

Séance du 17 octobre 2018 / Zitting van 17 oktober 2018
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 181/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.188-2018 (art.177)
Situation : Avenue des Sorbiers 9
Demandeur : Délégation Permanente de l'Italie au Conseil Atlantique
(M. l'Ambassadeur Bisogniero Claudio)
(remplacer et rehausser une clôture de jardin de la Résidence du Représentant
Permanent de l'Italie au Conseil Atlantique (Régulariser))
- 2) 176/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.962-2018
Situation : Chaussée de Waterloo 1105
Demandeur : SDRC sa (M. Hibert Gérald)
(régulariser la modification du volume du 3^{ème} étage dans le cadre de l'aménagement
des duplex et simplex supérieurs)
- 3) 184/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.180-2018 (art.177)
Situation : Avenue Casalta 10
Demandeur : Ecole Decroly (M. Helson Bernard)
(PERMIS ECOLE 16/PUFD/666902 : modifier le préau par rapport au permis
précédemment accordé (réf : 16/pfd/559337))
- 4) 182/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.131-2018
Situation : Square Van Bever 5
Demandeur : Madame GRONOWSKI Isabelle
(rénover et transformer une maison uni-familiale)
- 5) 188/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.092-2018
Situation : Square Georges Marlow 24
Demandeur : Monsieur STORME Denis
(rehausser d'un étage l'immeuble en façade arrière et restructurer le logement
en triplex implanté au 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} étages)
- 6) 186/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.101-2018
Situation : Chaussée d'Alseberg 965 bte 2
Demandeur : M. et Mme VINCK Michel & HOUTART Elisabeth
(régulariser l'aménagement d'un emplacement de stationnement pour 2 véhicules
sur la parcelle dallée située devant le bâtiment central et affecté en atelier+logement)
- 7) 179/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.137-2018
Situation : Rue des Cottages 85
Demandeur : Madame LAMBERT Patricia
(rénover et agrandir un appartement sous toiture par l'aménagement de grandes
lucarnes)
- 8) 183/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.144-2018
Situation : Dieweg de 85A à 85B
Demandeur : Monsieur HERMANS Thierry
(construire un volume en façade avant sur la plateforme existante et créer une
lucarne en façade arrière)
- 9) 187/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.148-2018
Situation : Rue Vanderkindere de 472 à 472A
Demandeur : KOPP sprl (M. Vanderkelen Christophe)
(mettre en conformité la nouvelle vitrine et les transformations intérieures d'un
rez-de-chaussée commercial, supprimer les locaux du logement d'origine et
créer une connexion avec le n°472)

- 10) 178/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.020-2018
Situation : Rue Xavier De Bue 59
Demandeur : VEGAM sa (M. et Mme Machtelings Eric et Isabelle)
(changer l'affectation d'un immeuble commercial vers un commerce au rez et trois appartements aux étages, étendre et rehausser le bâtiment)
- 11) 185/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.091-2018
Situation : Rue Gatti de Gamond de 153 à 161
Demandeur : Madame HEMELEERS Catherine
(aménagement dans la zone de recul de la copropriété un espace d'arrêt temporaire pour personnes en situation de handicap)
- 12) 177/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.128-2018
Situation : Rue des Griottes 49
Demandeur : Monsieur CHAFI Abderrahim
(agrandir une maison uni-familiale par l'ajout d'un volume de gabarit R+1 à toiture plate dans la zone latérale constructible)
- 13) 180/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.493-2017 (art.177/1)
Situation : Rue du Doyenné 40
Demandeur : YA+CA asbl (Mme Crabeels Clara)
(transformer et mettre en conformité un changement d'affectation (activités industrielles devenues logements, équipements, commerce et activités artisanales), la rehausse de la toiture du bâtiment à front de rue ainsi qu'abattre 3 arbres à hautes tiges)
-

Avis reporté de la CC du 03/10/2018 - Uniquement pour avis de la CC :

- 14) 171/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.103-2018
Situation : Avenue Montjoie 121
Demandeur : Madame WAUCQUEZ Coralie
(Transformer, étendre et rehausser une maison bi-familiale en un immeuble de 3 appartements, l'isolation de la façade arrière et des murs mitoyens)
-

Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 17/10/2018
objet n° 01

Dossier 16-44188-2018 - Enquête n° 181/18 - Article 177

**Demandeur : Délégation Permanente de l'Italie au Conseil de l'Atlantique Nord -
Monsieur l'Ambassadeur Claudio Bisogniero**

Situation : avenue des Sorbiers, 9

**Objet : régulariser le remplacement et la rehausse de la clôture du jardin de la
Résidence du Représentant Permanent de l'Italie au Conseil de l'Atlantique Nord**

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44188-2018 introduite le 10/07/2018 par la Délégation Permanente de l'Italie au Conseil de l'Atlantique Nord - Monsieur l'Ambassadeur Claudio Bisogniero et visant à régulariser le remplacement et la rehausse de la clôture du jardin de la Résidence du Représentant Permanent de l'Italie au Conseil de l'Atlantique Nord sur le bien sis avenue des Sorbiers, 9;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°48bis&ter - Quartier Sud/Est - AGRBC du 10/06/1993 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°13.0 : Zones de jardin qui prescrit "Les jardins privatifs doivent être ceint d'une haie en mitoyenneté de maximum 1,80m de hauteur, assortie éventuellement d'une clôture de la même taille", en ce que le projet tente de régulariser une clôture grillagée de 2,55m de haut surmontée par une double rangée de fil de fer sur une hauteur de 45cm, portant ainsi l'ensemble à une hauteur de 3m;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/09/2018 au 01/10/2018 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

10/07/2018 : dépôt de la demande à la Région;

12/07/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

12/07/2018 : demande d'avis au Collège des Bourgmestres et Echevins;

17/09/2018 au 01/10/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/10/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, bâti en ordre ouvert;
- Le bien sur lequel porte la demande, de gabarit R+1+Toiture à versants, comprend la résidence du représentant permanent de l'Italie au Conseil de l'Atlantique Nord;
- Le bien s'inscrit au sein d'une très grande parcelle comprenant des limites de propriétés avec de nombreuses parcelles sises avenues des Aubépines;
- La clôture en mitoyenneté a fait l'objet d'un permis d'urbanisme en 1987 qui autorisait l'érection d'une clôture de 2,50m de haut en retrait de 1m de la limite mitoyenne et la plantation d'une haie persistante à la limite mitoyenne;
- La clôture mise en place n'a pas respecté les conditions et il apparaît qu'une clôture composée d'un grillage de 2,55m de haut et surmontée d'une rangée de fil barbelés ait été placée pendant toutes ces années sans autorisation préalable;

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

- La mise en conformité du remplacement de la clôture en infraction d'une hauteur de 2,55m surmontée d'une rangée de fils barbelés sur une hauteur de 45cm, soit un total de 3m de haut en mitoyenneté;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au plan particulier d'affectation du sol et le non-respect de l'article n°13.0 : Zones de jardin :

- Le projet tente de régulariser une clôture grillagée de 2,55m de haut surmontée par une double rangée de fil de fer sur une hauteur de 45cm, portant ainsi l'ensemble à une hauteur de 3m (en infraction);
- La demande vise à répondre à un problème de sécurité mais ne peut s'envisager car cette solution offre des abords agressifs en limite de propriété avec des parcelles sur lesquelles s'inscrivent des maisons unifamiliales;
- Si une clôture de plus grande hauteur que la hauteur autorisée dans le PPAS pourrait être envisagée pour assurer une meilleure sécurité, celle-ci devrait au minimum disparaître derrière une plantation de lierre grimpant à feuillage persistant et les fils barbelés ne peuvent en aucun cas être autorisés au sein d'un environnement à prédominance résidentiel;
- Il y a donc lieu de supprimer les fils barbelés et de prévoir des plantes grimpantes (type lierre) à feuillages persistants en mitoyenneté afin de respecter l'intimité entre parcelles et favoriser la verdurisation entre celles-ci;

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

- supprimer les fils barbelés;
- prévoir des plantes grimpantes (type lierre) à feuillages persistants le long de la clôture de 2,55m de haut placée en mitoyenneté;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent des éléments en mitoyenneté;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être adaptés;

Considérant qu'en ce qui concerne la mise en conformité :

En application de l'article 192, al. 4 du CoBAT, les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent :

- avoir débuté dans un délai de 1 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme;
- être terminés dans un délai de 4 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme;

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 17/10/2018
objet n° 02

Dossier 16-43962-2018 - Enquête n° 176/18

Demandeur : S.A. S.D.R.C. - Monsieur Gérald Hibert

Situation : chaussée de Waterloo, 1105

Objet : régulariser la modification du volume du 3^{ème} étage dans le cadre de l'aménagement des duplex et simplex supérieurs

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43962-2018 introduite le 09/04/2018 par la S.A. SDRC - c/o Monsieur Gérald Hibert et visant à régulariser la modification du volume du 3^{ème} étage dans le cadre de l'aménagement des duplex et simplex supérieurs sur le bien sis chaussée de Waterloo, 1105;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°30bis - Quartier du Vert Chasseur - AGRBC du 10/03/1994 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

○ motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :

- application de l'article 155,§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
- non-respect de l'article n° 4.4 - largeur de lucarne;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/09/2018 au 01/10/2018 inclus;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

09/04/2018 : dépôt de la demande;

25/05/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

30/08/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

17/09/2018 au 01/10/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/10/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- L'immeuble existant sur lequel porte la demande est implanté :
 - à l'avant, dans un front bâti implanté en ordre continu le long de la chaussée de Waterloo;
 - le long de l'Opstalweg;
 - en mitoyenneté de la Cité du Vert Chasseur;
- Le rez-de-chaussée est affecté à 3 surfaces commerciales;
- La configuration de la parcelle est particulière :
 - de grande profondeur (\pm 30 mètres) et traversante, entre la chaussée de Waterloo et l'Opstalweg pour la partie de droite,
 - de bien moindre profondeur (de \pm 10 mètres à \pm 15 mètres) et mitoyenne à l'arrière des constructions de la Cité du Vert Chasseur pour la partie de gauche;
- L'implantation de l'immeuble est particulière car elle s'inscrit au centre de bâtiments d'échelles variées. A ce titre, la façade arrière de l'immeuble est implantée le long de l'Opstalweg, voirie secondaire, quasiment privative à l'arrière de la chaussée de Waterloo, axe structurant;
- Le bâti le long de la chaussée et celui de la Cité du Vert Chasseur ne sont pas comparables et les constructions sont imbriquées les unes dans les autres;
- L'ensemble de la parcelle est minéralisé;

- Le permis d'urbanisme n°16-40482-2012 a autorisé la démolition des constructions présentes sur la parcelle et la reconstruction d'une surface commerciale ainsi que d'un front bâti le long de la chaussée de Waterloo (5 logements);

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

- Modifications apportées aux logements du 3^{ème} étage :
 - Elargissement des 2 avancées de la façade rue;
 - Elargissement d'une lucarne à l'arrière;

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

- Les transformations apportées en façade avant améliorent les qualités d'habitabilité du logement simplex de par l'augmentation de superficie des espaces de vie. Elles contribuent également à l'amélioration de l'accès à la terrasse pour la partie supérieure du duplex de gauche;
- Les terrasses se voient légèrement réduites;
- L'augmentation de la largeur des 2 avancées latérales tend à améliorer l'équilibre des proportions de la façade principale de l'immeuble;
- A l'arrière 2 lucarnes sont fusionnées afin de pouvoir agrandir la chambre à coucher du logement simplex. La proportion de vitrages demeure inchangée et les proportions de la nouvelle lucarne conserve la lisibilité du versant de toiture arrière dans laquelle elle s'inscrit;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogation à un PPAS), le projet propose de rationaliser les découpes d'espaces en toiture en fusionnant 2 lucarnes. Le nouveau volume conserve des proportions limitées au regard du développement du versant de toiture arrière. La dérogation peut dès lors s'envisager;

