

Séance du 5 décembre 2013 / Zitting van 5 december 2013ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 09h00 1) 218/13 – Demande de permis d'urbanisme n°16-40.734-2012
Situation : Avenue De Fré, 206
Demandeur : Les Cliniques de l'Europe asbl (Dr. De Bie)
(La régularisation du placement d'un dispositif publicitaire sous forme de « totem »)
- 09h25 2) 217/13 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.138-2013
Situation : Avenue Brugmann, 273
Demandeur : YEC Podologie (M. Oestreicher)
(La transformation et l'extension d'un cabinet de podologie)
- 09h50 3) 205/13 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.171-2013
Situation : Avenue des Muses
Demandeur : MUSESDOUZE sa (M. Verstraete)
(La construction d'une maison uni-familiale)
- 10h15 4) 210/13 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.200-2013
Situation : Montagne de Saint-Job 134
Demandeur : M. et Mme Gérard VAN DRIESSCHE et Véra MILICEVIC
(La transformation de la toiture d'une maison uni-familiale [réintroduction du Permis 16-38375-2008])
- 10h35 5) 208/13 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.204-2013
Situation : Avenue de la Sapinière, 38
Demandeur : Monsieur BERREBI Jacques
(La transformation et l'extension d'une maison)
- 11h00 6) 213/13 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.206-2013
Situation : Chaussée d'Alsemberg, 610A
Demandeur : Syndic de la copropriété du 610 Alsemberg (M. Van Dooren)
(L'isolation et le revêtement des façades d'un immeuble à appartements)
- 11h20 7) 212/13 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.225-2013
Situation : Chaussée d'Alsemberg, 610A
Demandeur : RYTMOCARD sprl (M. Van Dooren)
(L'isolation et l'aménagement d'une toiture en toiture terrasse et toiture verte de l'immeuble)
- 11h40 8) 200/13 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.205-2013
Situation : Chaussée de Neerstalle, 493
Demandeur : Monsieur DOGAN Ugur
(La transformation et le réaménagement d'une maison de rapport avec modification de la forme de la toiture du commerce)

---- I N T E R R U P T I O N ± 12h15 ----

- 13h30 9) 209/13 – Demande de permis d’urbanisme n°16-41.213-2013
Situation : Rue Meyerbeer, 144
Demandeur : CRAFT FACTORY sprl (M. Coutelier)
(Le changement d’utilisation d’un commerce de pièces de rechange liées à un garage automobile en commerce de détail avec organisation de loisirs créatifs)
- 13h55 10) 216/13 – Demande de permis d’urbanisme n°16-41.218-2013
Situation : Rue Egide Van Ophem, 133
Demandeur : LUXIMMO sprl (M. Dessi)
(La reconstruction d’une maison bi-familiale [effondrement en cours de Chantier du PU40352])
- 14h20 11) 215/13 – Demande de permis d’urbanisme n°16-41.222-2013
Situation : Avenue Winston Churchill, 157
Demandeur : Les jardins d’Eden sprl (M. Missioui)
(La transformation et le changement d’utilisation du 1^{er} étage de l’immeuble)
- 14h45 12) 214/13 – Demande de permis d’urbanisme n°16-41.226-2013
Situation : Rue de Linkebeek, 73
Demandeur : Madame J. DEROOVER Laurence
(La transformation et l’extension d’une maison uni-familiale mitoyenne [3 façades])
- 15h10 13) 211/13 – Demande de permis d’urbanisme n°16-41.228-2013
Situation : Avenue Dolez, 604
Demandeur : JM DESIGN sprl (M. Ellison)
(La démolition de la ruine cadastrée n°432/e et la construction d’une nouvelle villa avec annexe)
- 15h35 14) 202/13 – Demande de permis d’urbanisme n°16-41.270-2013
Situation : Rue Molensteen, 44
Demandeur : Monsieur BULENS Jonathan
(La transformation d’un habitation uni-familiale)
- 16h00 15) 203/13 – Demande de certificat d’urbanisme n°CU2013/2
Situation : Rue de l’Anémone, 22
Demandeur : Monsieur SALMASI Stéfano
(La construction d’un immeuble de 2 logements au-dessus de 2 garages existants)
- 16h25 16) 201/13 – Demande de permis d’urbanisme n°16-41.141-2013
Situation : Avenue du Lycée Français, 6B
Demandeur : PROGESTIMMOB sa
(La transformation d’une maison de repos « Résidence Palace »)

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 05/12/2013
objet n° 1

Dossier 16-40734-2012- Enquête n° 218/13

Demandeur : Madame Myriam Dr. De Bie Les Cliniques de l'Europe A.S.B.L.

Situation : Avenue De Fré 206

Objet : régularisation du placement d'un dispositif publicitaire sous forme de "totem"

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40734-2012 introduite le 12/10/2012 par Les Cliniques de l'Europe, c/o Madame De Bie et visant la mise en conformité d'un dispositif d'information sous forme d'un panneau publicitaire lumineux (technologie LED) sur pied ainsi que la pose d'un nouveau feu de signalisation sur un support unique, sur le bien sis avenue De Fré, 206;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'équipement;

Considérant que le Titre VI du RRU situe la demande en zone de publicité interdite,

Vu les explications données en séance publique de la Commission de concertation du 30/01/2013, à savoir que l'affichage est un menu déroulant relatif aux services qu'offre la clinique ;

Considérant que suite à l'analyse du dossier et des explications données en séance de commission de concertation du 30/01/2013, il apparaît que la demande est régie par :

- l'article 20 du Titre VI du RRU qui précise que la publicité lumineuse est interdite sur les terrains bâtis, sauf en zone élargie et uniquement pour les affectations de commerce ou d'industrie;
- l'article 39 du Titre VI du RRU et :
 - s'y conforme, en ce que l'immeuble est en retrait de la voie publique,
 - y déroge en ce que l'équipement a déjà placé un autre totem signalant l'entrée du parking, de l'autre côté de l'accès carrossable ;
 - s'y conforme en ce que le dispositif est scellé au sol, dans l'espace privé et sans présenter de saillie sur l'espace public,
 - s'y conforme en ce que la surface du dispositif d'affichage (3,84m²) est inférieure aux 8m² qu'autorise le RRU pour une façade de 80 mètres de développement,
 - y déroge en ce que sa hauteur maximale excède 3 mètres ;

2 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

12/10/2012 : dépôt de la demande

03/01/2012 : accusé de réception d'un dossier complet

03/01/2013 au 17/01/2013:enquête publique

30/01/2013 : avis de la Commission de concertation

27/02/2013 : avis du Collège qui demande que les plans modifiés soient resoumis à enquête publique

25/03/2013 : envoi de la demande de plans modifiés selon l'article 191 du COBAT ;

18/09/2013 : introduction de plans modifiés

Considérant que la demande modifiée selon l'article 191 comporte l'ensemble des enseignes du site de la Clinique, tant celle indicatrice que celles liées à l'enseigne ;

04/11/2013 au 18/11/2013 : nouvelle enquête publique

05/12/2013 : Commission de concertation

3 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation

Considérant que les mesures particulières de publicité et l'avis de la Commission de concertation sont requis au motif de la dérogation évoquée ci-avant ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/01/2013 au 17/01/2012 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

Vu les résultats de la seconde enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2013 au 18/11/2013 inclus, et l'observation introduite concernant le respect du RRU vis-à-vis de cette demande;

4 : Description Sitex

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert avec de beaux jardins, sous forme de villas ou d'immeubles à appartements multiples ;
- L'équipement d'intérêt collectif sur lequel porte la demande se situe dans le haut de l'avenue, à proximité de son carrefour avec la chaussée de Waterloo, qui constitue une des entrées du trafic dans le Bois de la Cambre
- Dans ce contexte, la parcelle des Cliniques de l'Europe :
 - jouxte le parc de l'ancienne maternité de la clinique, réaffectée en logement et assurant une transition douce entre la zone classée du Bois de la Cambre et la zone d'habitat contiguë à la parcelle du projet par l'intérieur de l'îlot ;
 - présente son accès carrossable principal :
 - qui jouxte l'entrée principale de la Clinique
 - qui donne accès à son important parking à l'air libre autour des bâtiments de la clinique,
 - qui donne, en fin de parcours de ce parking à l'air libre, accès à son parking souterrain,
 - est, du fait de l'importance de cet équipement de santé, protégé par des feux de signalisation qui régissent les mouvements d'accès et de sortie
- L'avenue De Fré joue le rôle d'espace structurant qui assure la liaison entre le centre de la Commune et les communes de l'Est de la Région de Bruxelles-Capitale (Boisfort, Auderghem, etc...) est parcourue dans ce tronçon par la ligne de bus 41 de la STIB ;
- L'immeuble sur lequel porte la demande est impressionnant par son gabarit dans le paysage de l'avenue (soit R+4+recul et étage en toiture) et son entrée principale présente une grande saillie (auvent) qui n'est implantée qu'avec un très léger recul par rapport à la voirie ;
- Cette entrée comprend un auvent important aménagé en terrasse et dont la rive présente une hauteur qui permet l'installation d'une enseigne visible depuis l'espace public et conforme au RRU ;
- La clinique comporte déjà actuellement 3 totems indiquant l'entrées vers le parking, celle des piétons vers l'entrée principale et celle qui mène aux urgences
- Ces 3 totems sont en outre complétés de divers panneaux d'information de type « panneau de signalisation routière

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle que modifiée selon l'article 191 du COBAT :

- conserve le programme et les volumes de la Clinique dont l'extension a fait l'objet du permis d'urbanisme n°16-35651-2002 alors que la situation de droit (permis d'urbanisme) comporte de nombreuses différences par rapport au bâtiment et à ses abords tels que réalisés ;
- à cet égard, la demande de permis d'urbanisme n° 16-40437-2012, déposée le 16/03/2012, est à ce jour toujours laissée incomplète par le demandeur ;
- dans ce contexte de mise en conformité du site, la demande tel que modifiée joint au dossier des photos de plusieurs autres totems implantés sur le site, notamment celui de l'entrée piétonne et ceux des indicateurs des différents parkings ;
- La demande principale est celle d'un dispositif d'informations sous forme d'un panneau (technologie LED) sur pied et à la pose d'un nouveau feu de signalisation :
 - Ce dispositif publicitaire lumineux se présente sous forme d'un panneau LED à double face de dimension 2,40 mètres x 1,60 mètre culminant à 6,50 mètres de hauteur totale par rapport au sol, placé depuis le dépôt de la présente demande et non conformément à celle-ci ;
- Ce dispositif ne constitue pas une enseigne ou un totem dans le sens habituel du terme, car affichant des messages défilants , mais qu'il comporte également des informations ;
- **En ce qui concerne ce dispositif publicitaire, le projet modifié selon l'article 191 :**
 - déplace le dispositif vers l'intérieur de la propriété du côté du bâtiment, à 5 mètres de l'espace public et de la zone de publicité interdite au RRU;
 - ne présente aucun document concernant le type d'éclairage pour qu'il soit moins agressif et plus discret, en diminuant l'intensité lumineuse,
 - en conserve la hauteur de 6,50 mètres

6 : Motivation sur la demande

Vu les explications données en séance et notamment le fait que beaucoup de gens apprécient le signal pour éviter de rater l'entrée principale du site,

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :

- Vu l'importance du site et de l'institution hospitalière, il est acceptable que plusieurs de ses accès soient indiqués de façon lisible (accès principal pour les piétons, accès au parking, et accès aux urgences)
- Le dispositif sur lequel porte la demande présente un message de type information et présentation de l'institution concernant les cliniques;
- Le « totem » ne constitue pas une publicité classique commerciale classique mais plutôt une signalétique de l'entrée de l'hôpital et qu'il est dès lors justifié qu'il soit éclairé la nuit, tout en veillant à ce que son intensité lumineuse soit raisonnable
- Son impact, par l'ampleur de son format de 2,40 mètres x 1,60 mètre combiné à sa hauteur totale de 6,50 mètres et son type d'éclairage en font cependant un élément très invasif à proximité directe de la zone de publicité interdite du RRU
- Le dispositif, en raison de sa hauteur, reste trop visible, porte une forte atteinte à l'esthétique de cet axe structurant et rompt la cohérence de la perspective paysagère que l'alignement d'arbres d'alignement confère à cette belle avenue à proximité directe du Bois de la Cambre, alors que cet alignement est déjà interrompu au droit de l'entrée principale du site ;
- Le bâtiment des Cliniques de l'Europe étant suffisamment visible et son entrée étant bien lisible par son imposant dispositif d'accueil à proximité de l'espace public, l'implantation d'un tel dispositif à l'entrée du site et à proximité directe de l'alignement ne se justifie pas ;
- Dans ce contexte, il serait préférable d'implanter une véritable enseigne, conformément au RRU, sur la rive de l'auvent de l'entrée principale, tout en étant suffisamment visible depuis l'espace public ;
- Le placement de ce type de dispositif ne pourrait s'envisager qu'à une hauteur nettement moindre et adaptée au choix du lieu d'implantation, avec un maximum de 4 mètres de hauteur
- Le dossier est complété des nombreux « totems » et autres signalisations du site qui ont fait l'objet d'une rationalisation ;

