

Expéditeur		Bruxelles, le 10-12-25	1/21
Nos références			
Vos références			
Objet	NOTE EXPLICATIVE - Permis modificatifs du PU obtenu 16-SFD/1829671		

1.	CONTEXTE :	2
1.1	Le Projet.....	2
1.2	La demande de permis - plans modificatifs	4
2.	CONCEPT ET MATÉRIALITÉ :	5
3.	PROGRAMME ET FONCTIONNEMENT :	10
4.	CONFORMITÉ URBANISTIQUE	12
4.1.	Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)	12
4.2.	Plan Particulier d'Affectation du Sol _ PPAS n° 51 « Quartier Floride - Langeveld » 14	
4.3.	Règlement Régional d'Urbanisme	17
4.4.	Règlement Communal d'Urbanisme	18
4.5.	Patrimoine.....	18
5.	DÉROGATIONS ET MOTIVATIONS.....	18
5.1.	PPAS n°51 - Prescriptions 3.2.1, 4.2.1 et 5.1 - Implantations.....	18
5.2.	RRU Titre I - Art 13 - Maintien d'une surface perméable.....	20
6.	PROXIMITÉ DU PROJET AVEC UNE ZONE NATURA 2000	20

1. CONTEXTE :

1.1 Le Projet

Le Projet se situe à l'angle de deux rues aux statuts et ambiances très différentes. D'un côté, la Chaussée de Waterloo, axe très fréquenté et artère principale d'Uccle ; de l'autre, une petite rue calme en sens unique bordée de maisons de type bourgeoises.

A l'arrière, un intérieur d'îlot densément bâti, offrant une ouverture vers le sud-ouest.



Image 1 - Contexte du Projet (1)

Bien que fort fréquenté par les automobiles et les bus, le côté « chaussée de Waterloo » offre une magnifique vue sur le bois de la Cambre. Sa végétation, évoluant au rythme des saisons, renvoie des perspectives et des ambiances lumineuses variées tout au long de l'année.

Cette portion de la chaussée de Waterloo présente un tissu urbain et des gabarits très variés, allant de la maison mitoyenne à l'immeuble d'appartements, et laissant apparaître souvent des murs mitoyens aveugles dépassant les plus petits gabarits. Cette différence de gabarits résulte de la construction dans les années 60 et 70 de plusieurs immeubles à appartements de part et d'autre de la chaussée (en rouge sur la carte ci-dessous).

En 1987, le PPAS n°51 est mis en place, définissant les règles urbanistiques pour le quartier et régulant la question des gabarits. Il est à noter que, depuis cette date, les constructions de l'îlot n'ont que très peu évolué.

Le terrain est actuellement occupé par plusieurs bâtiments ayant pour affectation principale, le « bureau ». Certaines parties, anciennement du logement, sont vides d'occupation.

*Image 2 - Contexte du Projet*

Le premier, et le plus récent, dénommé BELGIUM TELECOM (cadastre : 60H) date de la fin des années 80. Il s'agit d'un bâtiment de bureaux avec rez-de-chaussée commercial.

Le deuxième, dénommé LA MAISON DU TELEPHONE (cadastre : 57y) comprend des appartements aux étages ainsi qu'un rez-de-chaussée commercial. Il est relié via le n°2 de l'avenue du Beau-Séjour au bâtiment « BELGIUM TELECOM ».

Le troisième bâtiment, dénommé BEAU-SEJOUR 2 (cadastre : 57a2), est un immeuble de logement avec rez-de-chaussée commercial. Les logements situés aux étages n'existent plus suite à un sinistre causé par la mэрule. Les étages ne sont plus accessibles.

Enfin, le parking à ciel ouvert (cadastre : 57d2), mis en place fin des années 90 à la suite de la démolition des n°845 et 847.

*Image 3 - Immeubles du Projet*

1.2 La demande de permis – plans modificatifs

Le Projet fait l'objet d'une **demande de modification d'un permis 16/SFD/1829671 obtenu le 06-09-2022.**

Dans ce cadre, la présente note explicative vise, de manière générale, à présenter le Projet tel que modifié et, d'autre part, à exposer succinctement les modifications apportées.

Celles-ci portent sur les aspects suivants :

- Suppression du local chaufferie en sous-sol.
- Réagencement des locaux en sous-sol et recul de la structure porteuse arrière de 27cm vers l'arrière.
- Recul de la façade arrière suivant structure porteuse sous-sol.
- Modification des espaces techniques dans les logements permettant l'intégration des pompes à chaleur.
- Modification des positions et dimensions des baies en façades.
- Modification du duplex 3 chambres en duplex 2 chambres et création d'une terrasse sur le toit.
- Modification de la numérotation des appartements.
- Unités extérieures de pompes à chaleur en toiture.
- Modifications des épaisseurs de dalles et modifications du niveau de celles-ci.

2. CONCEPT ET MATÉRIALITÉ :

Le projet prévoit la démolition de l'ensemble des bâtiments présents sur le terrain à l'exception de la façade du n°2 de l'avenue Beau-séjour.

Le bâtiment - Avenue Beau-séjour n°2- a, malheureusement, été touché par la mérule. La structure existante a été entièrement supprimée et remplacée par un étauçonnage en bois. Cette structure présente des faiblesses marquées notamment en façade avant.