Considérant que la demande répond, au terme de la procédure ci-avant décrite, au bon aménagement des lieux,

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 17/10/2018
objet n° 03

Dossier 16-44180-2018 - Enquête n° 184/18 - Article 177

Demandeur : A.S.B.L. Ecole Decroly - Monsieur Bernard Helson

Situation : avenue Casalta, 10

Objet : Permis Ecole : modifier le préau par rapport au permis précédemment accordé (réf : 16/PFD/559337)

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44180-2018 introduite le 12/02/2018 par l'A.S.B.L. Ecole Decroly c/o Monsieur Bernard Helson et visant à modifier le préau par rapport au permis précédemment accordé (réf : 16/PFD/559337 - Permis Ecole) sur le bien sis avenue Casalta, 10;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°30 - Quartier du Vert Chasseur - AGRBC 10/03/1994 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que la présente demande vise à modifier le permis d'urbanisme n°16-42330-2015 (réf : 16/PFD/559337 - délivré le 26/02/2016) et non périmé, en application de l'article 102/1 du CoBAT par le dépôt de la présente demande en date du 12/02/2018;

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

o application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :

o non-respect de l'article n°9.0 en matière d'implantation d'une construction en zone de jardins;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/09/2018 au 01/10/2018 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

12/02/2018 : dépôt de la demande;

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

17/09/2018 au 01/10/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/10/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

Considérant que la modification du permis d'urbanisme en cours porte sur la modification du préau initialement autorisé;

Considérant que :

1° les modifications demandées ne portent pas sur des travaux déjà réalisés;

2° la modification ne porte que sur les droits issus du permis n°16-42330-2015 qui n'ont pas encore été mis en œuvre;

3° tous les recours administratifs ouverts à son encontre par le CoBAT ou les délais pour les tenter sont épuisés;

Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 102/1 - alinéa 1 du CoBAT est d'application;

Considérant que le projet répond en matière d'implantation aux objectifs visés par le permis d'urbanisme en vigueur;

Considérant que la nouvelle demande propose un dispositif plus simple et plus léger esthétiquement par rapport à la situation autorisée par le permis d'urbanisme en vigueur;

Considérant cependant, que le matériau proposé ne sera pas pérenne dans le temps et que dès lors le projet doit être revu dans son ensemble ;

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

o proposer un matériau de couverture de type métallique davantage durable ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

➤ de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de préau est conservé;

➤ d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que le type de matériaux;

- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être adaptés;

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 17/10/2018
objet n° 04

Dossier 16-44131-2018 - Enquête n° 182/18
Demander : Madame GRONOWSKI Isabelle
Situation : Square Van Bever, 5
Objet : rénover et transformer une maison uni-familiale

Le dossier a été retiré suite à la demande de Mme Isabelle Gronowski, demanderesse, de mettre le dossier sans suite.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 17/10/2018
objet n° 05

Dossier 16-44092-2018 - Enquête n° 188/18

Demandeur : Monsieur Denis Storme

Situation : square Georges Marlow, 24

Objet : rehausser d'un étage l'immeuble en façade arrière et restructurer le logement en triplex implanté aux 2ème, 3ème et 4ème étages

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44092-2018 introduite le 22/06/2018 par Monsieur Denis Storme et visant à rehausser d'un étage l'immeuble en façade arrière et à restructurer le logement en triplex implanté aux 2ème, 3ème et 4ème étages sur le bien sis square Georges Marlow, 24;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation, le long d'un espace structurant et en ZICHEE;

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

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde", en ce que la rehausse arrière dépasse le profil des deux immeubles mitoyens;
 - non-respect de l'article n°6 - toiture qui prescrit "2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence visées à l'article 5", en ce que la rehausse dépasse le profil des deux immeubles mitoyens;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/09/2018 au 01/10/2018 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

22/06/2018 : dépôt de la demande;

19/09/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

17/09/2018 au 01/10/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/10/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- L'immeuble sur lequel porte la demande est situé dans l'axe de l'avenue Brugmann;
- La façade principale de l'immeuble présente de belles caractéristiques architecturales et a conservé ses éléments d'origine, notamment les menuiseries;
- A l'arrière, la parcelle comporte un jardin de ville situé au niveau du sous-sol;
- L'immeuble a récemment fait l'objet d'une division en 3 logements (PU n°16-43942-2018) qui se répartissent comme suit :
 - Sous-sol arrière/rez-de-chaussée : 1 appartement à 2 chambres de 136 m² et en duplex;
 - 1^{er} étage : 1 appartement à 1 chambre de 89 m²;
 - 2^{ème} / 3^{ème} étages : 1 appartement à 3 chambres de 160m et en duplex²;
- L'immeuble présente des décors intérieurs d'origine visible dans le reportage photographique transmis en 2016. Les portes donnant sur les paliers présentent peu d'intérêt, les planchers sont en pins et ne présentent pas de marqueteries intéressantes;
- L'appartement concerné par la demande est le moins intéressant en ce qui concerne les décors intérieurs;

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

- L'agrandissement de l'appartement situé aux 2^{ème} / 3^{ème} étages par la rehausse de la façade arrière sur toute la largeur de la parcelle au 3^{ème} étage;
- La création d'un accès à l'espace sous toit par la création d'une trémie et d'un nouvel escalier intérieur;
- La démolition de cheminées;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de ce logement en offrant une chambre spacieuse au 3^{ème} étage côté arrière et en offrant un espace sous toit accessible via un escalier confortable;
- La création d'un réel étage sur toute la largeur de la parcelle ne dénature pas la façade arrière et peut s'envisager;

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

- en matière de programme :
 - Le projet permet l'agrandissement d'un logement autorisé au sein du PU n°16-42650-2016;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Le projet nécessite des rehausses en mitoyenneté. Celles-ci devront être réalisées conformément au Code civil et les finitions du côté des propriétés voisines devront faire l'objet d'un accord entre voisins;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Le projet ne modifie pas la façade avant qui conserve toutes ses qualités patrimoniales;
 - La démolition des cheminées peut s'envisager. En effet, le reportage photographique intérieur permet de vérifier que celles-ci ne présentent pas d'intérêt particulier;

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

En ce qui concerne les motifs d'enquête pour les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU :

- Les rehausses étant limitées (sous formes de deux triangles) et ne portant pas préjudices aux propriétés mitoyennes en terme d'ensoleillement, celles-ci peuvent s'envisager;

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

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

Les dérogations au RRU, articles 4 et 6, sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 17/10/2018
objet n° 06

Dossier 16-44101-2018 - Enquête n° 186/18

Demandeur : Monsieur et Madame Michel Vinck et Elisabeth Houtart

Situation : chaussée d'Alseberg, 965, bte 2

Objet : régulariser l'aménagement d'un emplacement de stationnement pour 2 véhicules sur la parcelle dallée située devant le bâtiment central et affecté en atelier + logement

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44101-2018 introduite le 27/06/2018 par Monsieur et Madame Michel Vinck et Elisabeth Houtart et visant à régulariser l'aménagement d'un emplacement de stationnement pour 2 véhicules sur la parcelle dallée située devant le bâtiment central et affecté en atelier + logement sur le bien sis chaussée d'Alseberg, 965, bte 2;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone de forte mixité et le long d'un espace structurant;

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

o motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- o application de la prescription générale n° 0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/09/2018 au 01/10/2018 inclus;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

27/06/2018 : dépôt de la demande;

27/07/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

25/09/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

17/09/2018 au 01/10/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite :

17/10/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

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

o Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par :

- o un habitat en ordre continu le long de la chaussée d'Alseberg formé essentiellement d'immeubles mixtes comportant des commerces, des bureaux ou des activités productives au rez-de-chaussée et des logements aux étages;
- o des immeubles à affectation mixte en intérieur d'îlot et de gabarit moindre;
- o des immeubles reconvertis en logements en intérieur d'îlot;

o Il en résulte un tissu densément bâti et mixte, au sein même des îlots;

o L'immeuble mitoyen n° 965 sur lequel porte la demande :

- o présente un gabarit de R+3+ 2 étages en recul (dossier de mise en conformité du 5^{ème} étage en cours d'instruction);
- o propose le maintien d'une affectation de commerce sur la partie gauche du rez-de-chaussée, celle de droite étant occupée par l'entrée cochère vers l'intérieur de l'îlot et les deux ateliers/logements qui y sont implantés;

o L'aménagement de l'intérieur de la parcelle est principalement dévolu aux circulations automobiles et piétonnes, menant aux bâtiments arrières;

o L'atelier et le logement faisant l'objet de la demande ont été instruits au cours du permis d'urbanisme n°16-35726-2002;

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

- o Mettre en conformité l'aménagement de 2 emplacements de stationnement situés à l'avant plan de l'atelier et à l'usage des occupants de ce dernier et du logement dépendant;

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

- L'aménagement des 2 emplacements de stationnement est complémentaire à l'utilisation de l'atelier implanté en intérieur d'îlot. Il intervient dans les perspectives directes de l'entrée cochère et s'inscrit dans une zone aux qualités paysagères peu qualitatives;
- Les emplacements de stationnement s'inscrivent dans les aménagements liés aux circulations internes au sein de la parcelle, et ne compromettent pas les qualités d'habitabilité des logements environnants;
- L'intérieur de l'îlot a fait l'objet de plusieurs projets de reconversion, dont le projet de création des logements voisin (gauche) ayant entraîné l'intrusion de la voiture en partie arrière;
- La maison arrière dispose également d'un emplacement de stationnement extérieur (PU n°16-35450-2002);

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - L'aménagement des 2 emplacements de stationnement est complémentaire à l'utilisation de l'atelier implanté en intérieur d'îlot. Il intervient dans les perspectives directes de l'entrée cochère et s'inscrit dans une zone aux qualités paysagères peu qualitatives;
 - Les emplacements de stationnement s'inscrivent dans les aménagements liés aux circulations internes au sein de la parcelle, et ne compromettent pas les qualités d'habitabilité des logements environnants;
 - L'intérieur de l'îlot a fait l'objet de plusieurs projets de reconversion, dont le projet de création des logements voisin (gauche) ayant entraîné l'intrusion de la voiture en partie arrière;
 - La maison arrière dispose également d'un emplacement de stationnement extérieur (PU n°16-35450-2002);
 - Il y a cependant lieu de renforcer les qualités paysagères de cet intérieur d'îlot et de cet ensemble de circulations automobile et piétonne en veillant à rendre les emplacements de stationnement perméables et en les intégrant à un aménagement paysager qualitatif;

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

- Renforcer les qualités paysagères de l'intérieur d'îlot et de cet ensemble de circulations automobile et piétonne en veillant à rendre les emplacements de stationnement perméables;
- Intégrer les emplacements à un aménagement paysager qualitatif;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les aménagements proposés peuvent s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce qu'ils concernent des aménagements paysagers limités;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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 Urbanisme-Patrimoine-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 17/10/2018
objet n° 07

Dossier 16-44137-2018 - Enquête n° 179/18

Demandeur : Madame Patricia Lambert

Situation : rue des Cottages, 85

Objet : rénover et agrandir un appartement sous toiture par l'aménagement de grandes lucarnes

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44137-2018 introduite le 12/07/2018 par Madame Patricia Lambert et visant à rénover et à agrandir un appartement sous toiture par l'aménagement de grandes lucarnes sur le bien sis rue des Cottages, 85;

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

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

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°6 - toiture (hauteur) qui prescrit "§1. Ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence", en ce que le projet prévoit la rehausse de 65cm du faîte de la toiture existante dépassant déjà les hauteurs des deux maisons mitoyennes;
 - non-respect de l'article n°6 - toiture (lucarnes) qui prescrit "§2. Le profil de la toiture visé au §1 peut être dépassé de 2 mètres maximum pour permettre la construction de lucarnes", en ce que la lucarne côté rue dépasse les 2m autorisé;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/09/2018 au 01/10/2018 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