Considérant qu'au regard du motif de mesures particulières de publicité et de l'avis de la Commission de concertation, le projet a suscité les observations suivantes :

- En ce qui concerne la dérogation à la publicité lumineuse en zone interdite du RRU (titre VI article 20 5°), la demande de dérogation ne peut se justifier en raison des particularités des lieux, vu le caractère du message de type « commercial » et si la demande modifiée implante le « totem » sur le site, celui-ci ne peut avoir une hauteur totale de plus de 4 mètres, afin d'être peu visible depuis l'avenue De Fré;
- En ce qui concerne la dérogation de concerne la dérogation à la publicité lumineuse en zone interdite du RRU (titre VI article 20 5°), elle ne peut se justifier, notamment par :
 - Le caractère visible de l'immeuble, très présent le long de cet axe structurant, en raison de son implantation et de son gabarit ;
 - Les possibilités réelles d'implanter une enseigne visible et efficace, conforme au RRU, sur la rive de l'auvent qui couvre l'aménagement d'accueil devant l'entrée principale, cet auvent étant implanté avec un recul limité par rapport à la voirie et étant de ce fait bien visible depuis l'avenue ;
 - La présence d'un « totem » orange existant, indiquant l'entrée principale ;
 - La présence de deux autres « totems » également existants indiquant l'entrée du parking et celle des urgences ;
 - La présence de plusieurs panneaux de type « signalisation routière » complétant ces « totems »

Considérant que si le « totem » a été déplacé à l'intérieur du site de la Clinique, il s'indique de lui conférer une hauteur maximum de 4 mètres, afin de respecter les objectifs du RRU et de sa zone interdite;

7 : Condition pour que la demande réponde au bon aménagement des lieux :

- Limiter la hauteur à un maximum de 4 mètres.

Considérant que cet élément répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier le programme de la demande,
- d'être accessoire en ne portant que sur sa hauteur,

- de répondre à des objections en ce qui concerne le caractère commercial, portant atteinte à la sécurité des usagers de l'avenue et invasif de la demande ;
- de limiter les dérogations au RRU en ce qui concerne la zone interdite et l'importance du dispositif ;

8 : Condition à mettre dans le permis

- Pendant la nuit, veillez à ce que l'intensité lumineuse du « totem » soit raisonnable

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

Avis FAVORABLE non unanime en présence de la DBU – Développement de Bruxelles Urbanisme (à la condition émise ci-dessus).

Avis DEFAVORABLE minoritaire de la Direction de Monuments et Sites

Le projet porte atteinte à l'espace structurant, crée une pollution lumineuse, ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux;

Le dispositif affiche des informations non essentielles et que l'on peut s'interroger sur le bien fondé de ce type de dispositif.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 05/12/2013
objet n° 02

Dossier 16-41138-2013- Enquête n° 217/13

Demandeur : YEC Podologie - c/o Monsieur Eric Oestreicher

Situation : Avenue Brugmann 273 – rue des Carmélites

Objet : la transformation et l'extension d'un cabinet de podologie

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41138-2013 introduite le 19/06/2013 par YEC Podologie c/o Monsieur Eric Oestreicher et visant la transformation et l'extension d'un cabinet de podologie sur le bien sis avenue Brugmann 273 – rue des Carmélites ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation, le long d'un espace structurant et en ZICHEE ;

Considérant que la demande se situe dans le périmètre de protection de la maison de l'architecte Boelens, sise rue des Carmélites 177 - arrêté de classement du 15/05/2008 ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de profondeur de bâtisse ;

2 : Mesures particulières de publicité et avis de la Commission de concertation

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

- Application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001) : actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- Application de la prescription particulière 2.5.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001) : Modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;
- Application de l'article 153 §2.a)2&3 du CoBAT du 27/05/2009 : dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions – Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006, Titre I, article 4 ;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation est requis pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001) : Modification visible depuis les espaces publics en ZICHEE ;
- Application de l'article 237 du CoBAT du 27/05/2009 : Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2013 au 18/11/2013 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

19/06/2013 : dépôt de la demande ;

16/10/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;

04/11/2013 au 18/11/2013 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

05/12/2013 : séance publique de la Commission de concertation ;

Vu les avis rendus par les services techniques communaux, et notamment :

- Service Technique de la Voirie le 15/11/2013 ;

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, et notamment :

- La CRMS le 23/10/2013 ;
- Vivaqua le 07/11/2013 ;
- Le SIAMU, le 21/08/2013 ;

4 : Description situation existante

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- Le terrain s'étend depuis l'avenue Brugmann vers la rue des Carmélites au niveau d'une petite construction limitée à 1 niveau ;
- L'immeuble du côté de l'avenue Brugmann présente un gabarit Rez Bel Étage + 2 + Toiture à versants. Le rez et le sous – sol ont été transformés en cabinet de podologie, conformément au permis d'urbanisme 16-32438-1994 ;

- Le bâti du côté de la rue des Carmélites est constitué par une construction basse, annexe à l'immeuble d'angle, et prolongée par un passage donnant accès à la cour située à l'arrière du bien faisant l'objet de la demande ;
- L'immeuble d'angle présente un pignon aveugle du côté de la rue des Carmélites ;
- Le bâti est dense et imbriqué au niveau de l'angle des voiries ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise l'extension du cabinet de podologie, et prévoit :

- Une extension depuis le rez-Bel-Étage de l'avenue Brugmann, au droit de la cour intermédiaire et venant combler la dent creuse du côté de la rue des Carmélites ;
- Aménage une extension de 1 niveau au 1^{er} étage de la rue des Carmélites et s'étendant de mitoyen à mitoyen ;
- Prévoit un passage intérieur depuis le bâtiment principal, jusqu'à l'étage de l'extension ;

6 : Motivation sur la demande

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :

- Le projet prévoit l'extension d'un cabinet de podologie, situé non loin de la place Léon Vanderkindere, et où l'affectation du bâti présente une mixité homogène ;
- Le projet tire parti d'une rupture de bâti à l'entrée de la rue des Carmélites et d'une petite cour insalubre et inexploitée ;

Considérant plus particulièrement que les aspects ci-après de la demande telle qu'introduite suscitent les considérations suivantes :

- Le projet ne porte pas atteinte aux logements des étages et tire parti de murs pignons en attente de construction. Les vues existantes depuis l'immeuble voisin de droite de l'avenue Brugmann (n° 275) et également en grande partie affecté au commerce, sont actuellement bloquées par une annexe liée au bien faisant l'objet de la demande et se développant sur 2 niveaux ;

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

- Application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001) : actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot :
 - Le projet améliore les qualités végétales et minérales de cet intérieur d'ilot bâti de façon anarchique. Le gabarit proposé est de faible hauteur et ne compromet pas l'habitabilité des logements voisins ;
 - L'affectation proposée est compatible avec le logement et est peu nuisible. Néanmoins, il s'indique de fournir une note explicative détaillée quant au mode de fonctionnement de l'activité et renseigner sur les plans, les affectations des différents locaux ;
 - Il s'indique néanmoins de prévoir une finition esthétique de la toiture plate de la nouvelle construction ;
- Application de la prescription particulière 2.5.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001) : Modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant :
 - Le projet aménage une construction à l'étage d'un volume existant et créant une rupture de la lecture du bâti dans cette portion de rue ;
 - Le projet se présente comme un ensemble cohérent du bâti, englobant également la partie du rez de gauche, non affectée au projet de cabinet de podologie ;
- Application de l'article 153 §2.al2&3 du CoBAT du 27/05/2009 : dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions – Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006, Titre I, article 4 :
 - Le projet se développe sur une partie de terrain insalubre et pouvant difficilement être aménagée au profit de logement, vu la proximité avec les constructions voisines ;

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

- Application de la prescription particulière 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001) : Modification visible depuis les espaces publics en ZICHEE :
 - Le projet aura peu d'impact sur la ZICHEE depuis l'avenue Brugmann et contribue à l'assainissement d'un chancre. Les matériaux envisagés sont sobres et contribuent à l'harmonie du cadre urbain environnant ;
- Application de l'article 237 du CoBAT du 27/05/2009 : Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) :
 - Le projet aura un impact très minime sur le bien classé ;

7 : Conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux

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

- Fournir une note explicative quant au mode de fonctionnement de l'activité de podologie (type note socio-économique justifiant les besoins d'extension) ;
- Prévoir une finition esthétique de la toiture plate de la nouvelle construction (graviers ou toiture verte extensive) ;
- Se référer aux indications émises par VIVAQUA dans son avis du 07/11/2013, en ce qui concerne les raccordements ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'extension du cabinet de podologie en tirant parti des spécificités des lieux peut s'envisager ;
- d'être accessoires en ce qu'elles portant sur l'utilisation des lieux et sur l'aménagement paysager de l'intérieur de l'ilot ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le gabarit de la nouvelle construction sera aménagé au profit des qualités d'habitabilité des logements voisins.

Avis FAVORABLE unanime en présence de BDU-Direction de l'urbanisme (aux conditions émises ci-dessus).

La dérogation au RRU en ce qui concerne la profondeur de la construction – article 4 du Titre I est acceptées pour les motifs énoncés ci-avant.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 05/12/2013
objet n° 3

Dossier 16-41171-2013- Enquête n° 205/13
Demandeur : Madame Myleen Verstraete MUESDOUZE S.A.
Situation : Avenue des Muses
Objet : la construction d'une maison unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41171-2013 introduite le 05/07/2013 par la S.A. MUESDOUZEc/o Madame Myleen Verstraete et visant la construction d'une maison unifamiliale sur le bien sis Avenue des Muses;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle;

Considérant que me projet s'inscrit dans le permis de lotir n°9 délivré le 26/09/2006 ainsi que dans l'aire géographique du PPAS N° 48 bis et ter Quartier SUD-EST (AGRB 10/06/1993)

2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation

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

- Application de l'article 1.3 du **PPAS** n°48 bis et ter Quartier SUD-EST (AGRB 10/06/1993), portant sur la dérogation à la pyramide d'implantation (Art. 155 §2 du COBAT)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2013 au 18/11/2013 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

05/07/2013: dépôt de la demande

30/09/2013 accusé de réception d'un dossier complet

04/11/2013 au 18/11/2013: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

05/12/2013: séance publique de la Commission de concertation

Vu les avis rendus par les services techniques communaux, et notamment :

- Service Vert le 30/09/2013 qui souligne les replantations et la qualité du plan paysager
- Service Technique de la Voirie et demande un bassin d'orage ;

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, et notamment :

- Vivaqua le 08/11/2013 ;
- Vu l'historique du dossier et notamment le fait que la présente demande est similaire au permis périmé n°37750 délivrée le 16/01/2007, périmée et présente un gabarit légèrement moindre;

4 : Description Sitex

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- Le quartier se caractérise par un habitat en ordre ouvert composé de belles villas dans la verdure
- La parcelle du lot 12 a fait l'objet de la modification du permis de lotir n°9 afin de l'agrandir, et d'y créer une zone de protection d'arbres en fond de parcelle et le long du bois classé de Verrewinkel ;
- Elle présente une forte pente descendante depuis le rond-point de l'avenue des Muses vers le Bois, qui s'accroît en fond de parcelle, avec les problèmes de ruissellement d'eau en résultant ;
- Elle présente une orientation Sud-Ouest côté jardin ;
- Elle est aménagée en jardin comprenant des arbres à hautes tiges.

5 : Description de la demande telle qu'introduite

Considérant que le projet :

- Vise la construction d'une villa 4 façades de volume important et de gabarit évolutif qui s'étale dans le terrain, avec logement accessoire ;
- Implante les volumes dans la pente du terrain, selon la dénivellation et au milieu de celui-ci ;

- Crée un important sous-sol pour les chambre d'enfants, le logement accessoire, les caves et le garage à 3 emplacements de parcage ;
- Couvre une grande partie de ce sous-sol par 0,60 m de terre afin d'en assurer un aménagement paysager, ce qui participe au maintien de l'aspect verdurisé de la parcelle et aux objectifs du Plan Particulier d'Affectation du Sol ;
- Implante la maison au niveau moyen du terrain afin de limiter les déblais, tant pour la construction elle-même que pour les aménagements immédiats autour de la villa ;
- Opte pour une architecture sobre, de gabarit R+1, qui s'inscrit dans la pente du terrain ;
- Assure le maintien du couvert végétal existant sur la parcelle en dehors de la zone de bâtisse et notamment dans la zone de protection du Bois de Verrewinkel ;
- Propose des replantations en fond de parcelle, ce qui une transition harmonieuse avec le bois classé ;
- Crée un bac à fleur sur une partie de l'entrée carrossable, de sorte à limiter les vues vers le garage et accentuer l'effet de recul de la façade.

