

Séance du 6 février 2019 / Zitting van 6 februari 2019

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°PE-9979-2017  
Situation : Avenue Château de Walzin 12  
Demandeur : ACP « résidence Cambridge »  
(Exploitation d'un immeuble de logements – renouvellement)
- 2) 008/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.271-2018  
Situation : Chaussée de Saint-Job 771 B  
Demandeur : G2 POWER sprl – M. DE POTTER Gauthier  
(Poser des dispositifs de publicité et peindre la façade commerciale)
- 3) 001/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.306-2018  
Situation : Rue Edith Cavell 220  
Demandeur : PRESS THE BUTTON sprl – M. WITVROWEN Christophe  
(Mettre en conformité la transformation et division d'un immeuble mixte commerce et de logement)
- 4) 006/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.307-2018  
Situation : Rue Engeland 362  
Demandeur : Monsieur CHAFAI Offer  
(Agrandir une maison uni-familiale, sur la création d'un car-port, d'un portail d'entrée et sur la régularisation d'une véranda)
- 5) 003/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.219-2018  
Situation : Chaussée de Saint-Job 674  
Demandeur : C.I.A. sa – M. CHARIOT Antoine  
(Régulariser une situation de fait et ajouter un logement à un immeuble mixte de commerce Horeca et de logement uni-familiale en divisant le bien)
- 6) 010/19 – Demande de permis de lotir PL n°571-2018 (art.126/1)  
Situation : Chaussée d'Alseberg 615  
Demandeur : Monsieur GRANIOU Marc  
(Lotissement d'un terrain avec bâtisse à front de la chaussée d'Alseberg 615 en 3 lots, en vue de construire 2 maisons jumelées le long du carré Tillens)
- 7) 005/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.234-2018  
Situation : Rue Vanderkindere 119a  
Demandeur : M. et Mme SPEE Corentin et Virginie  
(Démolir une conciergerie et reconstruire un immeuble d'un logement sur trois niveaux)
- 8) 009/19 – Demande mixte de permis d'urbanisme n°16-44.043-2018 et de permis d'environnement classe 1B dossier n°PE-10251-2018  
Situation : Av. Winston Churchill 165 – 165B – 165C – 165G / Av. Montjoie 143-147  
Demandeur : GGG Real Estate sa – M. Jouret Frédéric  
(Créer 4 sorties de secours, supprimer un espace commun, exploiter des chaudières, parking couvert pour 112 places, citernes à mazout et parking en plein-air pour 83 places)
- 9) 007/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.312-2018  
Situation : Carré Stevens 13 - 17  
Demandeur : M. et Mme DACOSSE Manuel et POELMAN Virginie  
(Transformer et étendre une habitation uni-familiale mitoyenne par la rehausse du versant de toiture arrière et l'agrandissement de la lucarne en façade avant)

- 10) 004/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.119-2018  
Situation : Rue Geleytsbeek 71  
Demandeur : Messieurs D'HONT Frédéric et Stéphane  
(Démolition d'un garage et construction d'une maison bi-familiale)
- 11) 002/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.340-2018  
Situation : Rue Edith Cavell 170 / Rue Edith Cavell 172  
Demandeur : Monsieur DEKIMPE Daniel  
(Régulariser la transformation et l'extension d'un commerce situé au rez-de-chaussée d'un immeuble, ayant entraîné la suppression d'un logement et d'un garage privatif, le remplacement des menuiseries extérieures (teinte noire) ainsi que des tentes solaires, la pose de dispositifs publicitaires et le placement d'une installation mobile en zone de recul)

- Divers/Allerlei :

---

Avis reportés des CC du 23/01 - Uniquement pour avis de la CC :

- 12) 229/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.297-2018  
Situation : Avenue Winston Churchill 143  
Demandeur : HOET Properties sca – Monsieur HOET Benoît  
(Démolir un immeuble de 4 logements et reconstruire un immeuble de 7 logements, un bureau et 2 niveaux de sous-sol comprenant 7 emplacements de stationnement)
- 

- Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle - Service Environnement**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 06/02/2019**  
**Dossier : PE-9979-2017**  
**Objet 01**

Objet	Demande de permis d'environnement classe 1B
Dossier n°	PE-9979-2017
Situation	avenue Château de Walzin, 12
Demandeur	ACP "Résidence Cambridge"
Objet	Exploitation de chaudières et d'un parking couvert
P.R.A.S.	Zone d'habitation
Enquête publique	du 14/01/2019 au 28/01/2019 inclus
Motifs	permis d'environnement sans certificat préalable

Nombre de réactions de l'enquête publique :

- 0 lettre de remarques;
- 0 pétition;
- 0 opposition verbale;