12/07/2018 : dépôt de la demande;

14/09/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

17/09/2018 au 01/10/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/10/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 16/08/2018 et joint à la demande;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé de maisons unifamiliales ou d'immeubles à appartements avec des gabarits variables entre le R+1+Toiture à versants et le R+4+Toiture plate;
- L'immeuble faisant l'objet de la demande s'implante à proximité de l'angle avec la rue de Boetendael;
- Il présente un gabarit relativement élevé de R+3+Toiture à versants dans laquelle s'inscrit une grande lucarne en façade avant;
- La maison mitoyenne de gauche n°87 présente un gabarit R+2+Toiture à versants et l'immeuble mitoyen de droite n°83 un gabarit R+3+Toiture à versants paraissant nettement moins élevé que l'immeuble faisant l'objet de la demande;
- L'immeuble n°85 sur lequel porte la demande comprend en situation existante de droit 5 unités de logement;

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

- La rehausse de la toiture et l'isolation de celle-ci;
- La création de deux grandes lucarnes, une en façade avant au-dessus de la lucarne existante et une en façade arrière;
- L'aménagement de l'espace sous combles au profit de l'appartement situé au 4^{ème} étage (sous toiture);
- La mise en place d'une colonne en façade arrière en vue d'assurer la stabilité de la terrasse prévue au dernier étage en façade arrière;

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

- Le projet améliore l'habitabilité de l'appartement situé sous toit en offrant une chambre et une salle de bain avec toilettes séparées supplémentaires;
- La volonté d'améliorer les conditions thermiques d'un immeuble de logements est à encourager;

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

- en matière de programme :
 - Le projet conserve le nombre d'unité de logement;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - La rehausse de l'immeuble permet l'exploitation du dernier étage (ancien grenier) en vue d'améliorer le confort du logement sous toit;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - L'exploitation d'une partie de la plateforme au 4ème étage en terrasse pourrait s'envisager mais de manière plus limitée afin d'éviter les vues et nuisances potentielles vers les propriétés voisines : il y a lieu de réduire sa profondeur de 1m. Celle-ci est conforme au Code civil en matière de servitude de vue;

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

En ce qui concerne les motifs d'enquête pour les dérogations à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture) :

- La rehausse de la toiture étant limitée à 65cm et considérant l'orientation Sud du jardin, celle-ci ne portera pas préjudice aux propriétés voisines et peut s'envisager;
- Lucarne avant :
 - La lucarne en façade avant s'implante au-dessus d'une lucarne déjà existante (transformation datant de 1971) ce qui alourdit l'ensemble et ne permet plus la lisibilité de la toiture et ne peut s'envisager;
 - Il y a lieu de supprimer cette lucarne et de réorganiser l'étage de la chambre et de sa salle de douche en conséquence;
 - Il y a également lieu de conserver le cabanon existant de l'ascenseur au sein du volume bâti et de ne pas prévoir d'excroissances au sein du versant avant;
- Lucarne arrière : celle-ci dépasse les 2/3 autorisé par le RRU et alourdi également cet immeuble déjà particulièrement haut par rapport à son environnement : il y a lieu de limiter sa largeur à la largeur réglementaire;

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

- supprimer la lucarne en façade avant et réorganiser l'étage de la chambre et de la salle de douche en conséquence;
- conserver l'espace utile à la machinerie de l'ascenseur au sein du volume construit (pas d'excroissances au sein du versant avant);
- réduire la largeur de la lucarne arrière au 2/3 de la largeur de la façade conformément au RRU;
- réduire la profondeur de la terrasse arrière de 1m et verduriser le reste de la plateforme

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que des aménagements en toiture;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 17/10/2018
objet n° 08

Dossier 16-44144-2018 - Enquête n° 183/18

Demandeur : Monsieur Thierry Hermans

Situation : Dieweg de 85A à 85B

Objet : construire un volume en façade avant sur la plateforme existante et créer une lucarne en façade arrière

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44144-2018 introduite le 13/07/2018 par Monsieur Thierry Hermans et visant à construire un volume en façade avant sur la plateforme existante et à créer une lucarne en façade arrière sur le bien sis Dieweg, de 85A à 85B;

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

Considérant que la demande se situe au sein du permis de lotir (PL) n°428bis - approuvé par le Collège le 13/11/2001 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir;

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

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au permis de lotir :
 - non-respect de l'article n° 4.2 - Gabarit qui prescrit :
 - A. "La hauteur sous corniche du bâtiment principal sera identique à celle de la construction contigüe du 85 Dieweg", en ce que l'extension en façade avant dépasse la hauteur de la corniche de la maison mitoyenne n°85 Dieweg;
 - B. "Les lucarnes sont autorisées sur une longueur n'excèdent pas 40% de la largeur constructible du bâtiment principal", en ce que le projet propose une lucarne en façade arrière qui dépasse la largeur autorisée;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/09/2018 au 01/10/2018 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

13/07/2018 : dépôt de la demande;

13/09/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

17/09/2018 au 01/10/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/10/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat formé de villas dans la verdure et d'un habitat semi-ouvert puis continu aux abords de l'ancien cimetière d'Uccle;
- Dans ce quartier, la maison sur laquelle porte la demande se situe le long de l'axe inter-quartier que constitue le Dieweg, en about du petit centre commercial situé en vis-à-vis du cimetière d'Uccle;
- L'immeuble sur lequel porte la demande est composé de deux appartements, un appartement 2 chambres et un appartement 3 chambres;
- L'immeuble, 3 façades, de gabarit R+2 à toiture à versants s'implante en recul par rapport à la maison mitoyenne n°85 sur laquelle elle s'appuie. Un volume annexe s'implante en façade avant à l'alignement avec la maison mitoyenne n°85 et présente un gabarit R+1 à toiture plate;
- L'immeuble mitoyen de droite n°85 présente un gabarit R+1+Toiture à versants;

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

- La construction d'un volume sur la toiture plate du volume existant en façade avant;
- La création d'une lucarne en façade arrière;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité des logements :
 - en offrant une chambre supplémentaire à l'appartement 2 chambres;
 - en agrandissant la chambre principale sous toiture d'un des appartements;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à un permis de lotir et le non-respect de l'article n° 4.2-Gabarit qui prescrit :

- A. "La hauteur sous corniche du bâtiment principal sera identique à celle de la construction contigüe du 85 Dieweg" :
- L'extension en façade avant dépasse la hauteur de la corniche de la maison mitoyenne n°85 Dieweg;
 - En effet, le nouveau volume proposé s'implante dans le même alignement que la maison n°85 sur laquelle il s'appuie;
 - Ce nouveau volume en façade avant ne peut s'envisager car celui-ci déséquilibre la façade et modifie le parti architectural de l'immeuble. En effet, le corps de bâti principal est implanté en retrait et cette typologie doit être conservée;
- B. "Les lucarnes sont autorisées sur une longueur n'excèdent pas 40% de la largeur constructible du bâtiment principal" :
- Le projet propose une lucarne en façade arrière qui dépasse la largeur autorisée;
 - La lucarne s'implante conformément au Règlement Régional d'Urbanisme et la lisibilité de la toiture étant conservée, celle-ci peut s'envisager;

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

- Ne pas réaliser l'extension en façade avant;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le volume arrière est conservé;
- d'être accessoire en ce qu'elle ne concerne que la suppression d'un volume de 12m²;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 17/10/2018
objet n° 09

Dossier 16-44148-2018 - Enquête n° 187/18

Demandeur : S.P.R.L. Kopp - Monsieur Christophe Vanderkelen

Situation : rue Vanderkindere de 472 à 472 A

Objet : mettre en conformité la nouvelle vitrine et les transformations intérieures d'un rez-de-chaussée commercial, supprimer les locaux du logement d'origine et créer une connexion avec le n°472

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44148-2018 introduite le 13/07/2018 par la S.P.R.L. Kopp c/o Monsieur Christophe Vanderkelen et visant à mettre en conformité la nouvelle vitrine et les transformations intérieures d'un rez-de-chaussée commercial, à supprimer les locaux du logement d'origine et à créer une connexion avec le n°472 sur le bien sis rue Vanderkindere, de 472 à 472 A;

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

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

- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification partielle ou totale d'un logement en ce que le projet transforme un rez-de-chaussée totalement en commerce alors que dans les plans de la situation de droit (PU n°16-17095-1953-maison avec pharmacie en partie au rdc), une partie de la surface est affectée au logement d'origine;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/09/2018 au 01/10/2018 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

13/07/2018 : dépôt de la demande;

13/09/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

17/09/2018 au 01/10/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/10/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 06/08/2018 et joint à la demande;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un parcellaire étroit et dense, formé essentiellement d'immeubles mixtes de commerces ou activités artisanales et logements, de petits immeubles de logements et d'infrastructures mixtes plus importantes;
- La parcelle, sur laquelle se situe la demande, s'implante entre la rue Dodonnée et la rue de la Primevère;
- Les immeubles concernés par la demande accueillent en situation existante de droit au rez-de-chaussée :
 - n° 472 : un commerce au rez-de-chaussée (PU n°16-35447-2002 - transformation d'un commerce) qui autorise la construction sur toute la profondeur de la parcelle et l'exploitation du 1^{er} étage en commerce et l'aménagement d'un petit logement lié au commerce au 2^{ème} étage;
 - n° 472A : un commerce (pharmacie) en partie avant et une cuisine et une salle à manger en partie arrière donnant sur le jardin (PU n°16-17095-1953 : maison avec pharmacie);
- En situation existante de fait, le rez-de-chaussée n°472A accueille un commerce sur l'ensemble de sa superficie, sûrement depuis de nombreuses années;
- L'immeuble n°472A conserve une entrée séparée pour le logement implanté aux étages. L'immeuble n°472 ne possède pas d'entrée séparée pour le logement du 2^{ème} mais cette situation est conforme au dernier permis délivré (PU n°16-35447-2002);
- Les châssis des étages et la corniche de l'immeuble n°472A ont été remplacés par des menuiseries en PVC qui n'ont pas fait l'objet d'une autorisation préalable;

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

- La mise en conformité de la modification de la vitrine au n°472A;
- La mise en conformité de l'affectation commerciale pour l'ensemble du rez-de-chaussée du n°472A et par conséquent la suppression de la cuisine et de la salle à manger du logement d'origine côté arrière;
- L'unification de deux commerces au rez-de-chaussée (ouverture d'une baie dans le mitoyen);
- La fermeture d'une fenêtre en façade arrière donnant sur le jardin au niveau de l'immeuble n°472A;
- Le logement aux étages du n°472A ne fait pas partie de la demande;

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

- L'agrandissement d'un commerce/traiteur dans ce grand noyau commercial s'inscrit dans la dynamique de développement de celui-ci;

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

- en matière de programme :
 - Les immeubles sont situés en liseré de noyau commercial, ce qui implique que leur rez-de-chaussée sont affectés, en priorité, aux commerces;
 - L'unification de ces deux commerces peut donc s'envisager d'autant que ceux-ci respectent le rythme parcellaire existant;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Le commerce au n°472 couvre la presque totalité de la parcelle et est couverte par un permis d'urbanisme;
 - Le commerce au n°472A conserve le jardin;
 - Pour rappel : il y a lieu de se conformer à l'article 15 - installations techniques et cheminées du Règlement Communal en matière de revalorisation des noyaux commerciaux;
- en matière d'esthétique des façades :
 - Façade avant :
 - le remplacement de la vitrine du n°472A par des châssis aluminium de teinte brune identique au châssis du n°472 s'inscrit dans la nomenclature de la façade, personnalise le commerce et s'inscrit dans les objectifs de développement durable, par leur meilleure isolation que les châssis en PVC actuels;
 - La tente solaire s'inscrit au-dessus de la vitrine et de la porte d'accès des appartements et ne se conforme donc pas au Règlement Communal en la matière. Celle-ci peut s'envisager telle que proposée du fait qu'elle s'inscrit le long d'un liseré de noyau commercial et qu'elle s'intègre à la typologie du rez-de-chaussée;
 - la mise en conformité des châssis en PVC blanc peut s'envisager aux étages mais par contre, la corniche débordante en PVC est peu qualitative et il y a lieu de se conformer au Règlement Communal en matière de revalorisation des noyaux commerciaux et à l'article 5 qui précise que "propreté et entretien des façades : ...respect des matériaux et de l'architecture de l'immeuble"; Il y a lieu le cas échéant, de la remplacer par une corniche qualitative;
 - Façade arrière : la fermeture de la baie donnant sur le jardin peut s'envisager. Considérant les informations données en séance, celui-ci sera utilisé comme potager didactique et sera dès lors entretenu;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête, application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :

- L'accès au logement aux étages est préservé au n°472A;
- La situation du bien en noyau commercial permet cette solution, l'ensemble des rez-de-chaussée étant affectés à des commerces;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 17/10/2018
objet n° 10

Dossier 16-44020-2018 - Enquête n° 178/18

Demandeur : S.A. Vegam - Monsieur et Madame Eric et Isabelle Machtelings

Situation : rue Xavier De Bue, 59

Objet : changer l'affectation d'un immeuble commercial vers un commerce au rez-de-chaussée et trois appartements aux étages, étendre et rehausser le bâtiment

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44020-2018 introduite le 17/05/2018 par Monsieur et Madame Eric et Isabelle Machtelings et visant à changer l'affectation d'un immeuble commercial vers un commerce au rez-de-chaussée et trois appartements aux étages, à étendre et à rehausser le bâtiment sur le bien sis rue Xavier De Bue, 59;

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription particulière n°2.5.2° Modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant (MPP);
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
 - demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4§1, en ce que la construction dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle;
 - non-respect de l'article n°4§2a, en ce qu'aux étages, l'extension dépasse de plus de 3 mètres la construction mitoyenne la moins profonde;
 - non-respect de l'article n°6§2, en ce l'étage en recul dépasse le profil des constructions mitoyennes;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/09/2018 au 01/10/2018 inclus, et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *les terrasses et balcons en façade arrière vont créer d'importants vis-à-vis et des vues sur notre jardin et nos chambres à coucher. La terrasse du 14er étage est à peine à 2,50 mètres de la limite de la propriété, surplombant notre petit jardin et proche de nos chambres;*
- *souhaite l'augmentation de cette distance et la pose d'un garde-corps de 1,50 mètre de haut, également pour le balcon du 2^{ème} étage, ce qui apporte plus d'intimité aux logements;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

17/05/2018 : dépôt de la demande;

13/06/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

04/09/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

17/09 au 01/10/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/10/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 10/07/2018 et joint à la demande;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte (commerce et logements);
- Dans ce quartier, la rue est bâtie en ordre fermé et à l'alignement par des constructions datant de différentes époques et qui ont été transformées - essentiellement les devantures des commerces, mais parfois aux étages également;

- L'immeuble n°59 sur lequel porte la demande, de gabarit R+1+T, a subi à plusieurs reprises (8 permis depuis 1975) des transformations de façade qui ont supprimés tous les décors néoclassiques, les allèges de fenêtres ont été descendues;
- La devanture est peinte en rouge, l'enseigne s'étend sur la largeur des baies des étages;
- L'immeuble de gauche présente aux étages une belle architecture Art nouveau mais la devanture s'étend sur la largeur de la parcelle, ce qui a supprimé l'accès séparé aux étages. Il est plus haut et plus profond que l'immeuble de la demande;
- La maison de droite est de gabarit R+1+T a un gabarit similaire à l'immeuble de la demande, le caisson de l'enseigne est épais;
- La maison située 18 rue des Fidèles, résultant de la transformation d'un entrepôt, est très profonde sur la parcelle, la façade arrière étant située à 1 mètre de la limite de fond et ce sur 2 niveaux. La terrasse du 2^{ème} étage a une superficie de ± 2,80 mètres de profondeur et le garde-corps est situé à 1,90 mètres de la limite arrière;

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

- Le maintien d'un commerce au rez-de-chaussée avec une légère extension, la reconstruction de la façade arrière et son isolation;
- La création d'un accès séparé aux étages;
- L'extension arrière des 1^{er} et 2^{ème} étages;
- La modification de la toiture à versant en un étage en recul;
- La création de 3 appartements de 2 chambres, avec terrasse orientée au Sud;
- L'isolation de la façade avant à partir du 1^{er} étage;

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

- La demande vise une modification sensible de l'aspect esthétique de la façade par sa rehausse et une proposition architecturale contemporaine tout en restant dans un rythme de baie classique;
- Le projet est une opportunité de crée du logement aux étages et d'apporter un élément neuf et contemporain à la rue où le bâti est le plus souvent transformé qu'au rez-de-chaussée;

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

- en matière de programme :
 - le rez-de-chaussée commercial couvre la quasi-totalité du rez-de-chaussée, un accès séparé aux étages est prévu;
 - aux 1^{er} et 2^{ème} étages un appartement de 2 chambres;
 - un étage en recul de 2 chambres;
 - la dimension de la parcelle permet des appartements spacieux dont les superficies sont supérieures aux normes d'habitabilité du RRU;
 - au sous-sol, 3 espaces de caves et le local compteur. Les caves sont accessibles par les appartements par une trappe uniquement;
 - la cage d'escalier n'est pas restituée entièrement au rez-de-chaussée afin de conserver la plus grande surface commerciale possible, ce qui ne permet pas un accès aisé aux sous-sol pour les appartements et le rangement de vélos;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la profondeur du rez-de-chaussée résulte de la situation existante qui est maintenue par la reconstruction de la pièce arrière, laissant une zone de jardin de 1,85 mètre de profondeur;
 - la dalle du rez-de-chaussée est abaissée au niveau du trottoir pour la première partie du commerce et l'accès aux étages;
 - le 1^{er} et le 2^{ème} étage sont étendus à la profondeur de l'immeuble de gauche, soit 5,34 mètres plus profond que l'immeuble de droite, la façade arrière se situant à 6 mètres de la limite de fond. Cette 3^{ème} pièce en enfilade destinée au séjour à 4,95 mètres de profondeur et une superficie de 33,68 m². Cette façade arrière s'appuie sur la structure portante des étages inférieurs;
 - au 2^{ème} étage, une terrasse en porte-à-faux de 2,06 mètres de profondeur;
 - l'étage en recul dépasse le profil des toitures à versants voisins afin de permettre la création d'un 3^{ème} appartement de 2 chambres. Il est en recul de la façade avant de 1,20 mètre et dépasse légèrement la hauteur des faîtes voisins;
 - l'isolation de la façade avant empiète sur l'alignement à partir du 1^{er} étage;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la parcelle ne dispose pas de pleine terre;
 - l'appartement du 1^{er} étage dispose d'une terrasse respectant le Code civil, d'une profondeur de 3,50 mètres;

- l'appartement du 2^{ème} étage dispose d'un balcon en porte-à-faux d'une profondeur de 2,60 mètres;
- le 3^{ème} étage est en recul de 2,44 mètres des étages inférieurs en façade arrière et dispose également d'une terrasse;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la demande ne prévoit ni stationnement ni local vélo. L'entrée séparée aux logements est prévue, mais pour conserver une vitrine de largeur convenable, le projet ne prévoit pas de locaux communs;
 - le quartier est bien desservi par les transports en commun, mais le projet doit intégrer le rangement d'au moins 1 vélo par appartement;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la parcelle ne dispose pas de gestion des eaux de pluie;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la façade avant est proposée en brique émaillée beige, ce qui s'accorde aux briques émaillées de la façade de gauche. Les châssis sont en bois de teinte naturelle;

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

- application de la prescription particulière n°2.5.2° Modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant. La façade existante de gabarit R+1+T est rehaussée à hauteur de la corniche de l'immeuble de gauche. La façade en brique émaillée rappelle celle de gauche;

Considérant que le projet déroge au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :

- non-respect de l'article n°4§1, en ce que la construction dépasse les ¼ de la profondeur de la parcelle au rez-de-chaussée, ce qui est issu de la situation existante. Les 2 parcelles de gauche sont totalement bâties;
- non-respect de l'article n°4§2a, en ce qu'aux étages, l'extension dépasse de plus de 3 mètres la construction mitoyenne la moins profonde de droite. L'extension des étages s'adapte à la profondeur de l'immeuble de gauche, ce qui permet un aménagement de 3 pièces en enfilage et des appartements de 2 chambres confortables. Mais vu la profondeur de la parcelle, la dérogation est importante vis-à-vis du bâti environnant, notamment vis-à-vis de la parcelle n°18 de la rue des Fidèles et doit être limitée;
- non-respect de l'article n°6§2, en ce que l'étage en recul dépasse le profil des constructions mitoyennes ce qui crée des héberges en façade visible de l'espace public;

Considérant que la demande déroge également au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre II, en ce que la demande :

- ne comprend pas de locaux communs, ni pour les vélos poussettes, ni de nettoyage;
- ne comprend pas une cave par appartement, mais chaque appartement dispose d'une buanderie séparée;

Considérant que le projet rencontre l'objectif du PRAS de continuité du logement en liseré de noyau commercial;

Que la densité de logement au centre de la commune permet d'habiter la rue commerciale également en dehors des heures d'ouvertures des commerces;

Que les logements disposent des services de proximité variés et d'une bonne liaison de transports en commun;

Que plusieurs demandes de permis d'urbanisme créant du logement aux étages des commerces ont été délivrés, augmentant la mixité de ce noyau commercial;

Que cependant la dérogation au gabarit est importante au 3^{ème} étage;

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

- Au 1^{er} étage, limiter la profondeur de l'extension à 3 mètres et celle de la terrasse à 2 mètres;
- Réduire la profondeur de la terrasse du 1^{er} étage à maximum 2 mètres et verduriser le solde de la toiture plate du commerce;
- Supprimer la terrasse en porte à faux au 2^{ème} étage et limiter la profondeur de l'extension à 3 mètres;
- Réduire l'importance du 3^{ème} étage en augmentant le recul de la façade avant à 2 mètres, limiter la profondeur de ce niveau aux 2 pièces en enfilade (façade arrière existante) et créer un duplex entre le 2^{ème} et le 3^{ème} étage;
- Compléter l'escalier vers les caves pour y accéder aisément pour le rangement des vélos;
- Prévoir un bassin d'orage conforme au RCU Eau;
- Permettre le rangement aisé d'au moins 4 vélos au sous-sol;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la réalisation de logements aux étages doit être réduite mais reste souhaitable dans cette rue commerçante;
- d'être accessoires en ce que les communs et la gestion de l'eau de pluie doivent être améliorés;
- de réduire les dérogations à la profondeur afin de respecter davantage le bâti environnant;

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

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

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

Les dérogations au RRU, Titre I, articles 4 et 6, sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 17/10/2018
objet n° 11

Dossier 16-44091-2018 - Enquête n° 185/18

Demandeur : Madame Catherine Hemeleers

Situation : rue Gatti de Gamond, de 153 à 161

Objet : aménager dans la zone de recul de la copropriété un espace d'arrêt temporaire pour personnes en situation de handicap

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44091-2018 introduite le 22/06/2018 par Madame Catherine Hemeleers et visant à aménager dans la zone de recul de la copropriété un espace d'arrêt temporaire pour personnes en situation de handicap sur le bien sis rue Gatti de Gamond, de 153 à 161;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°23 - Avenue du Val Fleuri - AR du 13/12/1958 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que la demande se situe sur le lot n° B du permis de lotir (PL) n°453 - Délivré le 17/07/2000 à Mme Cl. Mandart - Fuss, non périmé pour le lot sur lequel porte la demande, et déroge à ce permis de lotir;