6 : Motivation sur la demande

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :

- Le projet, tel que présenté, répond pas au bon aménagement des lieux en ce qu'il valorise les caractéristiques du site ;

Considérant plus particulièrement que les aspects ci-après de la demande telle qu'introduite suscitent les considérations suivantes :

- Son programme de maison unifamiliale avec logement accessoire propose un jeu de volume inscrit dans la pente du terrain ;

Considérant cependant que la demande ne détaille pas le portail d'entrée, ce qu'il y a lieu de compléter

- L'implantation et le gabarit envisagé respect en général les objectifs du permis d lotir et du PPAS qui couvre le bien, mais vu la pente importante du terrain, déroge à la pyramide de l'implantation, article 1.3 pour une petite partie de l'étage, vis-à-vis du fond de parcelle et bien éloignée des maisons voisines ;
- Les aménagements des abords et le couvert végétal sont enrichis par un plan de replantations important, ce qui participe au caractère vert de la parcelle et participe à la création d'une lisière en bordure du bois classé ;

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

- En ce qui concerne la dérogation à la pyramide de l'implantation du PPAS (article 1.3), elle peut s'envisager en raison des particularités des lieux et notamment de la forte déclivité du terrain vers le Bois de Verrewinkel

7 : Condition de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon ménagement des lieux

- Compléter le dossier du plan du portail d'entrée en veillant à assurer pour celui-ci :
 - Un aspect ajouré ;
 - Un développement limité en largeur et l'implantation du coulisant derrière les haies de clôture ;
 - Une hauteur maximum de 1,60 mètre

8 : Condition d'exécution du permis d'urbanisme

Un mode de récupération des eaux de ruissellement vers le bois et des modalités de leur pénétration et percolation dans le sol le long du bois doit être assuré lors de la mise en œuvre.

Avis FAVORABLE non unanime en présence de BDU-Direction de l'urbanisme (aux conditions émises ci-dessus).

La BDU s'abstient

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 05/12/2013
objet n° 04

Dossier 16-41200-2013- Enquête n° 210/13

Demandeur : Monsieur et Madame Gérard VAN DRIESSCHE et Véra MILICEVIC

Situation : Montagne de Saint-Job 134

Objet : la transformation de la toiture d'une maison unifamiliale (réintroduction du permis 16-38375-2008)

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41200-2013 introduite le 19/07/2013 par Monsieur et Madame Gérard VAN DRIESSCHE et Véra MILICEVIC et visant la transformation de la toiture d'une maison unifamiliale (réintroduction du permis 16-38375-2008) sur le bien sis Montagne de Saint-Job 134;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation et en ZICHEE ;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n° 57 - QUARTIER ST-JOB/HAM - AR du 21/02/1989 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol pour les raisons suivantes :

○ art. IV.4.1.3 - baies de façades devant présenter des proportions verticales ;

Considérant que la demande déroge à l'article 4, §1 du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en ce qui concerne le grenier et la chambre arrière ;

2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation

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

○ dérogations (art. 155§2 du CoBAT) au PPAS, n° 57 - QUARTIER ST-JOB/HAM - AR du 21/02/1989, en matière d'esthétique des façades - article IV.4.1.3 ;

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

○ Application de la prescription particulière n° 21 du PRAS, portant sur la ZICHEE (Modification visible depuis les espaces publics) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2013 au 18/11/2013 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

○ Il serait dommage de dépareiller l'ensemble de maisons, déjà bien assez hautes comme ça par rapport aux petites maisons du quartier ;

○ Ce quartier est composé de petites maisons. Augmenter la hauteur de celle de la demande aurait une influence sur le caractère particulière du quartier. Cette extension se ferait au détriment du confort des autres, d'autant plus que les jardins sont petits et orientés au nord ;

○ Un permis a été accordé il y a 4 ans et néanmoins les arguments des voisins directs n'ont pas été entendus. Opposition à ce projet pour les motifs suivants : - luminosité ; - esthétique ; - les vues. Ce projet est non seulement en complète contradiction avec l'esprit du PPAS, qui est de respecter la typologie du quartier, mais de plus, il est inacceptable sur l'impact de l'ensoleillement précisément difficile des petits jardins arrière. Ceci est minimisé dans les justifications du demandeur. Cette transgression se fait au détriment de la qualité de vie d'habitants fidèles du quartier.

○ Cette maison fait partie d'un ensemble de 5 maisons construites en même temps avec beaucoup d'ingéniosité pour que tout le mont soit chez soi, sans vis-à-vis, et avec le maximum d'ensoleillement. Les propriétaires du projet ont acheté tout en sachant que la maison était trop petite pour leur besoin. Ils veulent agrandir au détriment de leurs voisins directs. Les voisins subiront un préjudice inacceptable, à savoir, que les demandeurs auront une vue directe dans la chambre à coucher voisine par la fenêtre de toit en pente juste dans leur élévation. De plus, ils auront une vue beaucoup plus importante sur le petit jardinet juste sous le toit.

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

19/07/2013 : dépôt de la demande ;

26/09/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;

04/11/2013 au 18/11/2013 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

05/12/2013 : séance publique de la Commission de concertation ;

Vu l'avis de VIVAQUA du 07/11/2013 ;

4 : Description situation existante

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- La parcelle forme, avec la parcelle voisine de droite, l'angle de la Vieille rue du Moulin et de la Montagne de Saint-Job ;
- La maison, implantée sur cette parcelle est une maison à 3 façades, étroite et en mitoyenneté sur la majeure partie de sa profondeur avec le n° 132 de la Montagne de Saint-Job.
- La maison présente également une partie en mitoyenneté avec la maison sise au n° 130 Vieille rue du Moulin, laquelle présente une chambre à coucher éclairée par un velux le long du mur latéral du bien faisant l'objet de la demande ;
- Le jardin de la maison d'habitation a une orientation Est, et est enclavé par les jardins du n° 132 rue Montagne Saint-Job et le n° 132 Vieille rue du Moulin. Ce dernier est situé en contrebas et est peu ensoleillé ;
- Le jardin du n° 130 Vieille rue du Moulin, et qui forme l'angle des deux rues, est en surplomb du trottoir (+/- 1 niveau) et présente un plan « en quartier de tarte » dont la limite longe la 3ème façade de la maison faisant l'objet de la demande ;
- Il en découle, du fait que le jardin soit situé en surplomb, que les espaces de jour se situent à un niveau « bel-étage sur jardin » ;
- La totalité des 3 maisons évoquées ci-avant forme un ensemble architectural cohérent, et fait partie d'un lot de 5 maisons contemporaines (132-134 Montagne de Saint-Job et 130-132-134 Vieille rue du Moulin > PU 29.477 du 16/04/1985) ;
- La maison, sur laquelle porte la demande, présente une toiture à 3 versants dont le versant latéral laisse apparaître le sommet (héberge triangulaire) de la maison n° 132 de la Montagne de Saint-Job. Le même traitement a été adopté pour la maison voisine de droite ;
- Les baies et les vues de la maison d'habitation sont principalement dirigées vers l'arrière et le côté (2 fenêtres d'angle, notamment). La façade à rue présente, au rez-de-chaussée, une porte de garage, donnant une allure relativement fermée à cette dernière ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Vise à doter la maison de 2 chambres supplémentaires et 1 petit grenier ;
- Transforme, pour ce faire, la typologie du toit pour en faire une toiture à 3 versants qui prolonge ceux de la maison mitoyenne sur la totalité du volume principal ;
- Crée, à cette occasion un pignon traité comme une toiture légèrement inclinée, percé de 2 fenêtres, à proportions plutôt carrées et dont les encadrements ressortent des plans de toiture.
- Propose d'éclairer le petit grenier par une lucarne haute, et dirigée vers l'arrière de la maison ;

6 : Motivation sur la demande

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :

- Considérant que la demande intervient suite au permis d'urbanisme délivré, et périmé, pour ce même type d'extension ;
- Considérant que la transformation de la toiture pourrait se justifier par un réaménagement des espaces de chambres à l'étage ;
- Considérant que la rehausse consiste en un redressement de la toiture à croupe existante afin de créer une façade pignon (toiture quasi verticale) ;
- Considérant que le troisième versant de toiture est prévu incliné de 82 cm entre sa base et son sommet ;
- Considérant que ce nouveau pignon est traité esthétiquement avec des tuiles de récupération sur place ;
- Considérant que le bien est situé en ZICHEE, laquelle est renforcée par l'adoption définitive récente du PPAS 28 ter dont le périmètre jouxte le bien ;

Considérant plus particulièrement que les aspects ci-après de la demande telle qu'introduite suscitent les considérations suivantes :

- Considérant que la rehausse de toiture n'engendrera une perte d'ensoleillement au niveau des parcelles voisines, par rapport à la situation actuelle. Cette aspect de la demande ne peut s'envisager ;
- Considérant que la demande s'écarte, de par son gabarit et ses percements, du respect de l'architecture des 3 maisons qui forment ce coin d'îlot ;

- Considérant que la demande propose une chambre à coucher supplémentaire en façade arrière, et un petit grenier, tous deux ne répondant pas aux normes minimales édictées par le Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006. Que ces aménagements engendrent des augmentations de gabarits préjudiciables pour le voisinage et en regard de la cohérence de la ZICHEE renforcée ;
- Considérant que la demande s'écarte du premier permis d'urbanisme en ce sens que le pignon est moins incliné et qu'une lucarne est aménagée au sommet du versant arrière de la toiture ;
- Considérant que ces baies engendrent des vues directes vers la parcelle voisine de droite, et plus particulièrement le jardin et une chambre à coucher de cette dernière ;
- Considérant que néanmoins, ces vues respectent le Code Civil, car maintiennent une distance de 1,90 m. par rapport à la mitoyenneté et 60 cm. par rapport à la limite latérale de l'avancée de la maison voisine de droite ;
- Considérant que, en situation existante, la maison dispose déjà de vues vers la maison voisine de droite, mais situées aux étages inférieurs ;
- Considérant néanmoins que la chambre arrière dispose d'une très petite surface utile et des vues directes et intrusives vers la maison voisine de droite, compromettant son habitabilité et l'utilisation de son jardin implanté à rue ;
- Considérant que la lucarne éclairant le grenier présente un impact trop important ;
Qu'il s'indique de la supprimer au profit d'une fenêtre de toit ;

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

- la proportion des 2 nouvelles baies peut se justifier compte tenu de la composition de la façade latérale ;

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

- le projet s'écarte de la cohérence de la ZICHEE et plus particulièrement de l'harmonie des maisons formant l'angle, notamment de par son expression architecturale, son gabarit et la fermeture des perspectives visuelles ;

7 : Conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux

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

- Présenter un projet de rehausse garantissant l'ensoleillement des habitations voisines et fournir une étude d'ensoleillement contradictoire étayant le projet modifié ;
- Supprimer le grenier et la lucarne attenante, et réduire le gabarit de l'extension en conséquence ;
- Améliorer de manière significative l'habitabilité de la chambre arrière au 2ème étage sans augmenter davantage le gabarit proposé, et renoncer au percement en façade latérale pour cette chambre afin de limiter l'impact visuel sur la chambre en toiture de la maison attenant formant l'angle ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'extension de la maison unifamiliale peut se concevoir ;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent une meilleure intégration à la ZICHEE et au cadre bâti environnant, compte tenu de ses spécificités et densité bâtie notamment ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le gabarit de la rehausse sera réduit au profit de la garantie de l'ensoleillement et de l'habitabilité des maisons voisines ;
- de supprimer éventuellement une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce qu'une des fenêtres prévues dans le nouveau pignon sera déplacée et non visible depuis l'espace public.

Avis FAVORABLE non unanime en présence de BDU-Direction de l'urbanisme (aux conditions émises ci-dessus).

BDU – Direction de l'urbanisme s'abstient.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 05/12/2013
objet n° 5

Dossier 16-41204-2013- Enquête n° 208/13
Demandeur : Monsieur Jacques Berrebi
Situation : Avenue de la Sapinière 38
Objet : la transformation et l'extension d'une maison

AVIS

Vu l'absence du demandeur, la Commission de concertation reporte son avis au 19 décembre 2013 afin de lui permettre de vérifier le comparatif entre la situation de fait et la situation de droit, et de le compléter à des plans schématiques.