Considérant que :

- Il s'agit d'une régularisation;
- Le site n'a jamais fait l'objet de plainte;
- Le site était exploité correctement lors de la visite de l'agent de l'Environnement;
- Des voitures étaient cependant stationnées en dehors de emplacements marqués lors de la visite de l'agent de l'Environnement;
- Le rapport du SIAMU comporte 10 remarques;
- L'électricité n'est pas conforme,

**AVIS FAVORABLE** à condition de :

- Respecter les emplacements de stationnements prévus;
- Se mettre en conformité par rapport aux remarques du SIAMU;
- Mettre en conformité le système électrique.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 06/02/2019**  
**objet n° 02**

**Dossier 16-44271-2018 - Enquête 008/19**

**Demandeur : S.P.R.L. G2 POWER - Monsieur Gauthier De Potter**

**Situation : Chaussée de Saint-Job 771B**

**Objet : poser des dispositifs de publicité et peindre la façade commerciale**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44271-2018 introduite le 04/10/2018 par la S.P.R.L. G2 POWER c/o Monsieur Gauthier DE POTTER et visant à poser des dispositifs de publicité et peindre la façade commerciale sur le bien sis Chaussée de Saint-Job 771B;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, 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°56 (AR du 08/02/1989) et se conforme 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 153 §2. du CoBAT : demande de dérogation Règlement communal d'urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011, en vigueur depuis le 11/10/2012, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :

- non-respect de l'article n°13 - tentes solaires, auvents et marquises qui prescrit « §1 Généralités 1° ceux-ci respectent les qualités et caractéristiques esthétiques et architecturales de la devanture et de la façade » et « §3. Dimensions 3° la largeur est limitée à la largeur de la vitrine », en ce que le projet unifie la façade et supprime l'appareillage d'origine en vue d'installer sa marquise de gauche dans le prolongement de la marquise de droite et le projet prévoit une marquise pour la partie gauche qui ne respecte pas la largeur de la vitrine;

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

- 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;
- 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) : l'Abreuvoir classé (AG du 18/07/1989);

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

04/10/2018 : dépôt de la demande;

20/12/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

10/01/2019 au 24/01/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

06/02/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- La maison d'habitation et de commerce sur laquelle porte la demande est située à l'angle de la chaussée de Saint-Job et l'avenue Jean et Pierre Carsoel;
- Elle présente un gabarit R+3+toiture « Mansart » et des toitures plates;
- Elle comporte un rez-de-chaussée commercial (salon de coiffure à gauche et salon d'esthétique à droite, séparés par un couloir de distribution extérieur qui donne également accès aux logements supérieurs), ainsi que 5 logements aux étages (2 logements au 1er, 1 logement au 2ème et 3ème, 1 logement sous toiture);
- Le bâtiment est compris dans le périmètre de protection du bien classé sis au n°682 de la Chaussée de Saint-Job, mais lui fait dos, car l'essentiel de l'immeuble est tourné vers l'amorce de l'avenue Jean et Pierre Carsoel;
- Le PU 38073 a permis la rénovation des appartements et la création d'un accès au commerce de droite par le retrait en façade d'accès aux appartements, ce retrait comportant dès lors 3 portes d'accès;

- L'expression architecturale sur cet angle est peu cohérente, mélangeant deux types de briques, une arcade en pierre bleue et brique sur champs et un enduit sur une partie de l'angle aux étages;

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

- La conservation du programme (commerce);
- La mise en place de deux marquises en toile au-dessus des vitrines;
- La mise en place de logo publicitaire peint sur le mur;
- La mise en peinture de l'ensemble du rez-de-chaussée commercial;

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

- L'esthétique globale proposée est raffinée dans son ensemble mais ne peut s'envisager telle que proposée;

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

- La marquise inscrite au-dessus de la baie de la vitrine de droite ne déroge pas au Règlement Communal en la matière et peut donc s'envisager;
- La mise en place de logo sur le mur pignon aveugle habille celui-ci et peut également s'envisager;