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande régie par un plan particulier d'affectation du sol et un permis de lotir :
 - application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - article V - zone de recul;
 - application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir :
 - article F - zone de jardin;

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;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/09/2018 au 01/10/2018 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Garer les voitures pourrait compromettre le développement du pin;*
- *L'utilisation du parking n'est pas exceptionnelle, mais habituelle;*
- *Tous les occupants de l'immeuble ont un emplacement de parking qui donne accès à l'immeuble avec ascenseur;*
- *Mieux vaut demander un emplacement de parking PMR en voirie;*
- *Le projet contrevient aux prescriptions de la zone de recul;*
- *La demande n'a pas fait l'objet de l'accord de la majorité de la co-propriété;*
- *L'aménagement du parking actuel, et non autorisé, avait conduit à la détérioration du pin noir classé, et qui a dû être abattu;*
- *L'aménagement prévu est contraire à l'acte de vente de la propriété;*
- *Les voitures stationnées en zone de recul sont situées à proximité directe d'un logement au rez;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

22/06/2018 dépôt de la demande;

23/07/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

12/09/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

17/09/2018 au 01/10/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/10/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- L'immeuble de logements sur lequel porte la demande est implanté en recul par rapport à l'alignement et en ordre ouvert, le long de la rue Gatti de Gamond, face à l'école communale du Val Fleuri;
- Le jardin périphérique est aménagé de manière paysagère, et plus particulièrement, la transition entre le domaine privé et le domaine public est matérialisée par une haie d'alignement et d'un portail pivotant permettant l'accès tant aux piétons qu'aux véhicules des résidents;
- Le site comportait plusieurs arbres remarquables, dont un pin noir classé et qui a été abattu, suite à un permis d'urbanisme;
- La zone de recul, aux abords de l'immeuble, est aménagé au moyen de dalles nid d'abeille, et comprend des emplacements de stationnement illicites, à l'usage des occupants;

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

- Aménager un emplacement de stationnement temporaire à l'entrée de la parcelle;

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

- Le projet tente de confirmer la possibilité de stationnement à l'extérieur de la parcelle et à l'avant du bâtiment;

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

- Le stationnement temporaire peut s'envisager afin de faciliter les déplacements de personnes à mobilité réduite et permettre un accès plus aisé à l'intérieur du bâtiment;
- Néanmoins, cette option de la demande ne peut pas empêcher le stationnement continu dans cette zone, proche des fenêtres d'un logement situé au rez-de-chaussée de l'immeuble;
- L'emplacement de stationnement intervient sur une zone qui nécessite d'être réaménagée de manière paysagère et arbustive et faisant suite à l'octroi du permis d'abattage pour le pin noir classé;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogation à un PPAS) :
 - article V - zone de recul :
 - le prescrit du PPAS n° 23 est précis en ce qui concerne les aménagements des zones de recul. Elles ne peuvent être aménagées en espaces de stationnement, même temporaires. Les parkings souterrains disposent d'un accès aisé vers les logements au moyen des ascenseurs. Toutefois la configuration interne de ce parking ne facilite pas l'embarquement et le débarquement de personnes à mobilité réduite;
 - l'emplacement d'arrêt temporaire est prévu au droit du nouveau pin noir, lequel n'a pas encore atteint sa taille de maturité. Cette option du projet porterait atteinte à son développement racinaire. De plus, elle intervient à proximité directe des espaces d'habitation du logement du rez;
 - une halte temporaire pourrait s'envisager en élargissant de manière peu conséquente l'allée d'accès et être intégrée dans un aménagement paysager empêchant le stationnement sur l'ensemble de la zone de recul;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogation à un permis de lotir) :
 - Ce motif est nul et non avenu en raison de la résiliation du Permis de Lotir n° 453 en date du 16/07/2002;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, le projet altèrera les qualités paysagères de la ZICHEE dans lequel le bien et sa parcelle comprenant plusieurs arbres remarquables s'inscrivent;

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

- Renoncer à l'aménagement de l'emplacement de stationnement (halte temporaire) tel que présenté;
- Prévoir l'élargissement mineur de l'allée d'accès permettant l'arrêt temporaire d'un véhicule, en dehors de la voie d'accès vers le garage souterrain et en-dehors du système racinaire du pin noir en développement;
- Aménager la limite externe de cette aire d'accès élargie par une bordure haute empêchant l'intrusion de véhicules sur l'ensemble de la zone de recul;

- Prévoir un développement paysager qualitatif sur l'ensemble de la zone de recul, en supprimant les dalles gazon et en restituant des espaces de pleine terre et aménagés de manière arbustive;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'aménagement d'une halte temporaire peut s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que les aménagements seront davantage qualitatifs et paysagers;
- de réduire la dérogation en matière d'aménagement de la zone de recul, au profit du développement paysager de cette zone et du pin noir;

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

Avis FAVORABLE non unanime (abstention de B.U.P - D.U.) en présence du représentant de Bruxelles Urbanisme-Patrimoine-Direction de l'Urbanisme et aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 17/10/2018
objet n° 12

Dossier 16-44128-2018 - Enquête n° 177/18

Demandeur : Monsieur Abderrahim Chafi

Situation : rue des Griottes, 49

Objet : agrandir une maison unifamiliale par l'ajout d'un volume de gabarit R+1 à toiture plate dans la zone latérale constructible

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44128-2018 introduite le 09/07/2018 par Monsieur Abderrahim Chafi et visant à agrandir une maison unifamiliale par l'ajout d'un volume de gabarit R+1 à toiture plate dans la zone latérale constructible sur le bien sis rue des Griottes, 49;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°5 - Quartier du Kriekenput - AR du 06/06/1953 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification totale ou partielle d'un logement en ZHPR, ZH, ZM, ZFM, ZA, ZEMU;
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
 - application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°III. B Gabarit et Esthétique qui prescrit "construction de type villa à caractère rural", en ce que le projet propose une extension à toiture plate de type non rurale;
 - l'article n°III. G toiture qui prescrit "à versants, couvertes de tuiles rouges à l'exclusion de tous autres matériaux. Inclinaison des toitures sur l'horizontale : 30° minimum", en ce que le projet propose un volume de gabarit R+1 à toiture plate;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/09/2018 au 01/10/2018 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Travaux en cours sans autorisation préalable;*
- *La toiture plate ne préserve en aucun cas la hiérarchie des volumes + extension plus grande que le bâtiment existant + suspicion de transformation en vue de réaliser une maison communautaire et non une maison destinée à accueillir la famille du propriétaire qui vit seul + projet qui se veut écologie sans prévoir de citerne + arbres sur terrain déjà mis à mal + ampleur et style inapproprié au quartier;*
- *Dimension écrasante + en rupture totale avec le bâti + non-respect du PPAS et de l'esprit de celui-ci;*
- *Projet d'extension mégalomane + dérogations multiples au PPAS + barrière visuelle de plus de 30m + pas de places de parking + chaises d'implantation déjà placée et coupage des racines des arbres dans la futures zone d'implantation + suspicion de rentabilité du projet et non un projet familial + projet qui va dénaturé le quartier de la Terrinenne;*
- *Projet totalement irréaliste + 30m de long + toit plat inapproprié etc*
- *Pétition signée par 103 personnes - demande de refus du permis tel que proposé pour les mêmes arguments que ci-dessus;*
- *Permis d'extensions à toiture plate refusée au 5 rue des Griottes + mêmes remarques;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

09/07/2018 : dépôt de la demande;

04/09/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

17/09/2018 au 01/10/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

17/10/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par la cohérence de son habitat, constitué d'une série de maisons de même typologie, qu'elles soient isolées ou jumelées, à l'instar de la maison sur laquelle porte la demande, ou encore groupées;
- Dans ce quartier, la rue des Griottes comprend des maisons jumelées, de gabarit R+ Toiture, entourées de beaux espaces de jardin;
- La maison faisant l'objet de la demande (n°49) est jumelée à une maison 3 façades (n°47) et présentent toutes les deux un gabarit R+1+Toiture à versants;
- Celle-ci a fait l'objet de transformations et d'extensions en 1993 (PU n°16-31976-1993) dans le respect des caractéristiques d'origine;
- Des extensions ont été autorisées à proximité immédiate (rue des Griottes n° 45 et n°48) mais également dans le respect de la typologie existante présente dans le quartier;

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

- La construction d'une extension en zone latérale de gauche de gabarit R+1 à toiture plate;
- La réorganisation spatiale de l'ensemble de la maison en vue de la transformer en maison intergénérationnelle;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête, application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :

- Bien que le projet inscrive le nouveau volume souhaité dans la zone constructible, celui-ci se veut contemporain tout en tentant de s'intégrer sans réellement y parvenir;
- L'architecture proposée rompt radicalement avec l'esprit du quartier tout en tentant de se raccorder au cadre bâti par l'emploi de matériaux qui se veulent similaires. Le parti n'est pas clair et ce projet hybride ne peut s'envisager tel que proposé;
- L'extension est plus volumineuse, tant en surface au sol qu'en hauteur, que la maison existante et rompt par conséquent l'équilibre présent au sein de cet ensemble composés de maisons de dimensions modestes;

En ce qui concerne les motifs d'enquête, application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogations à un ppas) et le non-respect de l'article n°III. B Gabarit et Esthétique qui prescrit "construction de type villa à caractère rural" et de l'article n°III. G toiture qui prescrit "à versants, couvertes de tuiles rouges à l'exclusion de tous autres matériaux. Inclinaison des toitures sur l'horizontale : 30° minimum" :

- Le projet propose une extension à toiture plate de type non rurale qui ne peut s'envisager au sein d'un quartier qui présente une urbanisation cohérente;
- L'extension est disproportionnée par rapport au volume principal et ne reflète pas l'aspect accessoire que constitue une extension;
- Le projet tel que présenté rompt trop avec le cadre bâti et ne peut donc s'envisager tel que proposé;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 17/10/2018
objet n° 13

Dossier 16-43493-2017 - Enquête n° 180/18 - Article 177/1

Demandeur : A.S.B.L. YA+CA - Madame Clara Crabeels

Situation : rue du Doyenné, 40

Objet : mettre en conformité un changement d'affectation (complexe d'activités industrielles réaffecté en logements, équipements, commerce et activités artisanales)

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43493-2017 introduite le 13/01/2017 par l' A.S.B.L. YA+CA c/o Madame Clara Crabeels, modifiée en application de l'article 177/1 du CoBAT le 15/06/2018 (date de l'accusé de réception complet de BDU) et visant à mettre en conformité un changement d'affectation (activités industrielles devenues logements, équipements, commerce et activités artisanales) ainsi qu'à abattre 3 arbres à hautes tiges sur le bien sis rue du Doyenné, 40;

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale n°0. 6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux en intérieur d'îlot,
 - application de la prescription générale n°0. 9 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les activités productives existantes et maintenues pour une superficie à 500 m²,
 - application de la prescription particulière n°2.2 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la superficie d'activité productive supérieure à 250 m²,
- Motifs inhérents au caractère mixte de la demande (permis d'urbanisme / permis d'environnement) ou à l'évaluation préalable des incidences qu'elle engendre
 - demande de permis mixte (art. 124 du CoBAT) en raison de 23) création de plus de 1.000 m² de locaux destinés aux activités productives, de commerces de gros ou de dépôts dans les zones principalement affectées à l'habitation (catégorie 23 de l'annexe B),
 - demande de permis mixte (art. 124 du CoBAT) en raison de 24) création d'équipement accessible au public de plus de 200 m² (catégorie 24 de l'annexe B),
 - demande soumise à rapport d'incidences (article 143 du CoBAT - Annexe B - rubrique n°23),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08 au 08/09/2017 inclus et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

Des réclamants du square Coghen :