A titre d'information, vous trouverez en annexe de la présente note, un rapport de stabilité détaillé faisant état de cette problématique.

Les images ci-dessous illustrent la situation existante du 2, Beau Séjour (dans les zones accessibles) :





Le PPAS n°51 prescrit des volumes en R+3+T sur une profondeur totale de 15m. Nous nous y conformons en implantant un bâtiment R+3+volume en retrait.

La façade principale avec des ouvertures maîtrisées et cadrées sur le bois de la Cambre et la trame de composition des fenêtres vient reprendre la typologie classique des constructions environnantes d'époque.



Image 2 - Représentation du Projet

Des loggias viennent donner du relief à l'ensemble et permettent de garder l'intimité des terrasses par rapport à l'espace rue grâce à un jeu de pare-soleil/pare-vue.

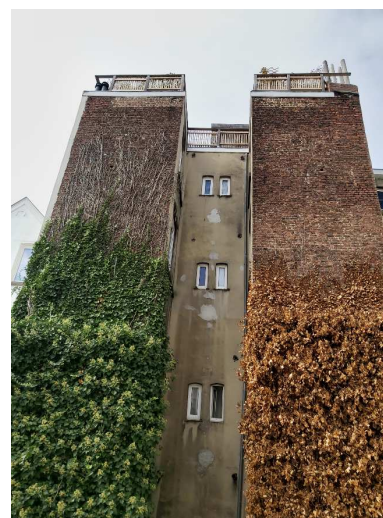
La façade principale de l'avenue Beau-Séjour est prolongée, marquant ainsi légèrement l'angle des rues. Les façades sont travaillées de manière à respecter le plus possible la division cadastrale et afin de donner un rythme vertical à l'ensemble. Du côté de la Chaussée de Waterloo, le gabarit respecte les demandes du PPAS.

A l'arrière, vu le faible développé de façade, celle-ci est résolument ouverte sur l'ilot et le soleil du sud. Des balcons longent l'entièreté de la façade et sont agrémentés de claustras verticaux permettant aux occupants de choisir leur degré d'intimité et, dans l'angle rentrant, bloquer tout vis-à-vis sans compromettre l'ensoleillement et la lumière.

Une particularité urbanistique du bâti existant est à noter : Ce qui devrait constituer la façade arrière de l'immeuble Beau-Séjour 4 est en fait un mitoyen.



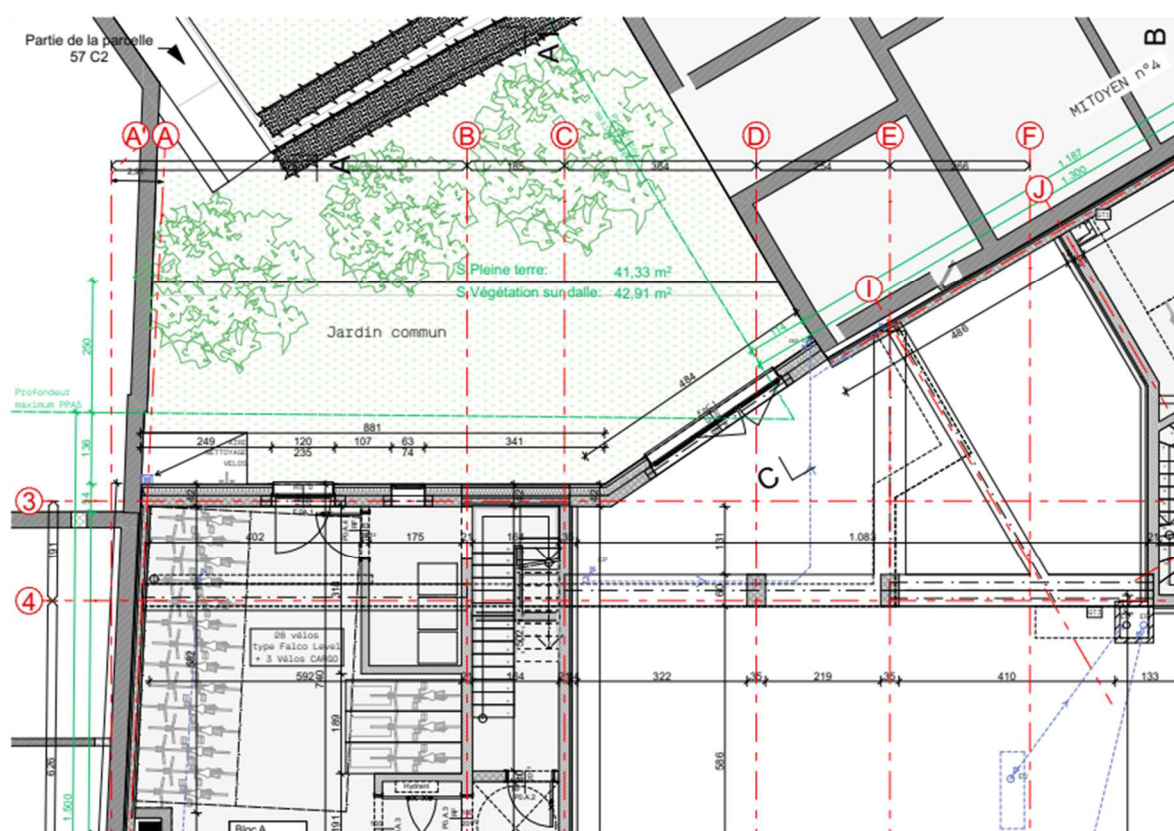
Vue de l'intérieur d'ilot depuis le 1^{er} étage



Mitoyen (arrière Beau-Séjour 4)

L'espace jardin est travaillé dans la même optique et répond également au critère du bon aménagement des lieux dans l'intérêt des futurs occupants et du voisinage.

