1 mètre. Les terrasses y sont également autorisées, pour autant qu'elles soient parfaitement intégrées dans le volume de la toiture et que la largeur de la terrasse n'excède pas les 2/3 de la largeur du versant, avec une largeur de 4m maximum par terrasse.*», en ce que les extensions sont couvertes par des toitures plates,

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/03 au 04/04/2018 inclus, et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

○ les maisons jumelées datent des années 20. La maison n°20 a été transformée dans les années 50 et les briques ont été peintes en blanc,

○ la maison n°18 est restée inchangée, la brique au bel étage est restée naturelle. Les châssis sont de teinte blanche,

○ demande d'harmoniser la couleur des châssis (blanc au lieu de gris foncé) et la teinte du crépi blanc au lieu de gris),

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

14/12/2017 : dépôt de la demande

15/01/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet

09/03/2018 : accusé de réception d'un dossier complet

21/03 au 04/04/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

**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 de villa 3 ou 4 façades, en ordre ouvert, dans un cadre de verdure,
- Dans ce quartier, l'avenue est bordée de haies et d'arbres présents en zone de recul,
- La maison n°20 sur laquelle porte la demande, de type 3 façades, construites avant 1932, est implantée sur un talus,
- La maison de droite (n°22) est implantée sur un terrain nettement plus grand et en grand recul depuis l'avenue, elle est non visible depuis l'avenue,
- La maison de gauche (n°18), mitoyenne, forme avec la demande un ensemble dont la volumétrie est cohérente,
- Pour ces deux maisons, la travée le long du mitoyen est principale, tandis que les travées latérales sont plus en recul et sont 'secondaires'. La façade arrière est alignée pour ces deux maisons,
- Le couvert végétal est important en zone de recul et zone latérale,
- La zone de recul est largement arborée, la maison est peu visible de l'espace public,
- Une demande de permis en cours vise l'abattage de 20 arbres,
- Le relief est important en zone de recul,

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

- La transformation de la travée latérale en vue de répondre à un programme de 6 chambres,
- Le rez-de-chaussée est étendu en façade avant pour réorganiser l'entrée,
- Le 1<sup>er</sup> étage, la travée de droite accueille 2 chambres supplémentaires,
- Les combles, sous forme d'étage en recul accueil le niveau parental,

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

- Le projet modifie fortement l'aspect architectural de l'ensemble,
- Il supprime le caractère secondaire de la travée latérale, et propose une architecture forte, qui tranche avec le bâti existant,

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

- en matière de programme :
  - le rez-de-chaussée est réorganisé en fermant l'angle de l'entrée en englobant en partie la tourelle,
  - à partir du 1<sup>er</sup> étage, le versant latéral de toiture est remplacé par une travée supplémentaire accueillant 2 chambres,
  - au 2<sup>ème</sup> étage, le volume de la travée de droite est en recul en façades avant et arrière,
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la toiture à versants est maintenue pour la travée de gauche, la travée de droite est couverte par des toitures plates, objet de la dérogation,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le permis d'abattage n°262/2017 a été autorisé à la condition de replanter cinq arbres d'essence indigène 16/18 cm de circonférence à la plantation, en respectant les distances légales de recul, dans les dix (10) mois suivant l'abattage, entre début novembre et fin mars,
  - par cohérence, la replantation doit être mentionnée au plan d'implantation,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - un garage a été construit dans le talus de la zone de recul en 1958 (permis d'urbanisme 16-19606-58),
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
  - la maison comprend une citerne de 2000L,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - les façades existantes sont en briques peintes en blanc, avec sous-bassement en moellons,
    - l'extension est en crépis blanc sur structure bois, ou en bardage gris clair avec châssis anthracite,
    - l'aspect architectural de l'extension est totalement différent de l'ensemble des maisons jumelées, prenant un caractère de maison moderne, à la volumétrie très horizontale,

**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'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas), la demande déroge à l'article n°1.5 en ce que le projet étend le rez-de-chaussée, le 1<sup>er</sup> étage et l'étage en toiture par des niveaux couverts par des toitures plates ou terrasses,

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

- application de l'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 1<sup>er</sup> janvier 1932 et considérés de ce fait comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier,
- la proposition de terrasses en bandeaux, est peu appropriée au lieu tant de la maison que celle jumelée,
- le contraste architectural proposé est fort, peu justifié, et dénature l'ensemble des deux maisons,
- la façade latérale est quasi aveugle au 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage,

Considérant que la demande vise une extension de la villa pour répondre à un programme de 6 chambres, en proposant une architecture contemporaine qui tranche avec le style cottage de la villa, et une volumétrie marquée par les horizontales des acrotères et de grands pans de mur aveugles en façade latérale, de grandes parois vitrées en façades avant et arrière;

Que dès lors, la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux, ne respecte pas le caractère d'ensemble de la maison jumelée;

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 25/04/2018**  
**objet n° 08**