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

- non-respect de l'article n°13 - tentes solaires, auvents et marquises qui prescrit « §1 Généralités 1° ceux-ci respectent les qualités et caractéristiques esthétiques et architecturales de la devanture et de la façade » et « §3. Dimensions 3° la largeur est limitée à la largeur de la vitrine », en ce que le projet unifie la façade et supprime l'appareillage d'origine en vue d'installer sa marquise de gauche dans le prolongement de la marquise de droite et le projet prévoit une marquise pour la partie gauche qui ne respecte pas la largeur de la vitrine :
  - Bien que les matériaux et les teintes soient en harmonie les unes avec les autres, la mise en peinture de l'ensemble du rez-de-chaussée efface l'appareillage d'origine de la partie ancienne subsistante de cette façade et ne peut s'envisager tel que proposé;
  - Il y a lieu de conserver l'appareillage en brique visible et de ne placer qu'une seule marquise au-dessus de la vitrine de droite; L'autre marquise n'ayant pas de réel intérêt déroge au RCU en la matière;
  - Le cimentage du premier étage sur l'angle devrait être prolongé jusqu'à la base des pilastres de la terrasse et visuellement unifié, ce qui permettra de réaliser une transition harmonieuse entre les différents registres architecturaux sur cet angle;
  - En ce qui concerne la mise en peinture de la façade pignon (retour latéral) celle-ci peut s'envisager au rez-de-chaussée afin de mettre en évidence le lettrage proposé et améliorer la luminosité de l'angle;

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

Ne pas peindre la partie ancienne subsistante;

Ne pas placer de marquise au-dessus de la vitrine de gauche;

Prolonger le cimentage sur le mur pignon jusqu'à la base des pilastres de la terrasse du premier étage;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la rénovation de ce rez-de-chaussée reste envisageable;
- d'être accessoires en ce que seuls quelques éléments ne sont pas réalisables tels que demandés.;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la partie ancienne subsistante doit être maintenue dans son état d'origine et qu'il est souhaitable de la restaurer;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la dérogation au Règlement Communal sur les enseignes n'est pas autorisable;

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

**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 Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 06/02/2019**  
**objet n° 03**

**Dossier 16-44306-2018 - Enquête n° 001/19**

**Demandeur : Monsieur Christophe Witvrowen – SPRL PRESS THE BUTTON**

**Situation : Rue Edith Cavell 220**

**Objet : mettre en conformité la transformation et division d'un immeuble mixte de commerce et de logement**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44306-2018 introduite le 23/10/2018 par la S.P.R.L. PRESS THE BUTTON c/o Monsieur Christophe WITVROWEN et visant à mettre en conformité la transformation et division d'un immeuble mixte de commerce et de logement sur le bien sis Rue Edith Cavell 220;

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° 51 - QUARTIER FLORIDE-LANGEVELD approuvé par arrêté royal du 15/04/88 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

**Considérant qu'en ce qui concerne le repérage Règlement Régional d'Urbanisme - publicité :**

Considérant que le Titre VI du RRU situe la demande en zone de publicité générale;

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

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

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

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

- non-respect de l'article n°3.5 qui prescrit "les toitures seront couvertes par des tuiles ou des ardoises", en ce que le mansard a été recouvert par du zinc à joint debout de tonalité gris anthracite;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/01/2019 au 24/01/2019 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

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

23/10/2018 : dépôt de la demande;

21/12/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

10/01/2019 au 24/01/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

06/02/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu la demande d'avis du SIAMU envoyée par le demandeur le 25/10/2018

Considérant que cet avis devra être fourni avant la délivrance du permis d'urbanisme;

**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 en ordre ouvert et semi-ouvert, traversé notamment par l'axe de circulation de l'avenue Edith Cavell, et de ses centres commerciaux de quartier, où l'habitat devient continu et de plus grand gabarit, formé d'immeubles mixtes de commerce et logement, à l'instar de celui sur lequel porte la demande;
- Dans ce quartier, la rue Edith Cavell comprend également plusieurs équipements collectifs, ainsi que des installations sportives, ce qui dynamise le noyau commercial proche de l'avenue De Fré, où se situe l'immeuble sur lequel porte la demande;
- Le bien se situe à l'angle de la rue Edith Cavell et de la rue Langeveld;
- L'immeuble mixte sur lequel porte la demande (n°220) :
  - A été construit dans les années 30 (demande de permis d'urbanisme n°16-8656-1934);
  - Il est légèrement en recul par rapport à l'alignement du bâti de la rue Langeveld, à cet endroit, il y a un élargissement du trottoir;
  - Il présente un gabarit R+1+T de type mansard et ne couvre pas totalement la parcelle;