Remarquons que le mitoyen au niveau du jardin entre le numéro 2 et le numéro 6 de la rue du Beau-Séjour a été remplacé par une haie.



Plan du jardin commun

Une zone de pleine terre à l'arrière et une zone aménagée sur une couche de terre de plus de 60cm permettront d'aménager un espace vert, ce qui va largement contribuer à améliorer la situation actuelle. Ce dispositif permettra d'infiltrer une partie des eaux de pluie.

Le gabarit du rez-de-chaussée dépasse de 54 cm la profondeur du voisin situé chaussée de Waterloo 855 (13.11 mètres). Nous maintiendrons le mur mitoyen existant qui actuellement va jusque 15,18 mètres de profondeur sur toute la hauteur, ce qui coupera toutes possibilités de vue obliques.



Mitoyenneté 855 chaussée de Waterloo existante

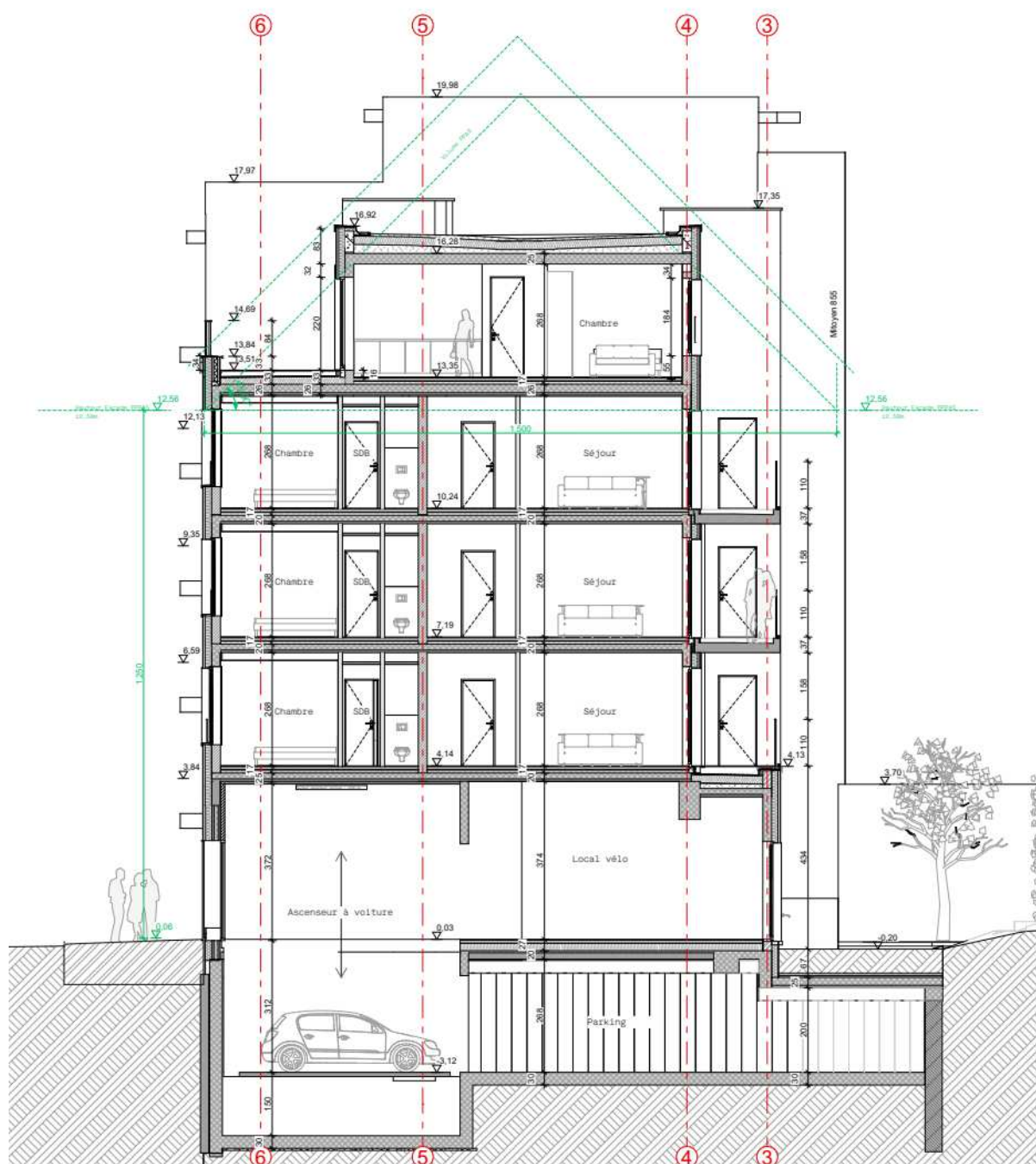
Il reste ainsi à une distance raisonnable de la haie séparative du fond de parcelle (marquant la séparation avec le 6, Beau Séjour). Un jardin d'agrément, destiné à la copropriété est ainsi créé.