Vu les incohérences entre ces deux situations décelables sur les photos aériennes (dimension du cabanon de jardin, partie supérieure de la toiture, dépassant de la lucarne, ..), il y a lieu de vérifier l'augmentation du volume du projet.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 05/12/2013
objet n° 6

Dossier 16-41206-2013- Enquête n° 213/13

Demandeur : Monsieur Frank VAN DOOREN syndic. de la copropriété du 610 Alseberg

Situation : Chaussée d'Alseberg 610 A

Objet : l'isolation et le revêtement des façades d'un immeuble à appartements

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41206-2013 introduite le 22/07/2013 le syndic. de la copropriété du 610 Alseberg c/o Monsieur Frank VAN DOOREN et visant l'isolation et le revêtement des façades d'un immeuble à appartements sur le bien sis Chaussée d'Alseberg 610 A;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation;

2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation

Considérant que les mesures particulières de publicité et l'avis de la Commission de concertation sont requis pour le motif suivant :

- application de la prescription générale 0.6du PRAS, en matière d'actes et travaux en intérieur d'îlot ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2013 au 18/11/2013 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

22/07/2013: dépôt de la demande

17/10/2013 : accusé de réception d'un dossier complet

04/11/2013 au 18/11/2013: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

05/12/2013:séance publique de la Commission de concertation

4 : Description Sitex

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- Le quartier dans lequel se situe de la demande se caractérise par un habitat en ordre continu, traversé par la chaussée d'Alseberg, axe structurant desservant également de nombreux anciens bâtiments de type industriel, implantés en intérieur d'îlot
- L'immeuble de la demande est caractéristique de cette situation et s'implante perpendiculairement à la chaussée, derrière le front bâti des immeubles bordant celle-ci ;
- Il a fait l'objet de plusieurs permis pour des appartements activités mixtes selon les niveaux ;
- Il dispose d'un beau jardin de ville côté Sud au profit des logements, mais sa façade Nord est peu esthétique, vu les nombreux percements effectués ;
- Les parcelles voisines, au Nord de la demande, sont affectées à des garages et de petits entrepôts ;
- Les parcelles à l'est de la demande comporte de petits jardins de ville ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Porte sur l'isolation des façades de l'immeuble ;
- Traite le revêtement de celles-ci en ardoises

6 : Motivation sur la demande

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :

- La pose d'un isolant par l'extérieur des façades s'inscrit dans les objectifs de développement durable;

Considérant cependant que vu l'ampleur de l'immeuble en intérieur d'îlot et de son impact volumétrique, il s'indique de développer l'étude du revêtement de façade afin d'assurer une cohérence et une meilleure esthétique de celles-ci;

Considérant également que le module des ardoises présentées ne s'adapte pas à un immeuble de cette ampleur ;

Considérant en conséquence que le projet doit étudier revêtement plus adapté à la taille de l'immeuble, par exemple le crépis ;

Considérant qu'au regard du motif de mesures particulières de publicité et de l'avis de la Commission de concertation, le projet a suscité les observations suivantes :

- En ce qui concerne les actes et travaux en intérieurs d'îlot, ils peuvent s'envisager en raison de l'isolation, et moyennant une étude plus approfondie du revêtement de façade envisagé

7 : Condition de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux

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

- Présenter une alternative au matériau de façade choisi, (par exemple le crépis) plus adapté à la taille de l'immeuble, présentant un jeu de teintes claires, afin de structurer les façades de celui-ci;

Considérant que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elle en conserve le programme ;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne porte que sur le choix du revêtement envisagé
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne la teinte et la taille des ardoises

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 la modification, 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 impose(nt) ;

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 à la condition émise ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 05.12.2013
objet n° 7

Dossier 16-41225-2013- Enquête n° 212/13

Demandeur : Monsieur Van Dooren Frank Rhytmocard sprl S.P.R.L.

Situation : Chaussée d'Alseberg de 610 à A

Objet : l'isolation et l'aménagement d'une toiture en toiture terrasse et toiture verte de l'immeuble

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41225-2013 introduite le 02.08.2013 par la S.P.R.L. Rhytmocard sprl c/o Monsieur Van Dooren Frank et visant l'isolation et l'aménagement d'une toiture en toiture terrasse et toiture verte de l'immeuble sur le bien sis Chaussée d'Alseberg de 610 à A;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation, le long d'un espace structurant, en liseré de noyau commercial;

2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation

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

- application de la prescription générale 0.6 du **PRAS**, actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04.11 au 18.11.2013 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 vues directes vers les jardins de la rue Verhulst étant donné que le garde-corps est prévu dans l'alignement de la façade,
- inquiétude sur les nuisances sonores qu'une telle terrasse peut engendrer,
- les fenêtres du 2^{ème} étage ne respectent pas le permis car elles permettent des vues plongeante dans le jardin,

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

02.08.2013: dépôt de la demande

25.09.2013: accusé de réception d'un dossier complet

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, et notamment :

- Vivaqua le 08.11.2013

4 : description Sitex

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- Le permis d'urbanisme 35114 a permis la rénovation du 3^{ème} étage et la création d'un jardin d'hiver en toiture, entouré de terrasse respectant le Code civil, dont la partie accessible aménagée par des dalles est en recul des façades de minimum 1.90m. Cette partie dallée est accessible depuis la façade Est de l'édicule d'accès et limitée à une profondeur de +/- 8m sur une largeur de près de 4m. Un chemin d'accès entoure l'édicule. Le solde de la toiture plate est verdurisée ou non accessible. Elle est ainsi distante de la façade de l'immeuble donnant sur les fonds de parcelle de la rue Verhulst de +/- 6.70m. L'édicule a été réalisé, mais pas l'aménagement de la terrasse. Le PU est toujours valable,
- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, logement et commerce,
- L'immeuble n°610a sur lequel porte la demande se situe en intérieur d'îlot et est affecté en logement et bureau,
- Il est implanté en mitoyenneté en façade Nord, à 2.38m de la limite Est, bénéficie d'un jardin en partie de la façade Sud,
- Le permis 41206 (en cours de procédure) porte sur la rénovation d'un immeuble à appartements, l'isolation et le revêtement des façades de cet immeuble,
- La parcelle voisine de gauche présente intérieur d'îlot des parkings,
- Les parcelles de fond et de droite sont aménagées en jardin,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- La modification et l'extension de l'aménagement de la toiture plate (par rapport au permis délivré), en partie en toiture verte et en partie en terrasse accessible,

6 : motivation sur la demande

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :

- La partie terrasse accessible est agrandie et est bordée soit de garde-corps en verre, soit de bacs à plantes

Considérant plus particulièrement que les aspects ci-après de la demande telle qu'introduite suscitent les considérations suivantes :

- Implantation et gabarit : la terrasse s'étend jusqu'à 1.10m de la façade arrière, qui elle est située à 2.38m de la limite de la parcelle vis-à-vis des parcelles de la rue Verhulst, et 0.48m de la façade donnant sur le jardin de la parcelle.
- Par rapport au PU 35114: la surface accessible de la terrasse est agrandie, se rapprochant nettement des jardins de la rue Verhust (1.10m de la façade, 3.48m de la limite de la parcelle. Elle s'approche également de la limite de la parcelle Nord (1.28m), ce qui ne répond pas au Code civil.
- Aménagement des abords et couvert végétal : le solde de la terrasse est verdurisé ou planté dans des bacs,

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

- Les terrasses accessibles sont implantées proche des limites de la parcelle, ce qui crée un effet mirador important sur les toutes les parcelles contiguës,
- Le non respect du Code civil ne peut se justifier,
- L'effet mirador doit être réduit en créant un recul d'au moins 5m de la limite de la parcelle Est,
- Les plantations en terrasse ne doivent pas créer une volumétrie imposante pour les voisins,

7 : conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux

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

- Maintenir un recul de 1.90m par rapport à la limite Nord de la parcelle,
- Porter le recul minimum par rapport à la limite Est de la parcelle à 5m, et verduriser la partie non accessible. Situer les plantations en recul d'au moins 1m et les limiter à une hauteur de 1.80m sans dépasser une pyramide à 45°,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu,
- d'être accessoires en ce qu'elles portent sur les zones périphériques de la terrasse,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'aménagement crée un effet mirador trop important et ne respecte pas le code civil,

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

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Bruxelles Développement Urbaine - Direction de l'urbanisme (aux conditions émises ci-dessus).

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 05.12.2013
objet n°08

Dossier 16-41205-2013- Enquête n° 200/13

Demandeur : Monsieur Dogan Ugur

Situation : Chaussée de Neerstalle 493

Objet : la transformation et le réaménagement d'une maison de rapport avec modification de la forme de la toiture du commerce

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41205-2013 introduite le 22.07.2013 par Monsieur Dogan Ugur et visant la transformation et le réaménagement d'une maison de rapport avec modification de la forme de la toiture du commerce sur le bien sis Chaussée de Neerstalle 493;
Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation, le long d'un espace structurant;

2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation

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

- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS, actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot,
- Dérogation au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, article 4, profondeur d'une construction mitoyenne,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04.11 au 18.11.2013 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

22.07.2013: dépôt de la demande

20.09.2013 accusé de réception d'un dossier complet

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, et notamment :

- Vivaqua le

4 : Description Sitex

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- Le quartier est composé de construction bâties en ordre fermé, de gabarit R+2+T ou bel étage +1+T,
- La chaussée est desservie par une ligne de tram,
- Le rez-de-chaussée commercial de l'immeuble couvre toute la parcelle, l'arrière du commerce est couvert par une toiture industrielle à versants,
- Les deux étages sont affectés à un logement,
- Une nouvelle enseigne a été posée pour le nouveau commerce, elle ne respecte pas le Règlement régional d'urbanisme, ni le règlement communal,
- Des travaux ont été entamés en façade arrière par la construction d'une lucarne et la rehausse d'un réduit dans le prolongement de la gage d'escalier, au milieu de la façade arrière,
- La construction de droite est particulièrement basse (carrosserie) et nettement plus longue,
- La construction de gauche est un peu plus basse en façade avant et +/- un étage plus bas en façade arrière et légèrement plus profonde,
- En intérieur d'îlot, la plus part des parcelles sont totalement couvertes,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la modification de la toiture du commerce par une toiture plate verdurisée,
- le réaménagement de l'appartement des étages,
- la construction d'une véranda accolée au mur mitoyen de gauche et jusqu'à la largeur du réduit,
- l'aménagement des combles par deux chambres,
- la création d'une terrasse en prolongement de la véranda, légèrement plus haute que le niveau de la toiture verte du commerce, ce qui entraîne la rehausse du mur mitoyen de gauche,

- la mise en conformité de la création d'une lucarne au centre du versant arrière pour l'échappée de l'escalier menant aux combles,
- la mise en conformité de la rehausse du réduit au 2^{ème} étage,

6 : Motivation sur la demande

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :

- Le projet vise l'amélioration de l'habitabilité du logement et de l'intérieur d'îlot,
- Considérant plus particulièrement que les aspects ci-après de la demande telle qu'introduite suscitent les considérations suivantes :

- Implantation et gabarit :
- La véranda permet de prolonger le séjour,
- la rehausse de la remise au 2^{ème} étage intervient dans la partie centrale de la façade, sans porter atteinte aux bâtiments voisins,
- La rehausse du mur mitoyen pour l'aménagement de la terrasse permet d'aménager un espace extérieur pour le logement, mais est imposante pour le voisin de gauche,
- Aménagement des abords et couvert végétal : la couverture verte de l'arrière commerce participe à l'embellissement de l'intérieur d'îlot et permet d'améliorer les vues depuis les pièces de vie,
- Le formulaire de la demande est erroné,
- La cheminée du commerce est trop peu haute et inesthétique par rapport à la terrasse et la verrière du 1^{er} étage,

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

- La véranda dépasse de plus de 3m la profondeur de la maison de gauche,

Considérant que l'enseigne existante est trop large en s'étendant jusqu'aux axes mitoyens, elle est de couleur criarde (rouge vif), et ne répond pas au Règlement régional d'urbanisme et au Règlement communal d'urbanisme sur les enseignes;

Qu'elle a été modifiée lors du changement de commerce (commerce de meuble en commerce alimentaire de quartier);

Qu'à l'occasion de sa modification, elle devait être conforme aux réglementations en vigueur;

7 : Conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux

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

- Modifier l'enseigne afin qu'elle réponde au Règlement régional d'urbanisme, Titre 6 (la largeur de l'enseigne ne peut pas dépasser la largeur de la vitrine,
- Pour être conforme au Règlement communal d'urbanisme, elle ne peut pas avoir de couleur criarde,
- Étudier une reprise de la cheminée du commerce en toiture,
- Corriger le formulaire de la demande (commerce au rez-de-chaussée et cave au -1),
- Reculer la terrasse de la limite de gauche de 1,90m afin de ne pas rehausser le mur mitoyen, verduriser cette partie latérale,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu,
- d'être accessoires en ce qu'elle ne porte que sur l'enseigne,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la nouvelle enseigne déroge au Règlement régional d'urbanisme et que cette dérogation n'a pas été sollicitée,
- supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la largeur de l'enseigne doit être réduite et sa couleur modifiée afin d'éviter les tons criards,

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

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

Avis FAVORABLE unanime en présence d'un représentant de Bruxelles-développement Urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

La dérogation au RRU (Titre I, articles 4) est acceptée pour les motifs précités et aux conditions énumérés ci-avant.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 05.12.2013
objet n° 09

Dossier 16-41213-2013- Enquête n° 209/13

Demandeur : Madame Coutelier Myriam Craft Factory S.P.R.L.