- Historiquement :
  - La demande de permis d'urbanisme n°16-14255-1949 a porté sur l'aménagement d'un garage, dans un volume au rez-de-chaussée, au niveau du n°5 de la rue Langeveld. Le rez-de-chaussée était dédié au commerce, accessible via l'angle et le logement de fonction accessible via la rue Edith Cavell sur tous les niveaux;
  - La demande de permis d'urbanisme n°16-23044-1963, a transformé ce garage et la cuisine du logement en cabinet médical. Le logement et le cabinet médical avaient un accès sur la cour extérieure. La façade, côté Langeveld a dès lors été changée, la porte de garage a laissé place à une porte d'entrée et une fenêtre;
  - La demande de permis d'urbanisme n°16-25683-1969 porte sur le rehaussement d'un étage du volume du cabinet médical, et ceci avec toiture plate, afin de constituer une cuisine et une salle-à-manger pour le logement;
  - La demande de permis d'urbanisme n°16-26985-1973, afin d'harmoniser les raccords, la toiture en mansard a été prolongée jusqu'au n°7 de la rue Langeveld. L'immeuble a été divisé en 2 lots, l'un pour la pharmacie et l'autre pour le logement aux étages. Dès lors la commerce s'est étendu sur la totalité de la surface du rez-de-chaussée, hors l'accès vers le logement, situé côté de la rue Edith Cavell. Au niveau des combles, un atelier a été aménagé et un auvent a été construit, couvrant la cour au rez-de-chaussée;
  - Dans les années 2000 et hors demande de permis d'urbanisme, la surface commerciale a été réduite au profit d'un logement 1 chambre, le logement aux étages a été divisé en deux, avec un logement de deux chambres et un logement de 3 chambres situé dans les combles. L'auvent a été transformé en terrasse, le matériau de toiture du mansard a été changé en zinc à joint debout et de tonalité gris anthracite, tous les châssis bois de tonalité blanche ont été changés par du bois de tonalité gris anthracite et ce avec modification significative des divisions d'époque;
- Le plan de la situation de fait se présente comme suit :
  - Sous-sol : le hall commun mène à 3 caves privatives, un local vélo de grande dimensions et un local de rangement du matériel de nettoyage;
  - Rez-de-chaussée :
    - L'entrée su commerce se fait toujours sur l'angle et le commerce se constitue d'une surface commerciale et d'un arrière commerce avec WC;
    - À la place de l'entrée rue Langeveld, l'accès sur un local de rangement;
    - L'entrée commune des logements, rue Edith Cavell;
    - L'accès a l'appartement 01 :
      - Le hall d'entrée mène à un WC, la chambre et aux pièces de vie;
      - Les pièces de vie se composent d'un living, d'une salle-à-manger et d'une cuisine ouverte;
      - La cour est accessible via la cuisine;
      - La chambre possède une salle-de-douche;
    - 1<sup>er</sup> étage :
      - L'escalier et le palier mènent au logement 02 :
        - Le hall d'entrée mène à deux chambres et aux pièces de vie;
        - Les deux chambres ont des salle-de-douche privatives avec WC;
        - Les pièces de vie se composent, d'une cuisine ouverte, salle-à-manger et espace living;
        - La chambre, située à l'arrière, a un accès vers une terrasse qui descend vers le jardin (dans la prolongation de la parcelle du n°7 de la rue Langeveld. Déjà existant dans la situation de droit mais pas accessible de la même manière);
    - 2<sup>e</sup> étage :
      - L'escalier et le palier mènent au logement 03 :
        - Le hall d'entrée mène à deux chambres et aux pièces de vie;
        - La chambre, située en façade avant de la rue Edith Cavell a un escalier qui mène à un espace de rangement et une salle-de-douche dans les combles;
        - La chambre située dans l'angle rentrant, côté arrière, a une salle-de-douche avec WC;
        - Les espaces de vie se composent d'un living, d'une salle-à-manger et d'une cuisine ouverte;
        - Une large terrasse est accessible via l'espace cuisine;
        - Un petit balcon est accessible, au niveau de l'angle, depuis le living;

- Un escalier part depuis la salle-à-manger vers les combles et mène à une chambre avec salle-de-douche privative avec WC;
- La maison de droite (n°222 rue Edith Cavell) de gabarit R+2+TP. Sa façade est plus haute et elle est plus profonde. Elle semble plus récente;
- La maison de gauche (n°7 rue Langeveld) est construite à l'alignement de la voirie, de gabarit R+1+T2V, sa parcelle est peu profonde;

**Considérant que la demande telle qu'introduite se caractérise comme suit :**

- Le programme prévoit la mise en conformité d'une situation existante de fait de division de logement de modifications structurelles et de modifications en façade avant;
- Le gabarit reste inchangé par rapport à la dernière situation de droit;

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

- Chaque plateau de logement offre une superficie habitable de qualité avec un programme de nombre de chambre variable, bien que présentant quelques dérogations en matière d'hauteur sous-plafond et de superficie nette éclairante;