Au niveau de la matérialité, le choix s'est porté sur un revêtement de façade composé de panneaux Equitone Pictura (ou équivalent). Ce matériau reflète les ambiances lumineuses produites par la végétation du bois situé en face.

L'intérieur des loggias et le volume en retrait sera revêtu d'un revêtement de couleur bronze afin d'identifier un jeu de volume, tout en créant une ambiance lumineuse chaleureuse pour les logements.

Le soubassement est quant à lui marqué par un panneau de teinte plus foncée en Equitone Tectiva T85 (ou équivalent) de teinte gris anthracite et une façade vitrée pour les commerces et professions libérales. Cela permet d'identifier les différentes fonctions : Les commerces et professions libérales, ouvertes vers l'espace public, l'accès au logement, plus discret.

La façade de l'avenue Beau Séjour 2 sera maintenue et renouvelée (Voir note ingénieur en annexe). Les accès seront retravaillés afin de permettre d'être conforme aux prescriptions PMR.



Coupe AA - Vue Mitoyen 855 chaussée de Waterloo

3. PROGRAMME ET FONCTIONNEMENT :

L'immeuble est composé de 19 appartements, deux rez-de-chaussée commerciaux ou professions libérales, ainsi qu'un niveau de sous-sol accessibles via un ascenseur à voiture et comprenant 13 parkings.

Les appartements sont accessibles via deux entrées, la première (A) située chaussée de Waterloo, à côté de l'accès voiture et la deuxième (B) située rue Beau Séjour.

4. CONFORMITÉ URBANISTIQUE

Il y a lieu d'analyser la conformité du projet :

- Aux prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol (« PRAS »).
- Au Plan Particulier d'Affectation du Sol (« PPAS ») n°51 « Quartier Floride – Langeveld ».
- Aux dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme (« RRU »)
- Et, enfin, aux prescriptions du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux du 1er octobre 2012.

L'immeuble sis sur la parcelle cadastrée 57C2 (Avenue Beau-Séjour n° 6) est repris à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale. Aucune intervention n'est toutefois prévue sur cette parcelle, dont seule une bande étroite en fond de terrain (jardin d'agrément, anciennement une zone de communication avec le 8, Avenue Beau-Séjour) figure dans le périmètre de la demande.

4.1. Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)

a) Prescriptions graphiques

Le Projet se situe intégralement en zone mixte au PRAS. La partie du Projet située le long de la chaussée de Waterloo est également affectée d'une surimpression en liséré de noyau commercial.

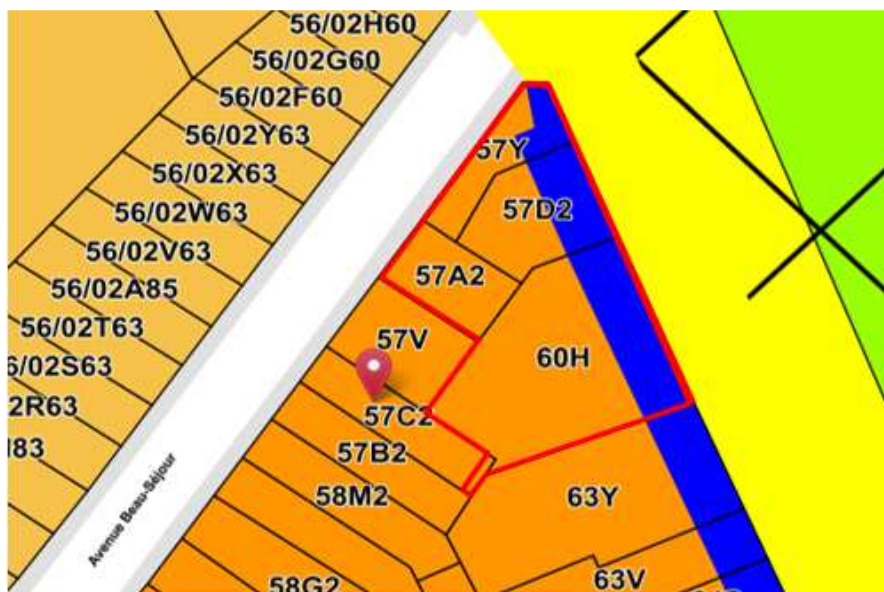


Image 3 - Affectations au PRAS (Brugis)

b) Prescriptions littérales

Concernant les zones mixtes, la prescription 3 du PRAS dispose notamment que :

« **3.1.** Ces zones sont affectées au logement.

3.2. Ces zones peuvent aussi être affectées aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux bureaux et aux activités productives. La superficie de plancher de l'ensemble de ces fonctions ne dépasse pas, par immeuble, 1.000 m² dans lesquels les bureaux et les activités productives ne peuvent dépasser 500 m².