Situation : Rue Meyerbeer 144

Objet : le changement d'utilisation d'un commerce de pièces de rechange liées à un garage automobile en commerce de détail avec organisation de loisirs créatifs

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41213-2013 introduite le 26.07.2013 par la S.P.R.L. Craft Factory c/o Madame Coutelier Myriam et visant le changement d'utilisation d'un commerce de pièces de rechange liées à un garage automobile en commerce de détail avec organisation de loisirs créatifs sur le bien sis Rue Meyerbeer 144;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation;

2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation

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

- application de la prescription particulière 2.3. du **PRAS**, en matière de superficie de commerce,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04.11 au 18.11.2013 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

26.07.2013: dépôt de la demande

03.10.2013: accusé de réception d'un dossier complet

4 : Description Sitex

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- la rue est essentiellement composée d'immeuble à appartements multiples de gabarit R+3 à 5 et de constructions d'après-guerre, de gabarit R+2 ou R+3,
- les n°140 à 144 sont affectés à un garage automobile au rez-de-chaussée (Cosmos),

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la modification de l'utilisation d'une partie d'un garage automobile en commerce (375m²) de détails (fourniture de loisirs créatifs), y compris une activité secondaire d'organisation d'ateliers et stages pour adultes ou enfants,
- le maintien du parking sur la droite qui comporte une servitude de passage piétonne pour le garage situé à l'arrière,

6 : Motivation sur la demande

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

- le projet vise l'installation d'un commerce de fourniture de loisirs créatifs,

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

- Programme : la surface de vente s'étend sur 200 m². Le reste des locaux est affecté aux espaces récréatifs et à la gestion. Le projet n'entraîne aucune modification de volume ou de l'architecture des lieux. Des cloisons ont été placées pour fermer le commerce par rapport au garage. Le passage carrossable entre le parking extérieur et le garage arrière est fermé, seule une servitude de passage piétonne subsiste,
 - Seuls des travaux intérieurs doivent être entamés pour rénover le commerce,
 - Mobilité et accès : le commerce possède deux accès, l'un rue de Meyerbeer, le second depuis le parking latéral. Le commerce est proche de la chaussée d'Alsemberg, bien desservie par les transports en commun. Un parking de 12 emplacements est disponible à droite du commerce,
- Considérant qu'au regard du motif de mesures particulières de publicité, le projet a suscité les observations suivantes :

- la superficie du commerce (375m²) dépasse les limites maximales de superficie prescrites par le PRAS de 300m² locaux annexes y compris,
- le commerce bénéficie de deux entrées séparées, l'une à front de rue, la seconde par le parking latéral, ce qui permet d'organiser de manière séparée le commerce et les ateliers créatifs.

Avis FAVORABLE unanime en présence de Bruxelles-Développement Urbain-Direction de l'urbanisme

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 05.12.2013
objet n°10

Dossier 16-41218-2013- Enquête n° 216/13

Demandeur : Monsieur Dessi Réginald

Situation : Rue Egide Van Ophem 133

Objet : la reconstruction d'une maison bifamiliale (effondrement en cours de chantier du PU 40352)

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41218-2013 introduite le 31.07.2013 par Monsieur Dessi Réginald et visant la reconstruction d'une maison bifamiliale (effondrement en cours de chantier du PU 40352) sur le bien sis Rue Egide Van Ophem 133;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation;

2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation

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

- Application de la prescription générale 0.12. du PRAS - modification totale ou partielle d'un logement en ZHPR, ZH, ZM, ZFM, ZA : 1°
- Application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS - modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04.11 au 18.11.2013 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

31.07.2013: dépôt de la demande

17.10.2013: accusé de réception d'un dossier complet

Vu les avis rendus par les services techniques communaux, et notamment :

- Service Technique de la Voirie le

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, et notamment :

- Vivaqua le 07.11.2013

4 : Description Sitex

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- la maison unifamiliale sur laquelle porte la demande, mitoyenne de part et d'autre, présente un gabarit R+1+T,
- elle se situe à l'articulation du front bâti qui fait face à la rue des Myosotis, sa façade avant présentant un tronçon dans chaque front de bâtisse de part et d'autre de l'arête qui forme l'angle, pour respectivement 2.38 mètres et 14.4 mètres de largeur de façade,
- elle est implantée sur un terrain de forme triangulaire,
- l'arrière de la maison ne bénéficie que d'une petite cour enserrée de murs mitoyens,
- la maison de gauche a un gabarit R+2 et la maison de droite, R+1+T,
- le PU 40352 a permis la transformation et la division en deux appartements,
- en cours de chantier, la maison s'est écroulée. Les murs pignons ont été épinglés. Le chantier a repris avant la commission de concertation, les parois en béton des façades du rez-de-chaussée sont posées,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la construction d'une maison bifamiliale composée d'un triplex 3 chambres et d'un duplex de 3 chambres,
- une architecture moderne, dont la façade a une modénature aléatoire,
- un gabarit qui s'accorde aux constructions mitoyennes, au toit plat de la maison de gauche et à la toiture en pente de la maison de droite,
- une profondeur de bâtisse qui s'accorde également aux maisons voisines,

Par rapport au permis prétendent :

- les façades présentent un aspect plus contemporain,
- le gabarit est adapté aux niveaux des corniches voisines,

- en façade arrière, les balcons sont supprimés,
- au sous-sol, la cave est transformée en pièce de vie,
- le niveau de la dalle du rez-de-chaussée est rehaussé afin de libérer une hauteur suffisante sous plafond au sous-sol,

Vu les explications données en séance sur les problèmes de stabilité des maisons mal fondées ;

6 : Motivation sur la demande

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :

- la construction d'une maison bifamiliale de facture moderne, sur une parcelle de forme contraignante,

Considérant plus particulièrement que les aspects ci-après de la demande telle qu'introduite suscitent les considérations suivantes :

- Programme : un triplex 3 chambres et d'un duplex de 3 chambres. Par rapport au PU 40352, le projet supprime les caves et aménage une chambre supplémentaire au sous-sol arrière. Les deux entrées sont exigües et doivent comprendre le vestiaire. Elles ne permettent pas le rangement de vélos, mais une station Villo est située à proximité,
- Implantation et gabarit : la chambre située en sous-sol impose le creusement d'une cour anglaise (-1.95 selon plan, -2.45 selon façade),
- Aménagement des abords et couvert végétal : la cour est aménagée au niveau du sous-sol et seulement accessible par ce niveau, ce qui ne libère pas d'espace extérieur pour le niveau de vie,
- Mobilité et accès : le projet ne prévoit pas de garage pour les deux logements, le bien est situé à proximité de la gare de Calevoet,
- Gestion des eaux de pluies et égouttage : le projet de reconstruction ne prévoit pas de citerne ou de bassin d'orage,
- Autres aspects propres à la demande : la façade présente une facture moderne, en béton teint dans la masse (gris) et des châssis et contour de fenêtre en bois. Les marches pour atteindre le niveau du rez-de-chaussée empiètent sur le trottoir, ce qui ne peut être admis,

Considérant qu'en ce qui concerne le duplex bas:

- la cour est de taille réduite et de forme triangulaire, laissant peu de lumière, la suppression des balcons permet dès lors de dégager cet espace exigü,
- le projet aménage une chambre supplémentaire en sous-sol, en creusant la cour. L'aménagement de la cour n'est pas précisé et le creusement de la cour supprime un espace extérieur accessible par le niveau de séjour,

Considérant qu'en ce qui concerne le duplex haut:

- l'entrée permet un rangement sous l'escalier,
 - le duplex du haut bénéficie d'une terrasse au niveau du séjour et de la chambre principale,
- Considérant que la teinte de la façade va être foncée par les pigments du béton, il est à craindre une façade foncée qui assombri l'espace public ;

Que les aménagements, malgré la forme contraignante de la parcelle, permettent la création de deux logements de qualité;

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

- la démolition fait suite à un écroulement en cours de chantier. Le projet restitue les deux logements prévus au permis d'urbanisme 40352, moyennant quelques modifications,
- la modification des caractéristiques urbanistiques vise le traitement de la façade, sa modénature aléatoire, le calepinage du revêtement, qui confère à la construction un caractère beaucoup plus moderne que la façade traditionnelle qui préexistait,

Considérant que la demande déroge au Titre VIII article 8 du Règlement régional d'urbanisme en ce que le projet ne prévoit pas de garage;

7 : Conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux

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

- proposer un béton de teinte claire pour les façades,
- préciser le niveau de la cour en coupe et y prévoir un revêtement perméable. Préciser l'aménagement paysager de cet espace et prévoir un revêtement perméable,
- conserver un espace extérieur au niveau du séjour en limitant la cour au niveau du sous-sol à une cour anglaise (recul de 1,5m maximum), éventuellement couvrir la cour anglaise d'une dalle de verre ou d'un caillebotis pour conserver une zone praticable au niveau du rez,

- affecter le sous-sol à une salle de jeux ou à un bureau, cette pièce étant inhabitable pour une chambre,
- reculer les deux porches d'entrées dépassant de la façade à créer afin de ne pas empiéter sur l'espace public (alignement décrété par arrêté royal du 10-10-1923),
- inclure un bassin d'orage d'une capacité de 50L/m² de toiture, sans empiéter dans la cour,
- indiquer sur les plans : les superficies (en m²) de toiture, le débit total entrant dans le bassin d'orage, le débit sortant, le tracé des conduites d'eau pluviale, les caractéristiques du bassin d'orage (diamètres entrant, de fuite et de trop-plein, capacité tampon en m³, implantation) et l'endroit du raccordement ou du rejet,
- 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.

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu,
- d'être accessoires en ce qu'elles portent sur des détails d'aménagements,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'alignement doit être respecté, le bassin d'orage doit être prévu sans augmenter l'imperméabilité de la parcelle, et le niveau de la cour doit permettre un espace extérieur accessible depuis le séjour,

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

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

Avis FAVORABLE 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 05.12.2013
objet n° 11

Dossier 16-41222-2013- Enquête n° 215/13

Demandeur : Madame Missioui Eden les jardins d'Eden S.P.R.L.

Situation : Avenue Winston Churchill 157

Objet : la transformation et le changement d'utilisation du 1er étage de l'immeuble

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41222-2013 introduite le 02.08.2013 par la S.P.R.L. les jardins d'Eden c/o Madame Missioui Eden et visant la transformation et le changement d'utilisation du 1er étage de l'immeuble sur le bien sis Avenue Winston Churchill 157;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation, ZICHEE et le long d'un espace structurant;

2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation

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

- application de la prescription générale 0.12.4° du PRAS,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04.11 au 18.11.2013 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

02.08.2013: dépôt de la demande

17.10.2013: accusé de réception d'un dossier complet

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, et notamment :

- Vivaqua le

4 : Description Sitex

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- L'immeuble à appartements multiples de trois façades forme l'about d'une rangée de maison ;
- De gabarit R+6+2 étages en recul, il dispose d'un très beau jardin orienté au Sud ;
- Le fond du jardin donne sur le parc Montjoie ;
- La maison de gauche est occupé par l'ASBL « les Cailloux » ;
- Les maisons de droite ont fait l'objet de nouveaux aménagements en immeuble de logements ;
- L'immeuble est implanté en recul de l'avenue et dispose d'une entrée de garage, implanté pour partie sous le jardin ;
- Le rez-de-chaussée est entièrement paysager et s'ouvre largement vers le jardin ;
- Le PU 39659 a permis la modification de l'utilisation d'un commerce (agence bancaire) en équipement (crèche) au rez-de-chaussée, la cuisine est située en cave ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- Le changement d'utilisation du 1^{er} étage (3 appartements) en extension de la crèche,
- La création d'une liaison interne entre les deux niveaux, la démolition de certaines cloisons afin d'organiser des espaces de séjour de dimension adéquate,

Vu les explications données en séance, la crèche étendue permet d'accueillir 68 enfants ;

6 : Motivation sur la demande

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :

- Le projet conserve les volumes existants et y renseigne des espaces à usage de la crèche pour 618 m²;
- Il modifie les aménagements du 1^{er} étage afin de différencier les espaces selon l'âge des enfants ;
- Profite du bel espace de jardin comme espace de jeux ;

Considérant plus particulièrement que les aspects ci-après de la demande telle qu'introduite suscitent les considérations suivantes :

- Mobilité et accès : le stationnement est possible le long de l'avenue,

Considérant que le projet d'une crèche répond à un besoin social et une demande importante dans la commune ;

Considérant que la crèche dispose d'un grand jardin bien orienté;

Considérant que les espaces intérieurs disposent de grandes baies vitrées ;

Considérant que le quartier est bien desservi par les transports en commun et que l'immeuble comprend une entrée de garage ;

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

- La suppression de 3 logements pour l'extension d'un équipement de quartier ;
- Vu le manque général de crèche en région bruxelloise.