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

- en matière des dérogations au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme :
  - Article 4 – hauteur sous-plafond :
    - Le logement au 2<sup>e</sup> étage et comble présente des hauteurs sous-plafond au niveau des chambres et d'une partie de l'espace de vie inférieures au 2,50m prescrits;
    - Cependant les surfaces disponibles compensent largement les hauteurs comprises entre 2,30 et 2,34m;
  - Article 10 – surfaces nettes éclairantes :
    - Considérant les baies existantes de petites dimensions, il est impossible d'avoir une surface nette éclairante minimale au seins des locaux habitables;
    - En effet, étant donné les caractéristiques patrimoniales de la façade avant, il n'est pas envisageable d'y apporter quelque modification que ce soit;
    - Au niveau de la façade arrière, certaines baies ont déjà été agrandies afin d'améliorer l'apport de luminosité;
- en matière de programme :
  - la réduction du commerce au profit d'un logement, permet l'aménagement d'une surface de vente de 42.7m<sup>2</sup> et un d'un logement de 67m<sup>2</sup>;
  - les appartements aux étages présentent respectivement 129m<sup>2</sup> et 158m<sup>2</sup>, offrent de ce fait des unités de chambres variables et de surfaces agréables;
  - chaque logement a un accès vers un extérieur, cependant la terrasse installée au 2<sup>e</sup> étage ne respecte pas le Code Civil en matière de servitude de vue et doit maintenir un recul d'au moins 60cm;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le gabarit reste inchangé;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - dans la situation de droit, il s'agit d'un jardin en prolongation de la parcelle du n°7 de la rue Langeveld et il y a lieu de maintenir cette surface perméable, contrairement à ce qui est indiqué en plan (cour) et qui prête à confusion;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - depuis la suppression du garage dans les années 60, le bâtiment n'offre aucun emplacement de parking;
  - suite à la division, un grand local vélo, relativement facilement accessible, a été aménagé au sous-sol, compensant de cette manière la zone d'accessibilité des transports en commun (Zone C) dans laquelle se situe le bien, afin de privilégier une mobilité douce;
- en matière de traitement des façades :
  - le remplacement des châssis bois de teinte blanche avec des divisions typique des années 30 par du bois de teinte anthracite et pauvre en divisions, constitue un appauvrissement significatif de cette façade qui présente des éléments de décors typique à caractère patrimonial;
  - d'autant plus la présence d'autant de vide au niveau des vitrages, due à la suppression des divisions d'époque, dénature les proportions de cette façade;
  - il y a lieu d'offrir une amélioration quant aux divisions afin de retrouver l'esthétisme de la situation de droit, autant point de vue de la tonalité que des divisions;



- seules les menuiseries comprises dans le mansard (hors pignon) peuvent être maintenues dans les divisions existantes de fait et la tonalité grise anthracite;
- outre la dérogation que présente le changement de revêtement de toiture par du zinc à joint debout et de teinte anthracite, il appauvrit également la typologie de la façade existante sans pour autant la dénaturer totalement;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un pps, article 3.5 – Matériaux des façades ) :
  - Bien que la tonalité corresponde à la situation existante de droit, gris anthracite, le matériau utilisé, le zinc, n'est pas prévu dans les prescrits du PPAS;
  - Cependant, étant donné qu'il s'agit d'un matériau de recouvrement de toiture actuel et que sa pose semble de bonne facture et ne nuit pas à la lisibilité de l'ensemble de la façade, la toiture telle que réalisée peut être maintenue;

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

- Maintenir la surface perméable du jardin et prévoir un aménagement paysager et remplacer la dénomination « cour » en plan par « jardin »;
- Reculer la terrasse au 2<sup>e</sup> étage d'au moins 60cm afin de respecter le Code Civil en matière de servitudes de vues;
- Revenir à une situation d'origine pour les menuiseries en façades avant au niveau des divisions, des sections, du matériau et des teintes. Seules les menuiseries comprises dans le mansard (hors pignon) peuvent être maintenues telles quelles;

Avis minoritaire de Bruxelles Environnement : la condition concernant le traitement des menuiseries en façade avant doit être remplie lors d'un prochain remplacement des menuiseries ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de mise en conformité d'une situation de fait est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de dimension d'une terrasse, d'aménagement de jardin et de traitement des menuiseries en façade avant;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet doit proposer des espaces paysager de qualité, répondre au Code Civil en matière de servitude de vues et respecter une situation existante de droit au niveau des façade avant;

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

En application de l'article 192, al. 4 du CoBAT, les travaux pour l'aménagement de la terrasse conforme au code civil doivent :

- avoir débuté dans un délai de 1 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme;
- être terminés dans un délai de 3 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 Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

Urban.brussels-DU s'abstient.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 06/02/2019**  
**objet n°04**