L'augmentation des superficies de plancher des activités productives peut être autorisée jusqu'à 1.500 m² et celles de bureaux jusqu'à 1.000 m² par immeuble aux conditions suivantes :

- 1° l'augmentation est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ;*
- 2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone ;*
- 3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.*

La superficie de plancher affectée aux activités productives peut être portée jusqu'à 5.000 m² par immeuble lorsque cette possibilité est prévue par un plan particulier d'affectation du sol.

3.3. En dehors des liserées de noyaux commerciaux, les rez-de-chaussée des immeubles peuvent être affectés aux commerces, ainsi qu'aux commerces de gros.

Le premier étage peut également être affecté au commerce et au commerce de gros lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.

La superficie de plancher affectée aux commerces, autres que les grands commerces spécialisés, ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 200 m² et celle affectée aux commerces de gros ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 500 m².

Cette superficie peut être portée à 1.000 m² pour les commerces et à 1.500 m² pour les commerces de gros, par projet et par immeuble, aux conditions suivantes :

- 1° l'augmentation est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ;*
- 2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone ;*
- 3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité.*

[...]

3.5. Conditions générales pour toutes les affectations visées aux prescriptions 3.1 à 3.4 :

- 1° les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations s'accordent avec celles du cadre urbain environnant ;*
- 2° la nature des activités est compatible avec l'habitation ;*
- 3° la continuité du logement est assurée ».*

Concernant les liserés de noyau commercial, la prescription 22 du PRAS dispose notamment que :

« En liseré de noyau commercial ou dans les galeries marquées d'un « G » sur la carte des affectations, les rez-de-chaussée des immeubles sont affectés par priorité aux commerces. L'affectation des étages au commerce ne peut être autorisée que lorsque les conditions locales le permettent et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité.

La superficie de plancher affectée au commerce est limitée, par projet et par immeuble, à 1.000 m² [...] ».

Image 4 - Périmètre du PPAS n° 51 (Brugis)

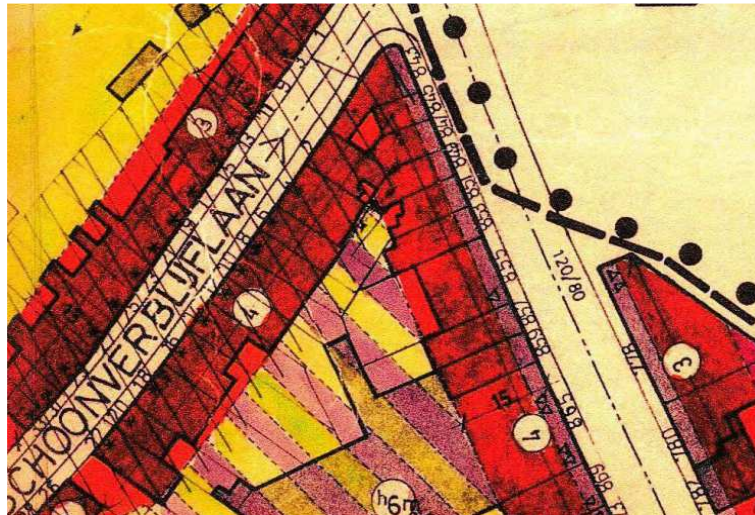


Image 5 - Affectations au PPAS n° 51

3.1		ZONE D'HABITAT EN ORDRE CONTINU
3.2.3		ANNEXES
4.0.		ZONES D'HABITAT AVEC FRONT COMMERCIAL
5.0.		ZONES D'ATELIERS
14.1		ZONES ET SITES D'INTERET C.H.E

Image 6 - Légende des affectations au PPAS n° 51

b) Prescriptions littérales :

- Concernant la zone d'habitat en ordre continu

La prescription 3.1 du PPAS dispose, concernant la destination de cette zone, que :

« Les constructions sont destinées principalement à un usage résidentiel, ceci n'excluant pas qu'une partie en soit réservée à un usage professionnel, sans toutefois entraîner des perturbations sonores ou des troubles pour le voisinage.

Les commerces sont interdits. Ne peut être autorisée qu'une activité professionnelle de l'occupant (par exemple : profession libérale) et à condition de ne pas dépasser 20% de la surface brute du logement avec un maximum de 40 m² de plancher.

L'augmentation de cette superficie ne peut être autorisée que si elle est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques, dans la mesure où les conditions locales le permettent, sans porter atteinte à la fonction principale et après que les actes et travaux aient été soumis à des mesures particulières de publicité ».

La prescription 3.2.1, relative à l'implantation des constructions, dispose que :

« Les constructions sont édifiées en ordre continu à l'alignement ou au front de bâtisses en recul ; elles sont mitoyennes ou en about de groupe (3 façades). [...] »

Les périmètres constructibles correspondent aux périmètres des zones rouges du plan

La profondeur maximum des constructions principales et des annexes, est indiquée au plan en nombre de mètres [...] ».