Avis FAVORABLE unanime en présence de Bruxelles Développement Urbain-Direction de l'urbanisme

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 05/12/2013
objet n° 12

Dossier 16-41226-2013- Enquête n° 214/13

Demandeur : Monsieur et Madame J. Deroover - Laurence Cobin

Situation : Rue de Linkebeek 73

Objet : la transformation et l'extension d'une maison unifamiliale mitoyenne (3 façades)

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41226-2013 introduite le 05/08/2013 par Monsieur et Madame J. Deroover - Laurence Cobin et visant la transformation et l'extension d'une maison unifamiliale mitoyenne (3 façades) sur le bien sis Rue de Linkebeek 73 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS N° 46 bis FOND DE CALEVOET - AGRBC du 17/10/1996 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol pour les raisons suivantes :

- Art. 0.B.d (matériaux) ;
- Art. 0.B.n et m (implantation et toiture plate) ;

2 : Evaluation préalable des incidences

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

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

- Le bien existant est légèrement agrandi et l'impact sur la zone Natura 2000 de la construction existante ne sera pas modifié ;

Considérant que la demande n'est pas susceptible d'affecter ce site et ne doit pas faire l'objet d'une évaluation appropriée des incidences ;

3 : Mesures particulières de publicité et avis de la Commission de concertation

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

- dérogations (art. 155§2 du CoBAT) au PPAS, N° 46 bis FOND DE CALEVOET - AGRBC du 17/10/1996, en matière d'esthétique (art.0.B.d - matériaux) et de volume (Art.0.B.n et m - implantation et toiture plate) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2013 au 18/11/2013 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 propriétaires de la maison mitoyenne présentent les observations suivantes :
 - Un décrochage vertical au niveau du mur mitoyen sur la façade arrière peu esthétique.
 - Il faudrait prévoir un couvre mur en pierre bleue, comme le couvre mur actuel, pour assurer une uniformité.
 - Le mur mitoyen présente une faiblesse structurelle au niveau de la buanderie actuelle du n° 73.
 - Ils n'ont pas d'objection au toit végétal mais ils en ont en ce qui concerne la création d'une terrasse au-dessus de l'extension du n° 73, car elle aurait une vue plongeante sur leur jardin.

4 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

05/08/2013 : dépôt de la demande ;

17/10/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;

04/11/2013 au 18/11/2013 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

05/12/2013 : séance publique de la Commission de concertation ;

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, et notamment :

- Vivaqua le 07/11/2013 ;

5 : Description situation existante

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- La maison d'habitation unifamiliale est implantée en recul par rapport à l'alignement, le long de la rue de Linkebeek. Le terrain est limitrophe avec le site communal de l'étang de pêche (zone Natura 2000) ;
- Le bien présente une typologie 3 façades et est jumelé avec la maison voisins de gauche, donnant l'illusion d'une maison unique depuis la rue (chaque corps de bâtisse principal recevant une toiture à 1 versant se rejoignant à la mitoyenneté) ;
- Le corps de bâtisse principal est en maçonnerie apparente de ton rouge brun ;
- L'immeuble sur lequel porte la demande est flaqué, à l'arrière, de plusieurs annexes de faible gabarit, établies à la mitoyenneté de gauche et s'étendant profondément vers l'arrière de la parcelle ;
- La zone avant du terrain est aménagée en parking pour une voiture depuis 1965 au moins (voir PU 16-24015-1965) ;
- Le couvert végétal est abondant sur la parcelle et opère une transition harmonieuse entre le milieu bâti et le milieu paysager de la zone verte Natura 2000 ;
- Le terrain voisin de droite est aménagée en parking pour l'étang de pêche et la parcelle suivante est bâtie par une maison s'étendant de l'axe mitoyen de gauche à celui de droite ;

6 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la transformation et l'extension de la maison et prévoit notamment :

- La démolition des extensions arrière et leur reconditionnement ;
- L'extension du volume bâti en zone latérale de droite ;
- L'aménagement d'un espace bureau autonome à l'arrière du jardin ;
- La création d'un second emplacement de stationnement en zone de recul ;
- L'isolation des façades existantes par l'extérieur et la pose d'un enduit de teinte terracotta ;
- Le réaménagement paysager de l'ensemble de la parcelle ;
- L'extension du parking avant à 2 emplacements ;

7 : Motivation sur la demande

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison unifamiliale et favorise les qualités paysagères du jardin ;
- Le projet améliore les accès vers le jardin et privatise des espaces de terrasses ;

Considérant plus particulièrement que les aspects ci-après de la demande telle qu'introduite suscitent les considérations suivantes :

- Le projet assainit les constructions disparates à l'arrière du bâtiment et prévoit un projet d'extension global et cohérent respectant la lisibilité du volume principal initial ;
- L'option des toitures plates verdurisées et non accessibles pour les annexes permet d'en réduire l'impact sur le bâtiment principal, sur les constructions voisines et sur l'environnement paysager de la maison ;
- Les matériaux extérieurs envisagés (de tonalité brique) s'accordent au cadre urbain et naturel environnant ;

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

- En ce qui concerne l'implantation des annexes contiguës, leur largeur s'étend sur plus de 6/10 de la largeur de la façade, mais profite de murs mitoyens en attente et d'une implantation particulière de la maison de typologie 3 façades s'ouvrant vers des espaces naturels du qualité ;
- En ce qui concerne l'option des toitures plates verdurisées pour les annexes contiguës, cela permet d'en réduire l'impact sur le bâtiment principal, sur les constructions voisines et sur l'environnement paysager de la maison ;
- En ce qui concerne la dérogation à l'alignement pour la pose de l'isolation en façade avant, elle peut se justifier pour la partie de l'extension latérale, séparée du corps de bâtisse principal, ainsi que sur une partie de l'immeuble d'origine. Le procédé renforce la composition architecturale du bâtiment originel et notamment son homogénéité avec la maison jumelle de gauche. Cette option s'inscrit dans un souci de respect de la typologie de cette maison jumelée ;

- En ce qui concerne l'implantation de l'abri en zone de jardin, les spécificités des lieux le permettent et cette extension est également liée à l'affectation de la zone contiguë. Le gabarit proposé est minime et s'intègre à l'aménagement paysager de la parcelle ;
- En ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul, la création d'un second emplacement de stationnement ne recentre pas les objectifs tant du PPAS que du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006, tous deux ne prévoyant pas de parking mais bien un aménagement de type jardin planté. Il s'indique de renoncer à cette extension au profit de la conservation d'un aménagement paysager, tel qu'actuellement ;

8 : Conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux

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

- Renoncer à l'aménagement du second emplacement de stationnement en zone de recul au profit d'un aménagement paysager et de pleine terre ;
- Répondre aux conditions émises par VIVAQUA dans son avis du 07/11/2013, notamment en ce qui concerne le tamponnage des eaux de pluie ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les extensions de cette typologie peuvent s'envisager ;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent à améliorer davantage l'intégration du bâtiment et de ses extensions dans la cadre bâti et non – bâti environnant ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite
- supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul sera en partie restituée en jardinet et que la façade principale de la maison demeurera à l'alignement.

Avis FAVORABLE non unanime en présence de BDU-Direction de l'urbanisme (aux conditions émises ci-dessus).

BDU – Direction de l'urbanisme s'abstient

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 05/12/2013
objet n° 13

Dossier 16-41228-2013- Enquête n° 211/13

Demandeur : Monsieur Julian James Ellison JM Design S.P.R.L.

Situation : Avenue Dolez 604

Objet : la démolition de la ruine cadastrée n° 432/e et la construction d'une nouvelle villa avec annexe

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41228-2013 introduite le 07/08/2013 par la S.P.R.L. JM Design c/o Monsieur Julian James Ellison et visant la démolition de la ruine cadastrée n° 432/e et la construction d'une nouvelle villa avec annexe sur le bien sis Avenue Dolez 604;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle;

Considérant que la demande se situe pour partie dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol n°48 bis et ter Quartier SUD-EST (arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10.06.1993) de zone de sports en plein air et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol ;

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

Considérant que la demande portant sur les zones boisées et ouvertes au Sud de la région bruxelloise, à l'Est de la forêt de Soignes (ZSC II – zone spéciale de conservation), n'est pas susceptible d'affecter ce site pour les motifs suivants :

- le projet se situe sur un terrain anciennement bâti,
- il ne modifie pas la situation de conservation du bois,
- l'écoulement des eaux dans le bois n'est pas modifié, la pente du terrain concerné faisant que les eaux s'en écartent vers le ruisseau qui longe la rue de Percke,
- les connections écologiques ne seront pas fondamentalement perturbées, le projet comprend, pour améliorer la situation, une haie constituée d'essence indigène et un alignement d'arbres en bordure de la parcelle,
- pour les zones les plus proches du bois, le projet s'oriente vers un développement peu contrôlé de la végétation du style jardin naturel,
- le projet doit maintenir un éclairage discret du parking afin d'éviter les perturbations pour les animaux nocturnes,

2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation

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

- application de la prescription générale 0.3 du **PRAS**, en matière d'actes et travaux dans les zones d'espace vert,
- application de la prescription particulière 16 du **PRAS**, en matière zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres,
- demande soumise à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site **NATURA 2000** (art. 149 al.2 du CoBAT),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2013 au 18/11/2013 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

07/08/2013: dépôt de la demande

02.10.2013: accusé de réception d'un dossier complet

Vu les avis rendus par les services techniques communaux, et notamment :

- Service Vert le 27.09.2013
- Service Technique de la Voirie le

Vu l'avis rendu par l'instance consultée en cours de procédure, à savoir l'avis de Vivaqua du 08.11.2013

4 : Description Sitex

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- Le quartier dans lequel se situe la demande est situé près de la frontière sud de la Commune est constitué de villas implantées sur de grandes parcelles,
- Le terrain de 60 ares sur lequel porte la demande est situé entre le bois de Verrewinkel et la rue de Percke, à l'amorce du tronçon de l'avenue Dolez qui présente une typologie de chemin creux.
- Il présente un long développement le long de la rue de Percke,
- Il est soumis à plusieurs contraintes de réglementations urbanistiques :
 - il est situé en partie en zone de servitude au pourtour des bois du PRAS,
 - il est situé en partie dans les 60m d'une zone Natura 2000,
 - la partie droite du terrain est affecté en partie en zone de sport en plein air au PPAS, alors que le terrain de sport communal n'a jamais été étendu sur cette parcelle,
- Il était bâti anciennement d'un gabarit R+T, mais la construction est en l'état de ruine depuis plusieurs décennies,
- Suite à un relevé de géomètre et en complément des photographies anciennes, il a été possible d'en estimer la superficie : il comptait une emprise de 240m² et une superficie totale de 341m², dont une bonne partie est située dans les 30 premiers mètres de la zone de servitude au pourtour des bois,
- Suivant la situation urbanistique actuelle :
 - 160 m² de l'emprise sont situés à moins de 30 m de la limite du bois,
 - 80 m² de l'emprise sont situés entre 30 mètres et 60 mètres de la limite du bois
 - la quasi-totalité de la parcelle est située dans la zone des 60m de la zone Natura 2000,
- Le couvert végétal de cette parcelle est pauvre,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- vise la construction, en dehors de la zone de sports et de loisirs du plan particulier d'affectation du sol, d'une villa de 4 chambres, de gabarit R+1+T.
- propose un plan sous une forme de croix, dont chacune des branches, de faible profondeur, se ponctue par une façade pignon,
- propose, en guise d'accès, l'aménagement de l'entrée piétonne et d'un parking entouré de haies et situé à gauche de la villa, avec accès dans l'avenue Dolez
- propose l'aménagement d'un jardin "anglais" avec aires engazonnées, parterres et plantation de nombreux arbres,
- propose, dans la zone de sports et de loisirs du plan particulier d'affectation du sol, la construction d'un petit bâtiment annexe (repris « barn », soit « grange » au plan) pour l'entretien du jardin et au logement et au stockage du matériel nécessaire à la tenue de chevaux,