**Dossier 16-44307-2018 - Enquête n° 006/19**

**Demandeur : Monsieur Offer CHAFAI**

**Situation : Rue Engeland 362**

**Objet : agrandir une maison unifamiliale, sur la création d'un carport, d'un portail d'entrée et sur la régularisation d'une véranda**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44307-2018 introduite le 24/10/2018 par Monsieur Offer CHAFAI, et visant à agrandir une maison unifamiliale, créer un carport, un portail d'entrée et mettre en conformité une véranda sur le bien sis Rue Engeland 362;

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

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

○ 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,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/01 au 24/01/2019 inclus, et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *le voisin de droite informe qu'à l'entrée de la propriété de M. Offer Chafai, il y avait deux piliers qui ont été démolis par lui. La demande porte sur la pose d'un portail qui n'a plus de supports. Le pilier sur lequel il prend appui du côté droit n'est pas sur sa propriété;*

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

24/10/2018 : dépôt de la demande;

26/11/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

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

10/01/2019 au 24/01/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

06/02/2019 : 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 essentiellement résidentiel, comprenant des ensembles de maisons groupées et des immeubles à appartements multiples,
- Le tronçon de la rue Engeland est situé à la jonction avec l'avenue de la Gazelle, proche du pont du chemin de fer,
- La maison n°362 sur laquelle porte la demande est une maison 4 façades, dont la façade latérale de droite est sur la limite de la parcelle. Elle est bâtie en retrait d'un nouvel ensemble de maisons mitoyennes,
- Elle présente un gabarit R+1+T Mansard (toiture à 3 versants) pour la travée de gauche et est couverte d'une toiture plate (R+1) pour la travée de droite, ce qui en fait un volume hybride,
- Elle est accessible par un chemin d'accès. Le garage est étroit (porte de 2,20 mètres),
- La façade avant de la travée de droite comprend la porte de garage et une fausse porte,
- Le rez-de-chaussée est en brique, marquant un sous-bassement et l'étage en enduit,
- Le jardin se développe à l'arrière vers le NO, et est situé un niveau plus haut que l'accès,
- Le rez-de-chaussée est affecté au garage et à une cave,
- Le rez-de-jardin accueille les pièces de vie et une chambre. La cuisine, située en façade arrière, est prolongée d'une véranda,
- La maison de droite (n°364) est en infraction sur plusieurs points dont la couverture de la zone latérale de gauche jusqu'à la limite de la parcelle,

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

- agrandir une maison unifamiliale en prolongeant la toiture Mansard et compris sur le versant longeant la mitoyenneté de droite,
- créer un carport, un portail d'entrée,
- mettre en conformité une véranda en structure bois,

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

- Le projet améliore la volumétrie de la maison en harmonisant la toiture,

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

**en matière de programme :**

- la maison unifamiliale est complétée de deux chambres,
- la véranda prolonge la cuisine,

**en matière d'implantation et de gabarit :**

- la véranda est implantée en façade arrière, dépassant de 1,30 mètre la profondeur de la maison, pour la travée de gauche,
- un car port est proposé à l'avant du garage, sur une profondeur de 2,50 mètres. Sa toiture est visible depuis le salon et n'est pas centrée sur cette fenêtre. La présence de la fausse porte rend hybride cette partie de la façade,

**en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :**

- le jardin se développe sur la gauche et à l'arrière de la maison, en pente ascendante vers le fond,

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

- le garage est trop étroit pour être utilisable par une voiture,

**en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :**

- le versant de la toiture Mansard du côté de la mitoyenneté doit comprendre une gouttière, les eaux de pluie devant être gérées sur la parcelle,

**quant aux autres aspects propres à la demande :**

- la prolongation de la toiture restitue une volumétrie plus homogène et cohérente pour l'ensemble de la maison,
- le portail doit être ajouré à 50% afin de conserver la lisibilité de la zone de recul depuis l'espace public,

**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, les travaux sont situés en intérieur d'îlot et rehausse la maison à l'Ouest de la maison jumelée :
  - la rehausse de la partie droite de la maison permet de créer une volumétrie cohérente alors qu'elle était hybride,
  - la hauteur de la maison s'intègre dans la moyenne des maisons alentours,
  - la véranda prolonge la travée de gauche sans porter atteinte à la mitoyenneté de droite, et sans dépasser la profondeur de la maison de droite,
  - la justification d'un car port si peu profond est faible. Il est peu qualitatif en façade avant. Il ne peut justifier un emplacement en zone de recul;

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

- supprimer le car port,
- ajourer le portail à 50%,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'objet principal de la demande à savoir l'extension de la maison peut être maintenu,
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que le portail et le car port,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le ^pilier du terrain voisin ne peut servir de support au portail.