**Dossier 16-43827-2018 - Enquête n° 56/18**

**Demandeur : Madame Pascale Jonville**

**Situation : Rue de la Bascule 2**

**Objet : agrandir le penthouse d'un immeuble à appartement existant**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43827-2018 introduite le 18/01/2018 par Madame Pascale Jonville, et visant à agrandir le penthouse d'un immeuble à appartement existant sur le bien sis Rue de la Bascule 2;

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

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

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

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

○ application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de 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, §1, 2° Toiture qui prescrit « ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut », en ce que la demande étend l'édicule qui dépasse toutes les toitures plates contiguës,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/03 au 04/04/2018 inclus, et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- aucun aménagement planté n'a été fait,
- les immeubles voisins sont plus bas,
- le projet diminue la surface plantée, l'augmentation de superficie équivaut à un petit appartement,
- cet agrandissement est visible depuis les étages voisins. On ne peut donc pas considéré qu'il est invisible. Le volume autorisé déjà dérogatoire est hors gabarit,
- la construction de l'édicule n'est pas conforme au permis, la casquette s'appuie sur des colonnes,
- le permis précédent à déjà porté sur un avis défavorable sur une extension de ce 5<sup>ème</sup> étage,
- la demande a un impact visuel et fait perdre des vues depuis les appartements situés en face,

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

18/01/2018 dépôt de la demande

09/02/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet

09/03/2018 : accusé de réception d'un dossier complet

21/03 au 04/04/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

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

- Le permis d'urbanisme n°39070 a permis la démolition d'une maison de commerce (café) formant l'angle de la chaussée de Waterloo et la rue de la Bascule dont les murs pignons ont un gabarit de R+4, et la construction d'un immeuble mixte commerce-logement de gabarit R+4 ;
- Le permis 39070 a été délivré à la condition de renoncer au 5<sup>ème</sup> étage,
- Le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage sont affectés au commerce, les étages à 3 appartements ;
- Le quartier est composé de bâtiments de taille et d'architecture variables, présentant également des immeubles de bureaux ou d'appartements de gabarit R+4, R+5 ;
- L'îlot est très densément bâti par l'ensemble de l'Inno-Bascule et de la galerie commerciale de la Bascule ;
- Le permis d'urbanisme n°16-40889-13 a permis la construction d'un 5<sup>ème</sup> étage en recul des deux voiries afin d'aménager un duplex de 3 chambres avec le dernier étage, aux conditions de :

- limiter le développement du volume à +/- 5.25m au lieu 13m, soit +/-40% du volume initialement demandé,
- limiter la terrasse accessible à une superficie de l'ordre de 20m<sup>2</sup> avec garde-corps placée directement aux limites de cette zone dans le respect du Code Civil,
- traiter la finition de la toiture en toiture verte extensive,

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

- étendre l'édicule en vue de créer un atelier d'artiste de 42 m<sup>2</sup>, de 10 mètres de long le long de la mitoyenneté Sud,
- étendre la terrasse a une superficie de 66 m<sup>2</sup> (au lieu de 20m<sup>2</sup>),
- restreindre les zones de toiture verte à des reculs plantés le long des mitoyennetés,

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

- cet espace est en recul et est peu perceptible de la chaussée,
- la terrasse est étendue jusqu'à l'alignement, avec des zones de retrait planté par rapport aux parcelles voisines,

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

- en matière de programme :
  - l'agrandissement de l'espace du 5<sup>ème</sup> étage en vue d'y créer un atelier d'artiste de 42 m<sup>2</sup> largement éclairé de manière naturelle,
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le volume s'étend sur 10 mètres de long en mitoyenneté Sud,
  - la terrasse est étendue jusqu'à l'alignement de la chaussée de Waterloo en passant de 20 à 66 m<sup>2</sup>, ce qui réduit fortement la part de toiture verte,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la part de toiture verte est réduite à 2 zones de retrait planté,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - l'extension n'est pas visible depuis la chaussée, mais visible depuis les logements voisins aux étages,

**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, la demande déroge à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur),

- le niveau supplémentaire dépasse la hauteur des immeubles voisins, et est visible depuis les appartements des immeubles voisins, avec un impact visuel et perte de vue pour ceux-ci,
- cette dérogation importante avait été refusée pour la délivrance du permis 39070. Le permis n°16-40889-13 a autorisé un édicule réduit et une terrasse également limitée par rapport à la surface de la toiture plate qui doit être plantée,
- ce nouvel immeuble d'angle est déjà un peu plus haut que les deux immeubles mitoyens,
- la présente demande réitère pour une 3<sup>ème</sup> fois la construction d'un étage partiel sur la toiture plate, en réduisant de manière importante les aménagements plantés et en prévoyant une terre de grande superficie (60 m<sup>2</sup>),
- cette demande n'est dès lors pas justifiée au regard du bon aménagement des lieux,
- la grandeur de la terrasse ne se justifie pas et faut perdre un aménagement paysager utile en ville, et visible depuis des logements voisins,
- seule la fermeture de l'édicule sous la toiture peut être envisagée. Le solde de la toiture plate doit être aménagé en toiture verte non accessible,

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

- Réduire l'extension à la toiture existante,
- Renoncer à na terrasse et aménager la toiture plate en toiture verte extensive,

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

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