6 : Motivation sur la demande

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :

- La demande restitue une habitation sur un terrain depuis longtemps abandonné,
- Elle supprime de facto un chancre dans une partie du territoire communal caractérisé par son paysage rural et brabançon,

Considérant plus particulièrement que les aspects ci-après de la demande telle qu'introduite suscitent les considérations suivantes :

- En matière de programme :
 - la villa comprenant 4 chambres s'organise sur un plan en forme de croix,
 - un parking extérieur est prévu entre la maison et le bois, dans les 30m de la zone non aedificandi,
 - Une écurie composée d'un box, d'une sellerie et d'un local de rangement est située en zone de sport du plan particulier d'affectation du sol.
 - Elle est composée d'une charpente en bois et d'un bardage en chêne, adapté au paysage de la vallée,
 - Cette annexe, située dans la zone de sports et de loisirs du plan particulier d'affectation du sol, répond aux besoins inhérents à un type d'activité de loisirs en plein air auquel est affecté le solde de la zone (ponney-club, directement contigu au projet du côté Est),
- En matière d'implantation et de gabarit :

- l'implantation originelle de la ruine est pivotée de 45% pour que le bâtiment se situe intégralement en dehors du plan particulier d'affectation du sol, en zone constructible du plan régional d'affectation du sol.
- Le projet, d'une emprise totale de 263,6 m² (maison et annexe) porte celle-ci à 4,47%, soit une très faible occupation au sol et une infime augmentation par rapport à la situation originelle,
- il réduit à 65 m² l'emprise bâtie située à moins de 30 mètres de la limite du bois
- il implante 124m² d'emprise au-delà de cette zone,
- Il propose un gabarit de faible hauteur (8.76m au faite) ainsi qu'une volumétrie dont les ailes ont une faible profondeur, ce qui correspond à la typologie du bâti traditionnel des zones rurales brabançonnaises dont le quartier constitue l'amorce,
- L'indice P/S s'élève du projet à 0,781 pour 0,578 en situation existante, ce qui constitue également une valeur de très basse densité,
- L'expression proposée revendique l'influence d'une expression campagnarde liée au caractère pittoresque du lieu,
- L'axe de la composition est parallèle à la lisière du bois et oriente la composition de l'aménagement paysager du jardin,
- En matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - à proximité de la maison, l'aménagement est ordonné.
 - Au-delà, de manière progressive, le jardin se fait plus sauvage vers le fond du terrain et la lisière du bois.
- En matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - les eaux usées sont envoyées vers un by-pass et une fosse septique,
 - les eaux de pluie vers un bassin d'orage

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

- Cette partie de la zone de sport en plein air du plan particulier d'affectation du sol étant un terrain privé, elle n'a jamais été affectée ou aménagée comme telle,
- La partie de la construction projetée située à moins de 30 mètres de la limite du bois se voit réduite, mais le parking extérieur modifie le revêtement de sol de cette zone non aedificandi,
- Celle située entre 30 et 60 mètres de la limite du bois se voit par contre augmentée de 55% la partie bâtie dans la zone 30-60m,
- Les caractéristiques urbanistiques du projet respectent les constructions existantes avoisinantes,
- L'aménagement du jardin permet d'assurer une transition harmonieuse entre le bois et l'habitat en ordre ouvert aux alentours, et s'intègre, par ses plantations d'arbres et de haie à l'alignement, harmonieusement dans le paysage de la vallée du Verrewinkelbeek et des tronçons de la rue de Percke qui longent le ruisseau,
- La construction est située dans la zone de pourtour d'un site NATURA 2000 (art. 149 al.2 du CoBAT), mais l'impact est faible vu l'importance du jardin, son aménagement plus naturel en lisière du bois et la très faible augmentation des indices de densité (+0,39% d'emprise au sol et +2,03% de surface bâtie),

7 : Conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux

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

- Limiter la construction, revêtement de sol y compris (parking et terrasses) à l'emprise existante dans la zone des 30m non aedificandi,
- maintenir un éclairage discret vers le bas du parking et des abords afin d'éviter les perturbations pour les animaux nocturnes,
- proscrire les produits phytosanitaires pour l'entretien et l'aménagement du jardin,
- préciser l'usage du fumier de l'écurie,
- ne pas prévoir d'abattage d'arbres entre le 1^{er} avril et le 15 août,
- les chemins du jardin ne peuvent pas modifier le PH du sol (pas de dolomie),
- les clôtures laissent passer les petits animaux,
- préciser les mesures d'atténuation et des plantations prévues pour renforcer la lisière,
- fournir la liste des replantations ainsi que le nombre exact, la circonférence, les essences des arbres, arbustes etc....

Le choix des plantations se feront principalement sur base des espèces reprises à «l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise» publié par le Jardin Botanique National de Belgique en 1972 (à l'exception des résineux), dont est extrait le résumé ci-après:

Arbres haute tige: Aulne, Bouleau, Cerisier, Charme, Châtaignier, Chêne, Erable, Frêne, Hêtre, Noyer, Marronnier, Orme, Pommier, Poirier, Prunier, Robinier, Sorbier, Tilleul.

Haies: Aubépine, Buis, Charme, Fusain, Hêtre, Houx, Troène (Ligustrum).

Arbustes: Amélanhier, Aubépine, Argousier, Baguenaudier (colutea), Buddleia, Chèvrefeuille, Clématite, Cornouiller, Daphné, Epine-vinette (berberis), Erable, Genêt, Hibiscus, Hortensia, Lierre, Lilas, Noisetier, Prunus, Saule, Spirée, Sureau, Viorne.

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu,
- d'être accessoires en ce qu'elles ne portent que sur des aménagements extérieurs,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que ces aménagements doivent limiter l'impact sur la faune et la flore existante alentour,

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

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

Avis FAVORABLE unanime en présence 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 05/12/2013
objet n° 14

Dossier 16-41270-2013- Enquête n° 202/13
Demandeur : Monsieur Jonathan Bulens
Situation : Rue Molensteen 44
Objet : la transformation d'un habitation unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41270-2013 introduite le 12/09/2013 par Monsieur Jonathan Bulens et visant la transformation d'un habitation unifamiliale sur le bien sis Rue Molensteen 44;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle;
Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°13 MOLENSTEEN (AR 31/01/1959) et y déroge en ce qui concerne l'esthétique des toitures et les matériaux de façade ;

2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation

Considérant que les mesures particulières de publicité et l'avis de la Commission de concertation sont requis pour les motifs suivants :

- dérogation (art. 155§2 du CoBAT) au **PPAS**, n°13 MOLENSTEEN (AR 31/01/1959), en matière de pente (plate) et matériau de toiture ainsi que matériau de façade (article II chap. 4 et chap. 5)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2013 au 18/11/2013 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

1/09/2013: dépôt de la demande

08/10/2013 accusé de réception d'un dossier complet

04/11/2013 au 18/11/2013: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

05/12/2013:séance publique de la Commission de concertation

Vu les avis rendus par les services techniques communaux, et notamment :

- Service Technique de la Voirie le13/11/2013

4 : Description Sitex

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- Le quartier se caractérise par un habitat en ordre semi-ouvert formé essentiellement de maisons unifamiliales ;
- La rue Molensteen comprend ainsi des rangées de maisons de gabarit R+1+toiture, dont les bâtiments d'about comprennent des toitures en croupe ;
- La maison de la demande est une de ces maisons d'about et comporte, en plus du volume principal, une annexe en façade arrière côté jardin formée d'un petit bâtiment intégré à une véranda ;
- Sa toiture est non aménagée ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Conserve le programme de maison unifamiliale ;
- Restructure l'ensemble des espaces de la maison afin de les doter du confort et caractère contemporain ;
- Démolit l'annexe et la reconstruit d'un seul tenant et ouverte sur les pièces de vie existante, de sorte à créer un grand espace en contact avec le jardin ;
- Aménage le grenier en :
 - Supprimant la croupe du toit au profit de l'espace intérieur d'une toiture à deux versants ;
 - Créant deux grandes lucarnes sur chaque pan de toiture, conforme au RRU ;
- Traite la finition de ces transformations en « bardage de type siding » de teinte grise ;

6 : Motivation sur la demande

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :

- La rénovation et l'extension de cette habitation participe au maintien du cadre architectural de ce quartier existant, s'inscrit dans les objectifs du développement durable et répond au bon aménagement des lieux ;

Considérant plus particulièrement que les aspects ci-après de la demande telle qu'introduite suscitent les considérations suivantes :

- L'agrandissement de la maison permet d'y accueillir une famille nombreuse;
- La nouvelle annexe sur toute la largeur de la maison participe au confort et aux qualités de cette habitation
- Les lucarnes sont conformes au RRU mais présente une esthétique un peu massive, notamment par leur rapport entre les pleins et vides ce qui en augmente l'impact volumétrique ;
- Les fenêtres de la nouvelle annexe du rez-de-chaussée sont de hauteur moindre que la hauteur de l'annexe, ce qui limite l'éclairage des pièces existantes au centre de la maison ;

Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité et de l'avis de la Commission de concertation, le projet a suscité les observations suivantes :

- En ce qui concerne la dérogation au PPAS (art. 155§2 du CoBAT) n°13 MOLENSTEEN (AR 31/01/1959), en matière de pente (plate) et matériau de toiture, elle peut s'envisager en raison de l'impact moindre d'une faible pente et mieux adaptée à la situation existante et aux respects des baies du premier étage;
- En ce qui concerne la dérogation au PPAS (art. 155§2 du CoBAT) n°13 MOLENSTEEN (AR 31/01/1959), en matière de matériau de façade (article II chap. 4 et chap. 5), la dérogation peut s'envisager, moyennant un meilleur équilibre entre plein et vide des nouveaux éléments construits;

7 : Conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux

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

- rehausser les baies de fenêtres de l'annexe et des lucarnes jusqu'à la toiture, pour améliorer l'éclairage des pièces concernées et limiter l'impact volumétrique du projet ;

Considérant que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles en conservent le programme ;
- d'être accessoire en ce qu'elle ne porte que sur des proportions de façades ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne les proportions de façade telles que proposée ;

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 impose(nt) ;

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

Avis FAVORABLE à la condition énoncée ci-avant, non unanime, en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme.

La BDU s'abstient.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 05/12/2013
objet n° 15

Dossier 2013/2- Enquête n° 203/13

Demandeur : Monsieur Stefano Salmasi

Situation : Rue de l'Anémone 22 - rue Vanderkindere

Objet : la construction d'un immeuble de 2 logements au-dessus de deux garages existants

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme le 14.05.2013 introduite le 14/05/2013 par Monsieur Stefano Salmasi visant la construction d'un immeuble de 2 logements au-dessus de deux garages existants sur le bien sis Rue de l'Anémone 22 - rue Vanderkindere;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation, le long d'un liseré de noyau commercial;

2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation

Considérant que la demande devait être soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- dérogations aux art.4 et 6 du titre I du RRU (profondeur et toiture - hauteur)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 04/11/2013 au 18/11/2013:

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

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- le projet a un impact important sur les maisons de la rue de l'Anémone, et les priverait de lumière,

Considérant que la commission de concertation, réunie en séance du 04/11/2013, a reporté son avis ;

Vu l'avis émis par la Commission de concertation en séance du 05/12/2013;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 14/05/2013;

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

- Vivaqua le 07.11.2013

4 : Description Sitex

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- Le quartier est mixte, composé de commerce au rez-de-chaussée et le logement aux étages,
- L'îlot formé par les rues Vanderkindere-Anémone-Primevère est triangulaire, de sorte que l'angle de la rue Vanderkindere-Anémone est très aigu, les parcelles des n°20 à 26 de la rue de l'Anémone sont traversantes, le bâti principal est situé du côté de la rue de l'Anémone, seul des garages sont construits rue Vanderkindere pour n° 20 et 22, ce qui permet à la lumière et l'ensoleillement du Sud d'atteindre les arrières maisons de la rue de l'Anémone.
- A l'angle de la rue se situe à un garage automobile de gabarit équivalent à R+1,
- Les deux constructions voisines de droite ont un gabarit R+1 et R+1+T (parcelles traversantes)
- La profondeur des garages est +/- 7m,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Vise la construction de deux appartements au-dessus des garages avec un gabarit R+2+T (2 duplex) sur une profondeur de bâtisse de 12m aux étages et 13.45m au rez-de-chaussée,
- Organise deux stationnements en car port, ce qui n'offre que 2 emplacements pour 3 logements au total,
- Propose une future division de parcelle en limitant la zone de jardin à ¼ de la profondeur des deux futures parcelles, ce gabarit se rapprochant du gabarit de la maison n°440 rue Vanderkindere (3^{ème} maison de droite),

6 : Motivation sur la demande

Considérant que le projet met à profit un fond de parcelle qui est accessible par la rue Vanderkindere;

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

- la particularité des lieux et plus particulièrement de l'exiguïté de l'angle de l'îlot fait que la rehausse du gabarit et l'augmentation de la profondeur de la construction crée un intérieur d'îlot très exigu, perte d'ensoleillement du Sud avec grande proximité avec les maisons de la rue de l'Anémone,
- que le projet ne tient pas compte de cette particularité en proposant un gabarit typique R+2+T,
- la profondeur des parcelles traversantes ne permet pas cette double occupation de bâti principal à front de rue Vanderkindere et Anémone.