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 06/02/2019**  
**objet n° 05**

**Dossier 16-44219-2018 - Enquête n° 003/19**

**Demandeur : Monsieur Antoine CHARLOT**

**Situation : Chaussée de Saint-Job 674**

**Objet : régulariser une situation de fait et ajouter 1 logement à un immeuble mixte de commerce HoReCa et de logement unifamilial en divisant le bien**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44219-2018 introduite le 12/09/2018 par Monsieur Antoine CHARLOT et visant à régulariser une situation de fait et ajouter 1 logement à un immeuble mixte de commerce HoReCa et de logement unifamilial en divisant le bien sur le bien sis chaussée de Saint-Job, 674;

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°56 - Saint-Job-Carloo (A.R. du 08/02/1989) et date et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

**Considérant, en ce qui concerne le repérage Règlement Régional d'Urbanisme - publicité :**

que le Titre VI du RRU situe la demande en zone de publicité restreinte;

que la demande est régie par les articles 36 et 38 du Titre VI du RRU;

**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 :
  - 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° II.8.1.2. Enseignes interdites qui prescrit « *sont interdits : les palissades publicitaires* », en ce la limite mitoyenne de droite en zone de recul est fermée par une palissade avec apposition d'enseignes, de publicité et d'indication diverses;
    - non-respect de l'article n° II.8.2.1. dispositifs d'enseignes indépendants des immeubles qui prescrit « *leur surface est limitée à 0.25m<sup>2</sup> dans les zones de logement* », en ce que l'enseigne palissade en zone de recul fait plus de 0.25m<sup>2</sup>;
    - non-respect de l'article n° II.8.2.2. dispositifs d'enseigne apposés parallèlement au plan des façades qui prescrit « *doivent répondre aux conditions suivantes : être placés sur la partie inférieure des façades, comprise entre le niveau du sol et celui de l'appui des fenêtres ou baies du 1er étage et leur surface est limitée à 0.25m<sup>2</sup> dans les zones de logements* », en ce qu'une enseigne de plus de 0.25m<sup>2</sup> est apposées au niveau du 1<sup>er</sup> étage;
    - non-respect de l'article n° III.2.2 Zones de recul qui prescrit « *ces zones sont destinées à être aménagées en zones de verdure. Afin de réaliser des emplacements de parcage et des accès aux immeubles, des surfaces en dur y sont autorisées pour autant que leur largeur n'excède pas la moitié de la largeur de la parcelle* », en ce que la terrasse (à plus d'1m du niveau naturel du terrain) s'étant sur toute la largeur de la zone de recul;
    - non-respect de l'article n° III.2.2 Zones de recul qui prescrit « *clôtures : l'alignement séparant la voie publique de la zone de recul doit être marqué au sol, soit par une haie vive, soit par un muret de même matériau que les murs de façade avant, surmonté ou non d'une haie vive* », en ce que la zone de recul a été totalement ouverte et la haie existante supprimée au profit d'un accès aux deux emplacements de parcage;
    - non-respect de l'article n° IV.2.2.A.2 Bâtiments annexes qui prescrit « *la profondeur maximale des annexes est indiquée au plan (4m)*», en ce que l'annexe au rez-de-chaussée couvre toute la parcelle;

- non-respect de l'article n° IV.2.2.A.2 Bâtiments annexes qui prescrit « *les constructions annexes doivent être recouvertes d'une toiture inclinée (1 ou plusieurs versants)* », en ce que la couverture de l'annexe sur toute la parcelle est une toiture plate;
- non-respect des prescriptions particulières de l'ilot 2.2 qui prescrit :
  - A. « *Destination : logements unifamiliaux* », en ce que la demande prévoit deux logements;
  - B. « *Objectif d'aménagement et parti urbanistique : préserver l'importante zone de recul qui confère à l'ensemble un caractère rural* », en ce que la zone de recul comporte une large terrasse surélevée et imperméabilisée ainsi que deux emplacements de parcage sur la quasi-totalité de la largeur de la zone de recul;
  - C. « *garage est parkings : 1 emplacement par logements et intégrés à l'habitation* », en ce qu'il y a deux emplacements de parcage en zone de recul;
- application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
  - non-respect de l'article n°36 – Enseigne ou publicité associée à l'enseigne parallèle à une façade ou à un pignon en zone restreinte du Titre VI du RRU qui prescrit « *doit être située sous le seuil de la baie la plus basse du premier étage* », en ce qu'une enseigne est apposée plus haute que le seuil de la baie la plus basse du 1<sup>er</sup> étage;
  - non-respect de l'article n°39 – Enseigne scellée ou posée au sol en zone restreinte du Titre VI du RRU qui prescrit « *ne peut y être autorisée que si : il n'y a pas d'autre moyens de signaler l'activité, être située dans l'espace privé et avoir une surface cumulée pour l'immeuble, maximale d'1m<sup>2</sup> par 10m de façade avec une hauteur maximum de 3m* », en ce que l'enseigne palissade en zone de recul ne répond pas à ces conditions;
  - non-respect de l'article n°4 – Profondeur du Titre I du RRU qui prescrit « *la profondeur ne peut dépasser la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde* », en ce que l'extension sur la totalité de la parcelle dépasse le profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde;