- **Concernant la zone d'habitat avec front commercial**

La prescription 4.1, concernant sa destination, dispose que :

« Cette zone est destinée à l'usage mixte de logements et de petits commerces ou de services, pour autant que ces activités soient diurnes, non bruyantes, non polluantes et donc compatibles avec l'habitation. [...] »

Pour la chaussée de Waterloo, l'affectation mixte est limitée aux deux premiers niveaux. Les niveaux supérieurs étant exclusivement réservés à l'habitation.

Dans cette zone, la fonction représentée par les surfaces de vente, de fabrication, de stockage et de services au public, peut occuper l'entièreté du rez-de-chaussée, à l'exception de la surface nécessaire aux accès directs aux étages réservés au logement [...] ».

Pour le reste, les prescriptions de la zone d'habitat avec front commercial sont similaires à celles de la zone d'habitat en ordre continu.

- **Concernant la zone d'intérêt culturel, historique et/ou esthétique**

La prescription 14.1 dispose que :

« Le premier tronçon de la rue Langeveld, à partir de la rue Edith Cavell et l'avenue Beau-Séjour complète, sont en zone CHE. [...] »

Dans ces zones ou pour ces immeubles, la modification de la situation existante de fait, est subordonnée à des conditions particulières résultant de la nécessité de sauvegarder ces qualités culturelles, historiques et esthétiques.

Ces zones et ces immeubles sont soumis à la procédure de concertation, après enquête publique, pour tous les actes et travaux qui affecteraient les gabarits existants ou l'aspect des façades [...].

On veillera à l'harmonisation avec les bâtiments voisins, tant en ce qui concerne les volumes, qu'en ce qui concerne les matériaux de parement et de toiture, leur aspect et leur couleur.

A la demande de permis de bâtir, sera jointe l'étude détaillée des dispositions prévues pour harmoniser les mitoyennetés, éviter les murs mitoyens apparents, raccorder avec bonheur les toitures et les corniches.

La composition architecturale des bâtiments nouveaux, sera basée sur le souci de respecter le rythme parcellaire et de façade des zones concernées ».

- **Concernant la zone d'atelier**

L'article 5.1, relatif à la destination, dispose que :

« Ces zones sont affectées principalement (75% minimum de la surface plancher par bâtiment) :

- Aux ateliers des entreprises artisanales et commerciales ;*
- Aux dépôts annexes de celles-ci.*

Les fonctions secondaires suivantes y sont admises pour autant qu'elles ne compromettent pas la réalisation de la fonction principale :

- *La fonction bureau qui constitue l'accessoire de l'entreprise ;*
- *La fonction logement qui constitue le complément usuel de la fonction principale, avec un maximum de 20% de la superficie plancher par entreprise (conciergerie, exploitant, ...)*
- *La fonction commerciale (hall d'exposition, ...).*

- **Concernant les garages**

La prescription 0.4 du PPAS dispose que :

« Il sera prévu au moins un emplacement de garage par logement. [...] »

Les garages construits sous la surface des jardins ne peuvent s'étendre à plus de 10m. au-delà des façades de la bâtisse, tout en restant à plus de 2,50m des limites du terrain.

c) Conformité

Les dérogations nécessaires, telles qu'identifiées ci-après, sont motivées au Titre 5 de la présente note explicative.

Le Projet est soumis à la procédure de concertation, conformément à la prescription 14.1 du PPAS. Comme requis par cette même prescription, la présente note détaille les dispositions prises pour assurer le raccord harmonieux des mitoyens et l'harmonisation avec les bâtiments voisins (cf. supra, Titre 2).

i. Concernant la zone d'habitat en ordre continu

En termes de destination, le projet prévoit du logement et est donc conforme à la prescription 3.1.

En termes d'implantation, le projet nécessite une dérogation à la prescription 3.2.1, en ce qu'il dépasse, en sous-sol, le périmètre constructible délimité par la zone verte du plan (le sous-sol ayant une profondeur totale de 17.50 mètres, soit 2.50 mètres de plus que les 15 m de profondeur maximum autorisés par le PPAS), et porte ainsi sur une partie réduite de la zone d'atelier contigüe au PPAS.

La dérogation à la prescription 4.2.1 (implantation) est donc nécessaires. Elles seront développées et motivée de la présente note.

ii. Concernant la zone d'habitat avec front commercial

Le Projet ne prévoit du commerce ou professions libérales que pour le rez-de-chaussée de l'immeuble, côté chaussée de Waterloo. Pour le reste, l'immeuble est affecté au logement. Le Projet est donc conforme à la prescription 4.1.

iii. Concernant la zone d'atelier

Comme dit précédemment, le sous-sol du Projet s'implante partiellement en zone d'atelier (dépassement de 2.50 mètres). Le Projet nécessite ainsi une dérogation à la prescription 5.1.

4.3. Règlement Régional d'Urbanisme

L'article 94 du CoBAT précise que « *Les prescriptions des règlements régionaux et communaux en vigueur ne sont d'application sur le territoire couvert par un plan établi conformément au titre II ou par un permis de lotir que dans la mesure où elles ne sont pas contraires aux prescriptions réglementaires desdits plans ou dudit permis de lotir* ».

Le projet doit donc se conformer aux prescriptions du RRU qui ne sont pas contraires aux prescriptions réglementaires du PPAS n° 51.