Avis défavorable unanime sur le projet tel que présenté

Les travaux prévus dans la présente demande sont susceptibles de faire l'objet d'un permis d'urbanisme qui devra répondre, pour répondre au bon aménagement des lieux, aux conditions suivantes :

- présenter un gabarit comparable à celui du n°436 (R+1 à toiture plate) sur une profondeur qui pourrait atteindre 9m maximum au rez-de-chaussée et 7 m à l'étage,
- en cas d'affectation au logement, un seul logement est admis.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 05/12/2013
objet n° 16

Dossier 16-41141-2013- Enquête n° 201/13

Demandeur : Monsieur Marc Verbruggen PROGESTIMMOB S.A.

Situation : Avenue du Lycée Français 6B

Objet : la transformation d'une maison de repos "RESIDENCE PALACE"

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41141-2013 introduite le 20/06/2013 par la S.A. PROGESTIMMOB, c/o Monsieur Marc Verbruggen et visant la transformation d'une maison de repos "RESIDENCE PALACE" sur le bien sis Avenue du Lycée Français 6B;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation;

Considérant que la demande se situe dans le permis de lotir N° 49 délivré le 09/04/1964), octroyé par la Députation permanente (non périmé pour le lot sur lequel porte la demande) et y déroge pour les raisons suivantes :

- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU : aménagement de la zone de recul ;
- application de l'art. 155 §2 du COBAT : dérogation à un permis de lotir en terme d'implantation ;

2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation

Considérant que les mesures particulières de publicité et l'avis de la Commission de concertation sont requises en application de :

- l'art. 106 du CoBAT du COBAT - dérogation à un permis de lotir :
- la dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
- l'article: mesures particulières de publicité requises par les plans dans le permis de lotir 049 délivré le 9/4/1964

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04/11/2013 au 18/11/2013 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

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

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

20/06/2013 : dépôt de la demande

20/09/2013 : accusé de réception d'un dossier complet

04/11/2013 au 18/11/2013: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

05/12/2013:séance publique de la Commission de concertation

Vu les avis rendus par les services techniques communaux, et notamment :

- Service Vert le 13/09/2013 et 28/11/2013 qui émet son assentiment sur la proposition de plantation de dix (10) arbres de classe II (arbre boule) ainsi que des massifs arbustifs au plus tard pour mars 2015.
- Service Technique de la Voirie le 14/11/2013 qui émet des conditions nécessitant une modification des plans et insérées directement dans la motivation en application de l'article 191:

1.1. Gestion des eaux pluviales - bassin d'orages individuel.

- Principes généraux :

- Le dispositif d'évacuation des eaux pluviales sera géré de manière à minimiser l'impact de celles-ci sur le réseau public d'égouttage. Si le terrain disponible en offre la possibilité, la priorité sera accordée à la réinfiltration des eaux pluviales sur place via un dispositif à préciser au plan (noue drainante, fossé drainant, bassin d'orage infiltrant, drains dispersants, puits perdu...).
- En cas de rejet des eaux pluviales dans un cours d'eau, l'avis de Bruxelles-Environnement est requis avant délivrance du permis.

- Si le principe du rejet des eaux pluviales dans l'égout public est retenu, celui-ci est soumis aux conditions suivantes :
 - Evacuation retardée par l'usage d'un bassin d'orage dimensionné pour contenir 50 litres d'eau par m² de surfaces de toitures en projection horizontale ;
 - Le bassin d'orage sera placé en complément de l'éventuelle citerne à récupération et en aval de celle-ci ;
 - L'orifice d'ajutage du bassin d'orage sera dimensionné pour permettre un débit de fuite égal à maximum 10% du débit entrant en tenant compte d'une pluie décennale de 20 minutes ;
 - Vu l'impossibilité de garantir de leur bonne exécution et de leur maintien, les toitures vertes seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul ;
 - Afin d'éviter l'imperméabilisation d'une portion supplémentaire de sol, le bassin d'orage ainsi que l'éventuelle citerne à récupération doivent dans la mesure du possible être inclus dans la zone bâtie.
- Quant au projet :
 - Vu l'ampleur des travaux de rénovation et vu l'importance des surfaces imperméabilisées et vu que le bien objet du permis se trouve dans le bassin versant du Geleytsbeek, dont l'égout est régulièrement en surcharge lors de pluies d'orage, il s'indique de profiter des travaux de rénovation projetés pour adapter le dispositif de gestion des eaux pluviales de manière à minimiser l'impact de celles-ci sur le réseau public d'égoutage.
 - Vu la difficulté de temporiser les eaux de voiries (tracés de conduites inconnus, nécessité d'un déshuileur, ampleur disproportionnée des travaux), ces eaux pourront être envoyées directement à l'égout comme par le passé.
 - Après avoir étudié la possibilité de réinfiltrer une partie des eaux pluviales des toitures dans le terrain, le demandeur a décidé d'adopter la solution du bassin d'orage pour lequel il a soumis deux plans au service technique de la Voirie. Remarque : la coupe présente une erreur de positionnement de l'orifice d'ajutage. La capacité proposée de 128 m³ (pour 2.386m² de toitures) correspond aux desideratas du service Voirie.
 - Le demandeur est par la suite revenu à une proposition minorée consistant en la reprise d'une partie seulement des toitures – 808 m² sur les 2.386 m² du total parce qu'une partie des descentes d'eau est inconnue – dans un bassin d'orage limité à 33 litres par m² au lieu de 50, soit une capacité totale de 26,6 m³ au lieu des 128 m³ de la 1^e proposition. Cette 2^e proposition est insuffisante.
 - Les plans doivent être adaptés pour prendre en compte le bassin d'orage de 128m².
 - Un des plans doit indiquer les renseignements suivants : les superficies (en m²) imperméabilisées ventilées par nature, le traitement réservé aux eaux de chaque surface imperméable (rejet à l'égout, infiltration, rejet en surface), le débit total entrant dans le bassin d'orage, le débit sortant, les caractéristiques du bassin d'orage (diamètres entrant, de fuite et de trop-plein, capacité tampon en m³, implantation) et l'endroit du raccordement ou du rejet.
 - Ces caractéristiques 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, vhc@vivaqua.be.
- Quant à l'espace public :
 - Le demandeur évitera l'écoulement d'eau pluviale ou autre sur le domaine public et prendra les dispositions utiles à cet effet.
 - Le rejet d'eau pluviale sur l'espace public est strictement interdit en vertu de l'article 15 du Règlement Général de Police. 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'égoutage de l'immeuble.

Considérant qu'une demande de permis n°40636 pour un programme similaire a fait l'objet d'un refus, notamment pour :

- Le maintien du nombre de chambres existantes ;
- la suppression des parkings souterrains ;
- l'intégration des locaux de jour dans l'annexe existante des parkings semi-enterrée ;
- l'intégration des locaux techniques à l'étage technique existant

Considérant que la présente demande tend à répondre à l'ensemble des éléments énoncés ci-avant ;

4 : Description Sitex

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert, formé essentiellement d'immeubles de logements et comprenant plusieurs maisons de repos, implantés au milieu de jardins ;
- La parcelle sur laquelle porte la demande, orientée à l'Est du côté du jardin et à l'Ouest du côté de l'avenue, présente une légère déclivité vers l'intérieur de l'îlot et notamment un talus à rue descendant vers la parcelle ;
- Son entrée principale et son rez-de-chaussée se situe un niveau sous celui de la voirie ;
- L'immeuble existant est implanté +/- un niveau en dessous de celui de la rue et présente un gabarit principal de R+7+étage en recul ;
- Le rez-de-chaussée présente une énorme annexe abritant le garage enterré pour 40 emplacements de parcage et recouvert d'un jardin avec plantations arbustives ;
- La maison de repos actuelle comprend :
 - 175 lits répartis dans les étages,
 - des locaux de jour et de restaurant exigus au rez-de-chaussée ;
- Le parking comprend quelques emplacements extérieurs et des locaux pour les poubelles en fond de parcelle ;

5 : Description de la demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Conserve le programme de maison de repos pour 175 lits;
- restructure l'ensemble des aménagements intérieurs pour répondre aux normes de sécurité, d'accès aux personnes à mobilité réduite, de confort et de services aux résidents ;
- Au rez-de-chaussée :
- Conserve 23 emplacements de parking dans l'annexe semi-enterrée au lieu des 40 existants;
- Reconvertit ces espaces en services, sanitaires, locaux techniques et réserves ;
- Crée une extension en façade arrière afin d'intégrer une unité de chambres avec jardin fermé et restaurant séparé ;
- Au premier étage :
 - Crée grande extension en façade avant et au-dessus de l'annexe parking, afin d'implanter une nouvelle entrée au niveau de la voirie ainsi qu'un grand salon à l'échelle de la maison de repos;
 - Crée un nouvel accès extérieur carrossable vers cette entrée, qui se relie à l'accès aux parkings existants devant l'immeuble ;
 - Crée une seconde extension du bâtiment en façade arrière, orientée Nord-Est, pour le restaurant ;
- crée à chaque niveau un petit séjour commun, à proximité de l'ascenseur ;
- au huitième étage
 - Conserve des chambres en retrait, ainsi qu'un local de séjour présentant une loggia sur la terrasse en façade Sud-Ouest;
 - Intègre également à ce niveau les locaux techniques, notamment pour les groupes de ventilation, inhérent à ce type d'installation ;
- Maintient et enrichit l'espace de jardin/parc autour de la maison de repos ;
- Conserve les parkings extérieurs existants devant la maison de repos et supprime ceux à l'arrière du bâtiment, au profit de la quiétude de l'intérieur de l'îlot;
- restructure les façades en fonction des nouveaux aménagements ;

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :

- Le maintien du programme de la maison de repos à 175 lits s'inscrit dans l'équilibre du quartier résidentiel ;
- La restructuration de la maison de repos existante correspond à l'évolution des normes de sécurité et de confort, en évolution constante ;
- L'agrandissement des pièces de jour et l'ajout de nombreux services sont au profit du confort des résidents ;
- La création de locaux de jour au premier étage est au bénéfice de leur luminosité naturelle et du contact avec le jardin/parc ;
- Le maintien d'un nombre de parking intérieur, équilibré au vu du nombre de pensionnaires, participe à l'équilibre du projet et son intégration dans le quartier ;

- Le maintien des parkings extérieurs existants pour les visiteurs devant la maison de repos assure les possibilités de visites et le report de parcage en voirie ;
- La suppression des parkings à l'arrière de l'immeuble est au profit de la quiétude de l'intérieur de l'îlot;

Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité et de l'avis de la Commission de concertation, le projet a suscité les observations suivantes :

- En ce qui concerne l'atteinte à l'intérieur de l'îlot, prescription générale 0.6 du PRAS, le projet peut s'envisager, notamment par la création de chambre en contact avec le jardin et la suppression du parking au profit d'espace de jardin ;
- En ce qui concerne la dérogation à l'implantation du permis de lotir 49 (article 2.2), en ce qui concerne l'extension en façade arrière, elle peut s'envisager en raison des particularités des lieux et du programme, dont notamment la création d'une unité fermée de chambres avec restaurant et jardin attenant ;

6 : Condition de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux

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

- Répondre à l'avis du Service de la Voirie en ce qui concerne la création d'un bassin d'orage d'une capacité minimum de 128m³ ;

Considérant que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elle en garde le programme ;
- d'être accessoire en ce qu'elle ne porte que sur la gestion des eaux de ruissellement ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne ces eaux et la problématique du bassin d'orage ;

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 la modification, 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 impose(nt) ;
- de modifier les formulaires en conséquence.

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

Les dérogations au permis de loti n°49 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.