- craignent le bruit lié à une exploitation aquaponique, maraichère, commerciale et plus tard de transformation alimentaire dans un 'si petit espace'. Proche des habitations, jouxtant des jardins,
- déplorent les vues plongeantes, la perte d'intimité et de convivialité,
- craignent du bruit engendré par la fréquentation de 4 espaces polyvalents,
- redoutent l'augmentation du trafic et de la demande stationnement,
- craignent l'augmentation des activités dans l' «usine» avec des horaires tardifs des cours (22h00), les sources de bruits en intérieur d'îlot,
- craignent l'utilisation du toit et 'visitable' par 15 personnes, les vis-à-vis qui en découlent, la perte d'intimité, les bruits qui en résulte, l'absence de représentation des garde-corps,
- ces activités entraînent des questions de stabilité qu'un architecte n'a pas visé, la demande étant faite sans architecte,
- les nuisances de l'utilisation de 4 salles pouvant accueillir chacune 100 personnes,
- les nuisances dues à la cuisine, l'installation d'une hôte serait nécessaire,

- *le projet propose une augmentation des activités par rapport à la situation de 2011 (ateliers, tables d'hôtes, transformation culinaire, co-working = formation pr 30 personnes en soirée), les impossibilités de parking autour du projet,*
- *la demande ne respecte pas les caractéristiques urbanistiques de l'îlot en créant des activités en intérieur d'îlot, sur le toit et en fond de parcelle,*
- *Il n'est pas possible d'identifier dans la demande la demande des éléments dont les demandeurs sollicitent la mise en conformité (perçement d'une porte dans un mur mitoyen, de changement de fenêtre, de l'abattage d'un arbre). On ne peut octroyer une régularisation sans connaître les éléments qui sont à régularisés,*
- *La régularisation de l'atelier 13 dont la hauteur sous plafond est trop faible, il n'a jamais été utilisé comme atelier. L'utilisation de cet atelier implique des travaux puisqu'il est en ruine. La demande ne peut donc viser qu'une régularisation,*
- *Le bien a été utilisé à des fins culturelles mais jamais à ce degré d'exploitation, pour des activités artistiques, non bruyantes,*
- *La demande doit être soumise à un permis d'environnement de classe 2, à introduire simultanément au permis d'urbanisme,*
- *Des jours de souffrance avec verres marbrés ont été remplacés par des verres réfléchissants (reflets) et ouvrants dans un mur mitoyen sans l'accord des propriétaires concernés,*
- *Le percement de la porte dans le mur mitoyen est contraire au Code civil. Les plans prenant en compte la suppression de la porte doivent être soumis au SIAMU,*
- *Craintes que les artisans travaillent tard, nuisance avec les éclairages, le bruit,*
- *La nuisance des ruches, du poulailler,*
- *2 des arbres à abattre doivent être considérés comme remarquables (circonférence de plus de 1.5 mètres). Pour les voisins, ces arbres garantissent l'intimité entre les parcelles et doivent dès lors être maintenus,*

Des réclamants de la rue du Doyenné:

- *Trafics, stationnement, nuisances sonores, olfactives, visuelles,*
- *Le projet a des impacts sur la vie des habitants, et en intérieur d'îlot,*

Vu le report de l'avis de la Commission de concertation en séance du 20/09/2017 en attente des précisions suivantes sur la demande :

- *Corriger le cadre VII de l'annexe 1 en répartissant les 'couloirs et toilettes' au prorata des différentes activités,*
- *Préciser au plan de la situation projetée les différentes affectations (équipement, atelier, activité de production de bien immatériel (co-working), commerce),*
- *De la même manière, préciser les affectations de la situation existante;*

Considérant que ces documents ont été déposés le 27/09/2017 au Service de l'Urbanisme de la Commune;

Vu l'avis du SIAMU du 24/03/2017 et joint à la demande;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

04/07/2017 : accusé de réception d'un dossier complet établi par BDU

12/07/2017 : accusé de réception d'un dossier complet du RIE établi par BDU

25/08/2018 au 08/09/2017: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

20/09/2017: séance publique de la Commission de concertation et report de l'avis de la Commission de concertation

Considérant que le Collège des Bourgmestre et Echevins dispose d'un délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête publique pour émettre son avis (article 177 du CoBAT)

Que ce délai expire avant la prochaine séance de la Commission de concertation

27/09/2017 : dépôt des éléments demandés par la Commission de concertation

28/09/2017 : avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins

02/10/2017 : envoi du dossier au fonctionnaire délégué, dans les 30 jours suivant la fermeture de l'enquête publique

31/01/2018 : envoi d'un courrier par BDU invitant le demandeur à modifier sa demande en application de l'article 177/1 du CoBAT et suspension du délai d'instruction

23 et 30/04/2018 : dépôt à BDU de la modification de la demande en application de l'article 177/1 et reprise de la procédure au stade de l'enquête publique

14/06/2018 : demande d'avis au Collège des Bourgmestre et Echevins par BDU

04/09/2018 : réception de l'accusé de réception complet du RIE par BDU

17/09/2018 au 01/10/2018 : enquête publique sur la demande modifiée

17/10/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, comprenant du logement et différentes entreprises,
- Le bâti est en ordre continu, implanté à l'alignement et dense,
- La rue est étroite et à sens unique,
- L'immeuble n°40 sur lequel porte la demande est profond en intérieur d'îlot pour 1728 m² d'usine et 160 m² de logements. Deux jardins l'entourent de part et d'autre,
- Entre 1924 et 1946, l'atelier s'est agrandi. D'abord occupée par l'entreprise Wauters puis IPSA sa,
- Depuis plus de 30 ans, les lieux sont occupés en lieux partagés destinés aux artistes,
- Le nouvel acquéreur depuis juin 2015 perpétue ces activités et a installée également une épicerie coopérative s'est installée au rez-de-chaussée, côté rue,
- Les lieux sont en rénovation et comprennent :
 - 2 appartements de 60 et 100 m²,
 - une épicerie coopérative « l'EPI »,
 - 13 ateliers de 10 à 100 m², accueillant artistes et artisans,
 - 4 salles polyvalentes, où se déroulent des cours, salles de répétitions, quelques présentations restreintes au public,
 - un poulailler,
 - 2 jardins,
- L'objet social de l'asbl est de créer de la convivialité et de promouvoir l'alimentation durable, la culture et l'art,

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

- L'amélioration de la performance énergétique de l'immeuble par l'isolation des toits et certains châssis et façades,
- Le maintien d'ateliers d'artistes et d'artisans,
- L'organisation de table d'hôte (1 fois par semaine),
- Des ateliers de transformation alimentaires,
- Des ateliers de cuisine et de sensibilisation à une alimentation durable (5 ou 6 fois par an),
- Petites restaurations lors d'événements,
- La mise en valeur du poulailler et du jardin,
- L'occupation du toit plat en potager,
- L'aménagement de 2 locaux vélos,

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

- La demande ne modifie pas le bâti et consolide une activité existante depuis plus de 30 ans,

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

- en matière de programme :
 - le maintien de 2 logements. La chambre du logement du 1^{er} étage n'a pas de fenêtre, ce qui ne peut s'envisager,
 - le maintien d'ateliers d'artistes et d'artisans (13 ateliers de 10 à 100 m² de peinture, dessin, sculpture, photographie, gravure, bijouterie, illustration, restauration de travaux, informatique),
 - l'organisation de tables d'hôtes,
 - la transformation alimentaire avec les invendus de l'épicerie,
 - des ateliers de cuisine et sensibilisation à une alimentation durable,
 - un petit débit de boisson, et mini restauration lors des événements,
 - un espace de travail partagé,
 - la mise en conformité du commerce - épicerie coopérative (depuis 2015),
 - la mise en conformité de l'équipement (depuis plus de 30 ans), soit 4 salles polyvalentes :
 - la salle blanche destiné à des cours réguliers, réunions,
 - la salle d'exposition, vente occasionnelle,
 - le foyer : cuisine, quelques tables, destiné à des réunions, présentations,
 - la salle noire : cours de pilate, aïki, yoga, répétition, représentation,
 - l'aménagement d'un potager de 250 m² sur le toit plat,
 - un poulailler,
 - la mise en conformité de l'atelier 13 non mentionné sur les plans mais construit en 1955,

- en matière d'affectation au PRAS :
 - 160 m² de logement,
 - 691 m² d'ateliers d'artistes et d'artisans (de 1728 m² activité productive existante), revu à 904 m² après correction de l'annexe 1,
 - 50 m² de commerce, revu à 80 m² après correction de l'annexe 1,
 - 448 m² d'équipement, revu à 800 m² après correction de l'annexe 1,
 - 589 m² 'dégagements et toilettes' à répartir au prorata des activités, réparti dans les affectations qui précèdent, au prorata de chacune d'elle, après correction de l'annexe 1,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - toute la façade NO est en mitoyenneté, dont une porte de secours,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la demande de l'abattage de 3 arbres, dont 2 ont une circonférence de plus de 1.5 mètre,
 - l'arrière du bâtiment bénéficie d'un jardin Sud,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le bien est situé proche du centre de la commune, bien desservi par les transports en commun et 3 parkings publics,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le bâtiment est en cour de rénovation, d'amélioration thermique par l'isolation des toitures, la pose de nouveau châssis 'Steellook' (imitant le caractère industriel), le remplacement de la chaudière, le remplacement des convecteurs,
 - mise en conformité d'un atelier, construit avec les mêmes briques, donc probablement en même temps que les travaux de 1955,
 - mise en conformité de la modification des châssis, dont une porte de secours avec issue sur une parcelle voisine. *Le jour de souffrance est une ouverture destinée uniquement à éclairer le lieu où elle est pratiquée. Il n'a pas pour fonction de laisser passer l'air ou de ménager une véritable vue sur l'extérieur et ses caractéristiques doivent même, par principe, s'y opposer.* Des châssis avec des vitrages clairs ont été posés. Une des façades est devenue mitoyenne à la suite de la vente du jardin situé au Nord au voisin. Ces châssis ne sont dès lors pas conformes au Code civil. Les vitrages doivent dès lors être rendu opalins, les châssis ne peuvent s'ouvrir,
 - 3 sorties de secours sont mentionnées au plan, donnant sur les jardins,

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 2.2 du PRAS (superficie de plancher des activités productives et des superficies de bureaux comprise entre 250 et 500 m²) :
 - Ces superficies sont donc acquises,
- En ce qui concerne l'application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux en intérieur d'îlot :
 - L'usage de la toiture en potager a un impact important sur le voisinage, par des vues et des occupations inhabituelles de cet espace. Cet usage n'est dès lors pas envisageable,
 - Le bâtiment est ancien, implanté profondément en intérieur d'îlot dès sa construction. D'abord affecté à une entreprise qui employait jusque 100 personnes, il a été reconverti il y a une trentaine d'années essentiellement en ateliers pour artistes, professionnels ou amateurs. Depuis deux ans, les activités culturelles de type exposition, cours de cuisine, activité tournant autour de la cuisine durable sont organisés,
 - L'avis du SIAMU limite le nombre de personnes aux étages à 100, ce qui limite dès lors l'usage de ces étages et rend la réaffectation compatible avec le quartier environnant,
 - Le rez-de-chaussée est principalement affecté aux ateliers. L'avant du bâtiment est affecté à un commerce, une épicerie coopérative qui représente une activité de proximité et une activité dont le caractère de citoyenneté doit être soulevé,
 - Vu l'affectation originelle d'industrie et le changement d'utilisation (industrie à activité artisanale sans changer d'affectation), la prescription générale 0.9 soumet le projet aux mesures particulières de publicité, dans le respect des caractéristiques urbanistiques de l'îlot. L'îlot est mixte, plusieurs parcelles sont couvertes par des constructions profondes en intérieur d'îlot et destinées à des activités économiques, et donnant sur les arrières maisons du square Coghen. Les activités industrielles portaient sur 1728 m², les ateliers sont conservés à raison de 904 m².