En termes de gabarits, la prescription 5 du titre I du RRU (Hauteur de la façade avant) ne s'applique pas, car non conforme aux prescriptions du PPAS n° 51 relativement au gabarit des constructions, qui trouve seule à s'appliquer.

Le projet est conforme aux dispositions du RRU, à l'exception de l'article 13 du titre I (Maintien d'une surface perméable)

Le RRU prévoit que « *La zone de cours et jardins comporte une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée [...]* ».

Le projet nécessite une dérogation à cette prescription.

4.4. Règlement Communal d'Urbanisme

Le Projet est conforme au RCU relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux, et notamment à son titre II relatif aux caractéristiques des bâtiments commerciaux ou mixtes ou de leurs abords. Il est notamment conforme aux articles 6 (accessibilité des étages) et 8 (aspect de la façade au rez-de-chaussée).

Il reviendra aux commerces ou professions libérales qui s'installeront au rez-de-chaussée de l'immeuble projeté de se conformer aux prescriptions du RCU les concernant, et notamment celles des titres III (enseignes et publicités associées à l'enseigne) et IV (qualité thermique et acoustique des constructions, économies d'énergie et récupération des énergies).

4.5. Patrimoine

L'immeuble sis sur la parcelle cadastrée 57C2 (Avenue Beau-Séjour n° 4) est repris à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale.

Le projet, s'il porte sur une partie minime du fond de la parcelle cadastrée 57C2, ne porte aucunement atteinte à l'immeuble sis sur cette parcelle.

5. DÉROGATIONS ET MOTIVATIONS

5.1. PPAS n°51 – Prescriptions 3.2.1, 4.2.1 et 5.1 – Implantations

Le Projet dépasse, en sous-sol, la zone constructible délimitée par le périmètre vert des prescriptions graphiques du PPAS (en prévoyant une profondeur de sous-sol de 17.50 mètres, par rapport aux 15 mètres autorisés), débordant ainsi de manière marginale (2.5 mètres) dans la zone d'atelier contigüe au PPAS.

En hors-sol, le gabarit du rez-de-chaussée dépasse également de 54 cm la profondeur du voisin situé chaussée de Waterloo 855 mais reste dans l'emprise des 15 mètres du PPAS.

Nous maintiendrons le mur mitoyen existant aux étages supérieurs qui actuellement va jusque 15,18 mètres de profondeur, soit 1,54 mètres plus loin que les balcons de la façade arrière projetée.

Cette dérogation se justifie par la nécessité de prévoir, en sous-sol d'une parcelle d'angle, des emplacements de stationnement qualitatifs de part et d'autre d'une bande de circulation centrale. Le recul supplémentaire de 27cm par rapport au permis obtenu est nécessaire pour maintenir cette qualité.

Ce recul crée l'espace supplémentaire nécessaire pour garantir que les emplacements de stationnement :

- soient facilement accessibles ;
- puissent être atteints en une seule manœuvre ;
- n'impliquent plus de manœuvres arrière dangereuses ou délicates ;
- respectent les marges minimales requises autour des colonnes et parois.

→ Cette adaptation est donc essentielle afin de rendre l'organisation du stationnement réaliste, sûre et conforme aux exigences de mobilité.

Afin de documenter au mieux l'aménagement des parkings, nous avons réalisé avec le logiciel Autoturn, une simulation des conditions d'accès et de manœuvre des véhicules (Voir Annexe B)

D'autre part, un retrait d'un mètre est prévu le long de la limite séparative côté Avenue Beau-Séjour 2. Celui-ci fait suite aux études d'exécution (voir Annexe A - Note Stabilité).

