

---

# AVIS

## Projet de modification du PPAS n°15+15 bis

---

Demandeur	Commune d'Uccle
Demande reçue le	27 janvier 2025
Demande traitée par	Commission Environnement
Avis adopté par l'Assemblée plénière du	20 février 2025

*Brupartners est composé de 7 membres effectifs et 7 membres suppléants représentant les organisations représentatives des employeurs (BECI), de 6 membres effectifs et 6 membres suppléants représentant les organisations représentatives des classes moyennes, de 2 membres effectifs et 2 membres suppléants représentant les organisations représentatives des employeurs du non-marchand (BRUXEO) et de 15 membres effectifs et 15 membres suppléants représentant les organisations représentatives des travailleurs (6 FGTB, 6 CSC, 3 CGSLB).*

## Préambule

**Brupartners** remet son avis sur base de l'article 48, § 3 du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire et de l'arrêté du 4 juillet 2019 de la Région de Bruxelles Capitale, qui désigne les administrations et instances appelées à émettre leur avis dans le cadre des procédures relatives aux plans et aux règlements d'urbanisme consacrés par les titres II et III du CoBAT.

Le projet de modification du PPAS n°15+15 bis régit l'aménagement de l'îlot délimité par la rue Edith Cavell, l'avenue Montjoie, le rond-point Churchill, l'avenue Léo Errera et la rue Roberts Jones. Il prévoit de :

- Préciser l'affectation de la zone de sport et d'y autoriser, le cas échéant, l'implantation d'une école ;
- Éviter les constructions en intérieur d'îlot ;
- Améliorer la biodiversité ;
- Tenir compte du patrimoine naturel ;
- Corriger le plan d'affectation ;
- Corriger les prescriptions littérales sur le bâti ;
- Corriger les prescriptions visant les abords ;
- Préciser les réaménagements d'espaces publics.

Enfin, le projet de modification du PPAS n°15+15 bis prévoit une dérogation à la prescription générale 0.12 du PRAS.

## Avis

### 1.1 Densification

La Région de Bruxelles-Capitale fait face à une demande croissante de logements et doit, pour y répondre, notamment encourager une densification maîtrisée sur l'ensemble de son territoire. Dans ce contexte, toutes les communes, y compris Uccle, doivent contribuer à cet effort.

Ainsi, **Brupartners** est interpellé par la décision de limiter strictement la division des villas et se demande pourquoi ce périmètre particulier échapperait à cet effort de densification alors même que d'autres quartiers de la capitale doivent s'adapter.

Si la préservation du patrimoine et de la qualité architecturale est un objectif légitime, **Brupartners** considère néanmoins que les conditions imposées pour la division des villas sont excessivement restrictives et de nature à complexifier et limiter la faisabilité de projets.

De plus, l'interdiction de constructions en intérieur d'îlot prive le quartier d'une possibilité d'intégration douce de nouveaux logements. **Brupartners** estime qu'il serait également souhaitable d'assouplir ces règles afin de permettre une densification cohérente et équilibrée.

### 1.2 Dérogation à la prescription générale 0.12 du PRAS

La prescription générale 0.12 du PRAS visant à protéger la fonction résidentielle dans diverses zones urbaines stipule que la modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement, ainsi que sa démolition, ne peuvent être autorisées qu'à certaines conditions dans les

zones concernées (NDLR : zone d'habitation à prédominance résidentielle, zones d'habitation, zones mixtes, zones de forte mixité, zones d'entreprises en milieu urbain ou zones administratives). Ainsi, la destination d'un logement peut être convertie pour professions libérales ou entreprises de services intellectuels. Cette conversion ne peut toutefois intervenir que dans un cadre strictement défini<sup>1</sup>. Le terme « Service intellectuel » n'est pas défini au glossaire du PRAS, mais est compris dans la définition de bureau. Dès lors, du point de vue juridique, seules les personnes exerçant une activité de « bureau » sont autorisées à travailler à leur domicile. Or, dans les faits, d'autres activités s'exercent à domicile.

Une dérogation à la prescription générale 0.12 du PRAS est prévue afin d'autoriser, accessoirement au logement, une gamme plus large d'activités professionnelles (tant que ces activités restent compatibles avec l'habitation). Il est donc proposé que les logements situés dans le périmètre couvert puissent comporter des locaux accessoires pour permettre l'activité professionnelle diurne de l'occupant, sans toutefois entraîner de perturbation sonore ou de trouble pour les habitations voisines, et pour autant que la superficie ne dépasse pas 40 m<sup>2</sup>.

**Brupartners** prend acte que cette dérogation :

- Ne modifie pas l'affectation principale de la zone ;
- Vise à permettre à chacun d'exercer son activité à domicile, tant qu'elle ne crée pas de nuisance pour les logements voisins ;
- Rencontre des besoins sociaux et environnementaux en réduisant le temps de déplacement, des besoins économiques en permettant aux personnes de créer leur propre emploi ou en pouvant exercer une activité professionnelle complémentaire ou en télétravail à domicile.

**Brupartners** ne formule pas de remarque concernant spécifiquement cette dérogation à la prescription générale 0.12 du PRAS.

Néanmoins, eu égard au questionnement soulevé par la commune d'Uccle, il estime opportun d'analyser juridiquement le type d'activités pouvant légalement être pratiqué à domicile et de veiller à la sécurité juridique de la pratique, désormais accrue, du télétravail.

\*  
\*       \*  
\*

---

<sup>1</sup> La conversion n'est autorisée que pour « permettre l'activité d'une profession libérale ou d'une entreprise de service intellectuel exercée de manière isolée, sans préjudice du personnel d'exécution, pour autant que la superficie de plancher affectée à ces activités soit limitée à 45% de la superficie de plancher du logement existant et que ces activités soient :

- a) Soit accessoires à la résidence principale de la personne exerçant l'activité ;
- b) Soit accessoires à la résidence principale d'un des associés ou administrateurs de la personne morale exerçant cette activité ».