La reconversion du bâtiment porte également sur 800 m² d'équipement, 74 m² de commerce et 160m² de logement,

- motifs inhérents au caractère mixte de la demande (permis d'urbanisme / permis d'environnement) ou à l'évaluation préalable des incidences qu'elle engendre :
 - demande de **permis mixte** (art. 124 du CoBAT) en raison de 23) création de plus de 1.000 m² de locaux destinés aux activités productives, de commerces de gros ou de dépôts dans les zones principalement affectées à l'habitation (catégorie 23 de l'annexe B) pour un total de 1938 m² existant :
 - 160 m² de logement,
 - 691 m² devenu 904 m² d'ateliers d'artistes et d'artisans (de 1728 m² activité productive existante), après correction de l'annexe 1,
 - 50 devenu 80 m² de commerce, après correction de l'annexe 1,
 - 448 devenu 800 m² d'équipement, après correction de l'annexe 1,
 - 589 m² 'dégagements et toilettes' à répartir au prorata des activités, réparti au prorata des affectations ci avant,
 - demande soumise à **rapport d'incidences** (article 143 du CoBAT – Annexe B – rubrique n°23), pour la création d'un équipement de plus de 200 m

Considérant que le Permis d'environnement de classe 2 est requis pour :
des machines fixées et que la somme de leur puissance dépasse 2 kW

- rubrique 133 : Ruchers de plus de 3 colonies d'abeilles
- rubrique 115 : à partir de 30 individus (Pigeonniers, oiselleres, installations destinées l'engraissement ou à l'élevage de volailles qui comptent : de 30 à 300 animaux),

Que les Permis d'environnement de classe 2 ne sont pas à introduire simultanément et qu'il ne s'agit pas de permis mixte;

Que les Permis d'environnement de classe 2 doivent être demandés par les exploitants;

Considérant qu'à l'issue de la Commission de concertation, le fonctionnaire délégué a émis les conditions suivantes en application de l'article 177/1 du CoBAT :

- compléter la demande sur l'ensemble des mises en conformité à solliciter;
- compléter la situation existante de droit;
- corriger le cadre VII de la demande (répartir les locaux annexes au prorata des affectations);
- fournir la PEB pour le remplacement des châssis soumis à permis d'urbanisme et pour la rehausse du versant arrière de la toiture;
- soumettre cette demande à l'intervention d'un architecte pour la création et modification de baies et les changements de volume (remise, abris à vélo, 2^{ème} étage, rehausse de la toiture);
- compléter la demande sur les changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme;
- compléter le plan des appartements;
- respecter le Code Civil en ce qui concerne la toiture plate au 2^{ème} étage;
- limiter l'accès à la toiture plate à son entretien;
- renoncer au changement d'utilisation de la remise en atelier;
- fournir un avis du SIAMU sur les plans modifiés;
- corriger et compléter le rapport d'incidences en conséquence;

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour la demande telle que modifiée pour les motifs suivants :

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale n°0.6 du **plan régional d'affectation du sol**, portant sur les actes et travaux en intérieur d'îlot,
 - application de la prescription générale n°0.9 du **plan régional d'affectation du sol**, portant sur clause de sauvegarde,
 - application de la prescription particulière 2.2 du **plan régional d'affectation du sol**, portant la superficie maximale admise des activités productives en zone d'habitation supérieure à 250 m²,
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du **Règlement Régional d'Urbanisme**, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 en ce que les extensions sont situées en fond de parcelle,

- non-respect de l'article n°6 en ce que la rehausse du faite de la toiture dépasse de plus de 3 mètres le profil de la maison de droite qui est anormalement bas, étant de gabarit R+1. La rehausse s'adapte au gabarit des 3 maisons de gauche,
- motifs inhérents au caractère mixte de la demande (permis d'urbanisme / permis d'environnement) ou à l'évaluation préalable des incidences qu'elle engendre :
 - demande de **permis mixte** (article 124 du CoBAT) en raison de de la création d'un équipement culturels de plus de 200 m² (catégorie 24 de l'annexe B),

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

- application de l'article 207 §1, alinéa 4 du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'**inventaire** du patrimoine immobilier,
- application de l'article 333 du CoBAT : demande portant sur un **monument ou un ensemble** qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 et considérés de ce fait comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/09 au 01/10/2018 inclus et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *l'incomplétude du dossier,*
- *les manquements dans l'objet de la demande,*
- *l'absence de PEB et d'avis du SIAMU notamment sur la fermeture de baie au rez-de-chaussée,*
- *le maintien de l'atelier 13 et la rehausse de sa toiture,*
- *les horaires des activités ne sont pas respectés (au-delà de 22h00),*
- *le manque d'isolation acoustique,*
- *l'incomplétude du rapport d'incidences sur les activités bruyantes et la gestion des déchets des ateliers (produits toxiques), l'absence d'analyse de risque de la pollution du sol pour les potagers,*
- *la non-conformité au PRAS,*
- *la prescription 0.9 n'est pas d'application vu que l'activité industrielle a cessé, les lieux n'ont plus été occupés que sporadiquement en atelier et que des activités culturelles ont été organisées,*
- *le projet ne respecte pas les caractéristiques de l'intérieur de l'îlot qui est essentiellement consacré à l'habitation,*
- *la violation d'article 2.2 du PRAS,*
- *la demande ne sollicite pas de dérogation au RRU, il y en a pourtant plusieurs, et ne pourraient dès lors pas être autorisées,*
- *la création, la modification de baies non conforme au Code civil. Un litige d'ordre civil est en court,*

Considérant que la demande telle que modifiée propose les actes et travaux suivants :

- La mise en conformité de l'amélioration de la performance énergétique de l'immeuble par l'isolation des toits et certains châssis et façades,
- Le changement d'utilisation d'une partie d'activité productive vers 12 ateliers d'artistes et d'artisans,
- Le maintien d'un 13^{ème} atelier en fonde jardin latérale de droite et isolation et rénovation de sa toiture,
- Le changement d'affectation de bureau en commerce au rez-de-chaussée,
- Le changement d'affectation d'activité productive en commerce (salle polyvalente),
- La division d'un logement en deux unités,
- Le changement d'affectation d'activité productive en équipements d'intérêts collectif,
- L'organisation de table d'hôte (1 fois par semaine), des ateliers de transformation alimentaires, des ateliers de cuisine et de sensibilisation à une alimentation durable (5 ou 6 fois par an), des petites restaurations lors d'événements,
- La mise en valeur du poulailler et du jardin,
- La pose de panneaux solaires sur le toit plat,
- L'aménagement de 2 locaux vélos,
- La mise en conformité de la rehausse du faîte et du versant arrière de la toiture du bâtiment à rue,
- La mise en conformité de la création de baies au rez-de-chaussée et de la création du 2^{ème} étage qui ne sont pas sur les plans de 1955. Cependant ces travaux ont été réalisés avant la Loi de 1962,
- La reconstruction d'une serre,
- La mise en conformité de la modification de baies,

Considérant que la demande telle que modifiée suscite les considérations générales suivantes :

- La demande ne modifie pas le bâti et consolide une activité existante depuis plus de 30 ans,
- Les plans et l'annexe 1 ont été complétés et corrigés selon les remarques de la Commission de concertation,

Considérant que la demande telle que modifiée suscite les considérations particulières suivantes :

- en matière de programme :
 - l'aménagement de 2 logements de 1 chambre dans les anciens bureaux de l'entreprise. La chambre 1 de l'appartement du 1^{er} étage est de dimension trop faible (moins de 7 m²),
 - le maintien d'ateliers d'artistes et d'artisans (12 ateliers de 10 à 100 m² de peinture, dessin, sculpture, photographie, gravure, bijouterie, illustration, restauration de travaux, informatique),
 - l'organisation de tables d'hôtes,
 - la transformation alimentaire avec les invendus de l'épicerie,
 - des ateliers de cuisine et sensibilisation à une alimentation durable,
 - un petit débit de boisson, et mini restauration lors des événements,
 - la mise en conformité du commerce - épicerie coopérative (depuis 2015),
 - la mise en conformité de l'équipement (depuis plus de 30 ans), soit 4 salles polyvalentes :
 - la salle blanche destiné à des cours réguliers, réunions,
 - la salle d'exposition, vente occasionnelle,
 - le foyer : cuisine, quelques tables, destiné à des réunions, présentations,
 - la salle noire : cours de pilate, aïki, yoga, répétition, représentation,
 - un poulailler,
 - la mise en conformité de la construction d'une remise transformée en atelier n°13 construit en 1955 et la rehausse de la toiture (25 cm),
- en matière d'affectation au PRAS :
 - 160 m² de logement,
 - 904 m² d'ateliers d'artistes et d'artisans,
 - 74 m² de commerce,
 - 800 m² d'équipement,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - toute la façade NO est en mitoyenneté, dont une porte de secours,
 - le versant arrière du bâtiment sis à front de rue a été rehaussé ainsi que le faite pour s'aligner à la toiture du bâtiment de gauche,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le maintien de 3 arbres, dont 2 ont une circonférence de plus de 1,50 mètre,
 - l'arrière du bâtiment bénéficie d'un jardin Sud,
 - la pose de panneaux photovoltaïques est incompatible avec le placement d'une toiture verte, ce qui justifie la dérogation. La pose de panneaux photovoltaïques permet de réduire drastiquement la consommation d'énergie pour ce lieu,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le bien est situé proche du centre de la commune, bien desservi par les transports en commun et 3 parkings publics,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le bâtiment est en cour de rénovation, d'amélioration thermique par l'isolation des toitures, la pose de nouveaux châssis 'Steellook' (imitant le caractère industriel), le remplacement de la chaudière, le remplacement des convecteurs,
 - la mise en conformité d'un atelier, construit avec les mêmes briques, donc probablement en même temps que les travaux de 1955,
 - la mise en conformité de la modification des châssis, dont une porte de secours avec issue sur une parcelle voisine. *Le jour de souffrance est une ouverture destinée uniquement à éclairer le lieu où elle est pratiquée. Il n'a pas pour fonction de laisser passer l'air ou de ménager une véritable vue sur l'extérieur et ses caractéristiques doivent même, par principe, s'y opposer.* Des châssis avec des vitrages clairs ont été posés. Une des façades est devenue mitoyenne à la suite de la vente du jardin situé au Nord au voisin. Ces châssis ne sont dès lors pas conformes au Code civil. Les vitrages doivent dès lors être rendu opalins, les châssis ne peuvent s'ouvrir,
- quant à la conformité au PRAS :
 - la clause de sauvegarde 0.9 du PRAS ne permet pas de changement d'affectation des activités présentent. Elle prévoit de pouvoir maintenir une activité, ce qui peut impliquer un changement d'utilisation. Elle ne dit pas que l'activité doit être continue pour l'ensemble du bien. Des ateliers d'artistes sont installés depuis de nombreuses années sur le site,
 - les activités artisanales du projet répondent à ce principe de changement d'utilisation,

- Outre le respect du Code civil, le remplacement des châssis non visibles de l'espace public sont dispensés de permis d'urbanisme (article 21, 9° de l'arrêté de minime importance),