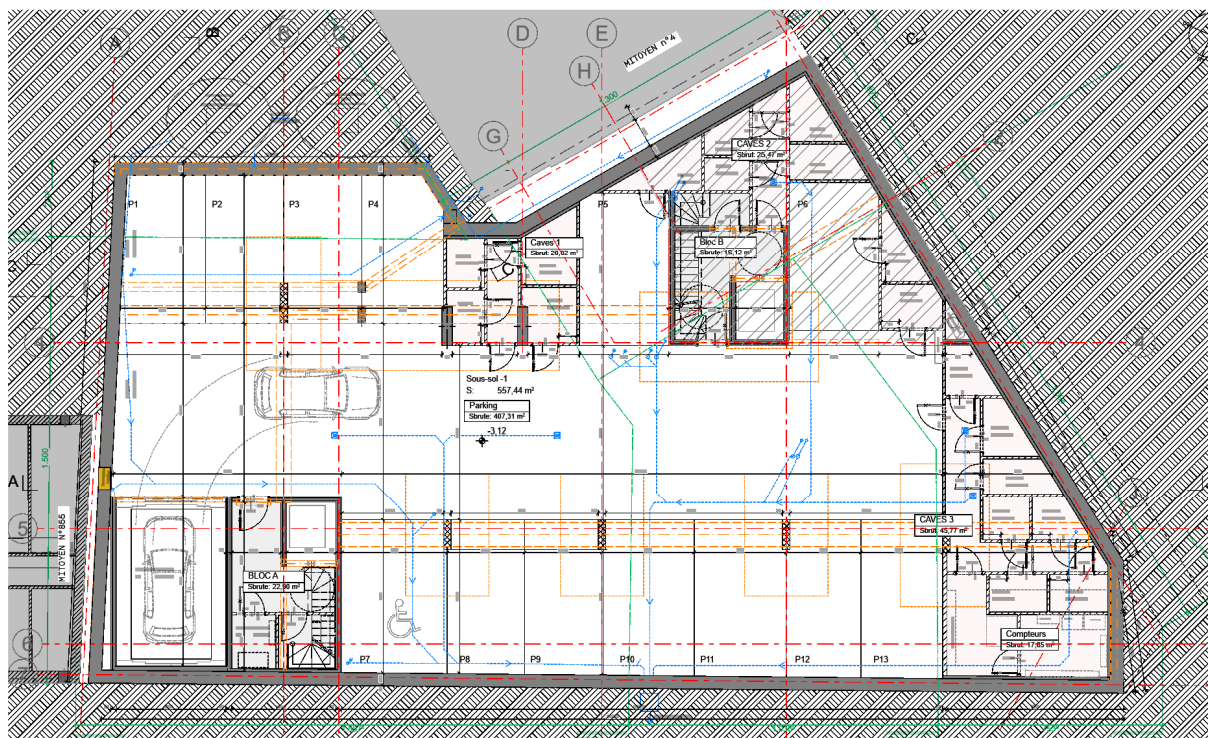


Image 7 - Projet - Plan R -1

Vu le caractère très réduit du dépassement, et sa limitation au sous-sol de l'immeuble, cette dérogation est justifiée. Les constructions en sous-sol débordant alors dans la zone d'atelier contigüe au PPAS, une dérogation à la prescription 5.1 de celui-ci, relative à la destination des zones d'atelier, celle-ci n'admettant pas la fonction de parking au sein de ces zones.

Si l'affectation constitue normalement une donnée essentielle d'un PPAS, une dérogation est néanmoins admissible en vertu de l'article 126, §11, alinéa premier, 1° du CoBAT, qui dispose que « *une dérogation relative à l'implantation ou au volume des constructions dans une zone peut impliquer une dérogation à l'affectation d'une zone contiguë pour autant qu'elle ne mette pas en péril les caractéristiques essentielles de la zone contiguë* ».

Ainsi, la dérogation sollicitée aux articles 3.2.1 et 4.2.1 du PPAS, relative à l'implantation des constructions, peut donc impliquer une dérogation à l'affectation de la zone d'atelier contiguë, soit à la prescription 5.1 du PPAS.

Ici, le dépassement minime du sous-sol du Projet, affecté au parking, ne remet en aucun cas en cause les caractéristiques essentielles de la zone d'atelier contiguë.

Une dérogation à la prescription 5.1 du PPAS est sollicitée, en complément à celle sollicitée aux prescriptions 3.2.1 et 4.2.1, et ce pour les mêmes motifs.

5.2. RRU Titre I - Art 13 – Maintien d'une surface perméable

La parcelle a une surface totale de 6a23ca. Le projet prévoit d'augmenter la perméabilité de la parcelle en maintenant une zone perméable de 13,52 % (zone de pleine terre 41,33 m² et jardins aménagés sur une couche de terre de plus de 60cm qui s'égouttent vers la zone de pleine terre 42,91 m²) contre quasi rien aujourd'hui.

Bien que le Projet prévoie donc d'améliorer la situation existante, la surface perméable reste inférieure au ratio de 50% imposé par le RRU, ce qui se justifie par :

- La situation de la parcelle (parcelle d'angle) ;
- L'alignement des façades aux constructions voisines ;
- Les impositions en matière de gestion des eaux de pluie ;
- Les besoins en locaux techniques, de service et de parkings en sous-sol.

En ce que le Projet prévoit d'améliorer la situation existante, et pour les raisons exposées ci-dessus, une dérogation à l'article 13 du titre I du RRU est sollicitée.

SYNTHESE DES DEROGATIONS SOLLICITEES

5.1 Prescription 3.2.1, 4.2.1 et 5.1 du PPAS n° 51 : Implantations ;

5.2 Article I.13 du RRU : Maintien d'une surface perméable.

6. PROXIMITE DU PROJET AVEC UNE ZONE NATURA 2000

Le Projet s'implante à une distance inférieure à 60m d'une zone Natura 2000, étant la station IA2, Bois de la Cambre, de la Zone spéciale de conservation « Forêt de Soignes avec lisières et domaines boisés avoisinants et la Vallée de la Woluwe ».

En règle, dès lors que le Projet ne doit pas faire l'objet d'une évaluation des incidences, la demande de permis ne doit pas comporter d'évaluation appropriée du Projet sur la zone Natura 2000, l'autorité compétente étant libre de solliciter des renseignements complémentaires si elle devait estimer que le projet ou l'installation est susceptible d'affecter un site Natura 2000 (article 61 de l'ordonnance du 1er mars 2012 relative à la conservation de la nature).

En l'occurrence, une telle évaluation a néanmoins d'ores et déjà été réalisée ; elle est jointe au dossier de demande de permis d'urbanisme.

7. ANNEXES

- Annexe A : Note Stabilité
- Annexe B : Simulation Autoturn