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

- application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), par le changement :
 - le bâtiment est implanté profondément en intérieur d'îlot dès sa construction. D'abord affecté à une entreprise qui employait jusque 100 personnes, il a été reconverti il y a une trentaine d'années essentiellement en ateliers pour artistes, professionnels ou amateurs. Depuis janvier 2015, les activités culturelles de type exposition, cours de cuisine, activité tournant autour de la cuisine durable sont organisés,
L'avis du SIAMU limite le nombre de personnes aux étages à 100, ce qui limite dès lors l'usage de ces étages et rend la réaffectation compatible avec le quartier environnant,
 - le rez-de-chaussée est principalement affecté aux ateliers. L'avant du bâtiment est affecté à un commerce, une épicerie coopérative qui représente une activité de proximité et une activité dont le caractère de citoyenneté doit être soulevé,
 - la rehausse de la toiture de l'atelier n°13 (25 cm) et du hangar (25 cm) pour la pose d'une isolation thermique, ce qui est mineure comme modification de volume et ne porte pas préjudice au bâti environnant,
 - l'atelier n°13 est de dimension mineure. Il ne porte pas atteinte à l'intérieur d'îlot vu qu'il est destiné à l'usage d'un seul artisan vu sa dimension. Vu les explications données en séance, la toiture sera couverte par une toiture végétale et un écran sera placé vis-à-vis du voisin coté Coghen,
 - la reconstruction de la serre qui existe sur les photos aériennes depuis 1971, n'apporte pas d'atteinte supplémentaire à l'intérieur de l'îlot,
 - la construction d'un abri vélo et l'atelier 2' qui sont des espaces de dimension mineur,
- application de la prescription générale 0.9 du PRAS (clause de sauvegarde) :
 - vu l'affectation originelle d'industrie et le changement d'utilisation (industrie à activité artisanale sans changer d'affectation), la prescription générale 0.9 soumet le projet aux mesures particulières de publicité, dans le respect des caractéristiques urbanistiques de l'îlot. L'îlot est mixte, plusieurs parcelles sont couvertes par des constructions profondes en intérieur d'îlot et destinées à des activités économiques, et donnant sur les arrières maisons du square Coghen. Les activités industrielles portaient sur 1728 m², les ateliers sont conservés à raison de 904 m²,
 - la reconversion du bâtiment porte également sur 800 m² d'équipement (1000 m² admis en zone d'habitation). Le projet culturel s'inscrit dans le quartier, est limité en nombre de visiteurs par le SIAMU (un maximum de 100 visiteurs en même temps), ce qui est compatible avec la zone, est situé proche du centre de la commune, bien desservi par les transports en commun et disposant de plusieurs parkings publics,
 - la reconversion du bâtiment sur 74 m² de commerce (150 m² admis en zone d'habitation) et est compatible avec la zone et complémentaire à l'affectation principale des lieux,
 - la reconversion du bâtiment sur 160 m² de logement,
- application de la prescription particulière 2.2 du plan régional d'affectation du sol, portant la superficie maximale admise des activités productives en zone d'habitation. Le maintien de 904 m² d'activités productives est autorisé par l'application de la prescription 0.9,
- dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction), l'extension du bâti en façade latérale de droite pour la création d'un local vélos et d'un petit atelier à l'étage est mineur ($\pm 2,30$ mètres de profondeur) et la mise en conformité de l'atelier 13 adossé à la limite de fond de la parcelle,
- dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur), la rehausse de la toiture à versant de 24 cm est mineure et ne porte pas atteinte aux intérieurs d'îlot. Le versant arrière du bâtiment sis à front de rue a été rehaussé ainsi que le faîte pour s'aligner à la toiture du bâtiment de gauche. Le bâtiment de droite ayant une toiture plate est anormalement bas, le seul ayant un gabarit R+1. La façade arrière a été rehaussée de ± 1 mètre, en raccord avec les bâtiments de gauche,
- le 2^{ème} étage a été construit avant le RRU, il ne s'applique dès lors pas à cette mise en conformité. Cet étage a été construit avant la Loi de 1962,
- application de l'article 147 du CoBAT: demande soumise à rapport d'incidences (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m² sont accessibles aux utilisations de ces équipements), le projet culturel s'inscrit dans le quartier étant limité

en nombre de visiteurs par le SIAMU, et étant bien desservi par les transports en commun et les parkings publics. Les lieux sont destinés à des activités essentiellement de court, à l'exclusion de salle de spectacle, d'événement ou de fête pour lesquelles il faut un permis d'environnement,

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

- solliciter les dérogations au RRU;
- respecter les droits civils pour les châssis et baies modifiés;
- modifier le plan de l'appartement du 1^{er} étage, la chambre située à l'avant ne répondant pas aux normes d'habitabilités du RRU;
- ne pas prévoir d'affectation telle que salle de spectacle, d'événement ou de fête;
- compléter les plans avec les affectations de tous les locaux;
- fournir l'avis du SIAMU et la PEB;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme peut être globalement maintenu,
- d'être accessoires en ce qu'elles portent sur des éléments mineurs à l'échelle de la demande,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le Code civil doit être respecté,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 17/10/2018
objet n° 14

Dossier 16-44103-2018 - Enquête n° 171/18

Demandeur : Madame Coralie Waucquez

Situation : Avenue Montjoie 121

Objet : transformer, étendre et rehausser une maison bifamiliale en un immeuble de 3 appartements, l'isolation de la façade arrière et des murs mitoyens

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44103-2018 introduite le 28/06/2018 par Madame Coralie Waucquez, et visant à transformer, étendre et rehausser une maison bifamiliale en un immeuble de 3 appartements, l'isolation de la façade arrière et des murs mitoyens sur le bien sis avenue Montjoie, 121; Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation;

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°6 - Toiture en ce que, en façade arrière, le profil de la toiture dépasse les profils mitoyens,

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/09 au 17/09/2018 inclus, et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *craintes des vues plongeantes depuis les terrasses,*
- *demande de placer une isolation acoustique le log du mitoyen 119 pour les parties agrandies et si possible les parties existantes,*
- *demande de drainer le sol côté jardin pour éviter la dispersion de l'humidité en sous-sol,*
- *estime que la terrasse à front de rue au 3^{ème} étage n'est pas esthétique,*
- *il est préoccupant que le nombre de logements augmente dans le quartier. Cela change la nature des maisons unifamiliales. Il est encore plus préoccupant d'ajouter un 3^{ème} logement,*
- *l'augmentation des voitures est insoutenable pour le quartier,*
- *pour l'intérêt général, il n'y a pas lieu d'accorder 3 appartements, la maison doit rester unifamiliale;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

28/06/2018 : dépôt de la demande,

19/07/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet,

24/08/2018 : accusé de réception d'un dossier complet,

03/09/2018 au 17/09/2018 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite,

03/10/2018 : séance publique de la Commission de concertation et avis reporté en attente d'une visite sur place;

16/10/2018 : visite du bien par les membres de la Commission de concertation;

17/10/2018 : nouvelle séance de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 10/08/2018 et joint à la demande,

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, il est situé à proximité d'équipements (Institut Montjoie) et du Bois de la Cambre,
- Dans ce quartier, l'avenue permet le stationnement des deux côtés et est desservie par une ligne de bus,
- L'immeuble n°121 sur lequel porte la demande est composée de 3 pièces en enfilade et d'une petite annexe accolée au mitoyen de droite, avec un appartement de 1 chambre au rez-de-chaussée et un duplex aux étages,
- La situation de droit est un peu différente de la situation de fait dans la mesure où le garage est situé dans la travée de gauche et non celle de droite et les combles au-dessus du brisis n'ont pas été réalisés,
- La maison de droite (n°119) présente un gabarit dégressif en façade, la travée de gauche étant plus haute,
- La maison de gauche (n°123) présente une toiture Mansard,
- Ces deux constructions sont un peu plus hautes mais moins profondes,
- Le couvert végétal : un conifère est situé en zone de recul, de taille disproportionnée à celle-ci, proche des fenêtres,
- Une visite sur place a révélé que la maison a été inoccupée une dizaine d'années et qu'elle est en mauvais état mais encore dans son style architectural de l'époque (granito dans les salles de bains, vitraux, portes, radiateurs,...),

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

- L'abattage du conifère et la plantation d'un arbre plus approprié,
- L'isolation de la façade arrière,
- L'extension de la travée de droite,
- La construction d'un étage en recul au-dessus du brisis pour l'ajout d'un logement,
- Le déplacement du garage dans la travée de droite,
- L'ajout d'un ascenseur,
- L'ajout d'un balcon en porte-à-faux en façade arrière,
- La création d'une zone de stationnement vélos dans la zone de recul,

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

- la typologie de logement du quartier est variée dans le quartier comprenant des maisons unifamiliales et des petits immeubles à appartements,
- l'augmentation du nombre de logement sur la parcelle peut se concevoir dans la mesure où l'immeuble est plus bas que les deux constructions voisines, que la rehausse n'entraîne qu'une légère dérogation et que la largeur de la parcelle (8,40 mètres) permet d'accueillir des appartements spacieux,
- la demande entraîne le déplacement d'éléments de décors tels que les vitraux,

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

- en matière de programme :
 - l'appartement du rez-de-chaussée de 1 chambre est réorganisé, mais ne permet pas de local vélo. Il dispose d'un jardin alors que les plus grands appartements ne disposent que de terrasse,
 - le garage est déplacé dans la travée de droite, ce qui permet de relier directement la chambre située en façade avant aux pièces de vie situées côté jardin,
 - le 1^{er} étage dispose de 2 chambres et d'un balcon,
 - le duplex haut dispose de 3 chambres, le séjour profite de 2 terrasses à l'avant et à l'arrière, dans le respect du Code civil;
 - les caves sont également spacieuses et comprennent un local vélos difficilement accessible par l'escalier, la dimension de l'ascenseur ne permettant pas d'y mettre un vélo,
 - l'offre de 3 appartements est trop importante au vu du manque de rangement pour les vélos, et de la modification de la destination de certaines pièces qui font perdre les caractéristiques de la maison,
 - il y a dès lors lieu de proposer deux duplex, de renoncer à la pose d'un ascenseur pour placer à cet endroit l'escalier desservant le duplex rez-de-chaussée et 1^{er} étage et de conserver la salle de bain en granito du 1^{er} étage,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'étage supplémentaire est en recul de 2,30 mètres de la façade avant et dépasse légèrement les pans des toitures voisines à l'arrière, objet de la dérogation,

- les extensions arrière comblent un espace entre l'annexe de droite et la travée de gauche, sans augmenter la profondeur globale de l'immeuble,
- l'isolation de la façade arrière augmente légèrement (15 cm) cette profondeur,
- le balcon arrière respecte le Code civil en matière de vues droites et obliques. Mais vu la faible profondeur du jardin, et la situation de la parcelle proche de l'angle, cette disposition n'est pas adéquate car entraîne des vues vers les parcelles proches,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - chaque appartement dispose d'un espace de vie extérieur (jardin, balcon, terrasses),
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'immeuble comprend un seul garage et un grand local vélos. Le quartier est desservi par les lignes de tram 7, bus 38 et 60 et bus de Lijn 136-137,
 - la dimension de l'ascenseur (80 x 1,10 mètre) ne permet pas de descendre les vélos en cave,
 - il y a lieu de permettre le rangement de 3 vélos au rez-de-chaussée en réduisant la cuisine de l'appartement,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - l'immeuble ne dispose pas de citerne d'eau de pluie,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le châssis et la porte de garage du rez-de-chaussée sont conservés et inversés, ce qui maintient la qualité originelle de la façade,
 - l'étage en recul est situé au-dessus d'un brisis et apporte un élément architectural étranger au style de la façade,
 - l'aspect architectural de l'étage en recul doit être simplifié pour être moins impactant dans le paysage de la rue et s'exprimer par un versant de toiture percé d'une verrière,

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

- la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur), l'étage en recul dépassant légèrement le profil de la toiture voisine de droite, la plus haute, tout en restant plus basse que les faites des deux toitures voisines,
- la dérogation peut être acceptée pour la façade arrière et ne porte pas préjudice au bâti environnant,

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

- Pour préserver l'unité de la façade avant, l'étage complémentaire doit s'exprimer par un versant de toiture percé d'une verrière,
- Créer un duplex du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage,
- Renoncer à l'ascenseur,
- Conserver le garage,
- Créer un espace de rangement communs (deux roues) à droite de l'entrée,
- Conserver le vitrail au rez-de-chaussée et aménager dans la pièce centrale le hall d'entrée de l'appartement,
- Conserver les éléments de décors dans leur emplacement actuel (granito, parquet, vitrail,...);

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme existant de deux appartements peut être maintenu,
- d'être accessoires en ce qu'elles visent un meilleur respect du patrimoine,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la rehausse doit mieux s'intégrer à l'architecture sans apporter un style architectural différent,

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

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

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

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