**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 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 10/01/2019 au 24/01/2019 inclus, et l'absence de réclamation ou observation;

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

12/09/2018 : dépôt de la demande

26/11/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet

27/12/2018 : accusé de réception d'un dossier complet

10/01/2019 au 24/01/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

06/02/2019 : séance publique de la Commission de concertation

Vu les avis du service technique communal consulté en cours de procédure, à savoir :

- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 27/12/2018

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

**Gestion des eaux pluviales sur la parcelle**

*Les principes généraux suivants s'appliquent aux projets d'extension (avec ou sans reconstruction partielle d'un bâtiment) d'emprise au sol comprise entre 30 et 100 m<sup>2</sup>.*

*Les principes de gestion prioritaires consistent à :*

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

**Les eaux à gérer :**

*En cas d'extension (avec ou sans reconstruction partielle) d'emprise au sol comprise entre 30 et 100 m<sup>2</sup>, les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'extension des surfaces imperméables ou, par compensation, une surface imperméabilisée existante de superficie équivalente en projection horizontale.*

**Dispositif de gestion :**

*Les eaux pluviales seront gérées au moyen d'un dispositif pouvant être constitué d'une ou de plusieurs unités, et répondant aux principes prioritaires susmentionnés. Le dispositif sera au moins en partie naturel, apportant une plus-value paysagère et environnementale, et permettant une efficacité optimale dans la gestion de ces eaux sans engendrer de surcoûts excessifs en regard du projet. Il pourra prendre des formes variées, pouvant être combinées*

entre elles telles que : citerne de récupération des eaux pluviales, étendue d'eau à niveau d'eau variable, noue, dépression, bassin d'infiltration, tranchée d'infiltration, jardin de pluie, ouvrage de temporisation, etc.

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

- a) Une citerne de récupération des eaux de pluie de toiture permettant la réutilisation de l'eau pour un usage domestique, dimensionnée pour contenir au minimum 33 l/m<sup>2</sup> de surfaces de toiture en projection horizontale au sol. Son trop-plein est dirigé vers un dispositif de stockage temporaire.
- b) Un dispositif de stockage temporaire pouvant être constitué d'une ou plusieurs unités qui dans leur globalité répondent à l'ensemble des conditions du présent paragraphe, c'est-à-dire conçu de manière à permettre l'infiltration et l'évapotranspiration, dimensionné pour contenir au minimum 33 l/m<sup>2</sup> de l'ensemble de surfaces imperméabilisées du projet en projection horizontale au sol, équipé d'un trop-plein dirigé vers l'exutoire choisi selon l'ordre de priorité décrit ci-après, sauf en cas de prise de mesures compensatoires justifiant son absence.

Si, et seulement si, la prise en charge des eaux pluviales n'est pas possible par infiltration, le dispositif de rétention temporaire sera alors un simple ouvrage de temporisation (bassin d'orage) équipé d'un dispositif de vidange à débit régulé vers le même exutoire, par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage dont le diamètre ne peut excéder 25 mm (1"). Le demandeur sera tenu de prendre les précautions nécessaires (filtre, grille, crépine, ...) et d'entretenir régulièrement ce dispositif d'évacuation de manière à ce qu'il reste fonctionnel et afin d'éviter que l'orifice d'ajutage se bouche.

Un puits perdant qui ne serait plus utilisé suite au raccordement du réseau d'eaux usées à l'égout public pourra être reconverti en puits d'infiltration des eaux pluviales après nettoyage et curage, et en respect avec la législation en vigueur.

Le dispositif de gestion doit être mis en œuvre selon les règles de bonnes pratiques. Pour ce faire, il tiendra compte de la liste non exhaustive suivante : législations en vigueur, nombre d'unités, lieu d'implantation et surface non minéralisée disponible, conception, dimensionnement, mise en œuvre, entretien, nuisances, présence éventuelle d'une citerne non utilisée sur le site faisant l'objet de la demande mais pouvant être remise en fonction, contraintes pour l'infiltration, etc.

Description du dispositif de gestion : le dispositif de gestion (et son dimensionnement) doit être renseigné sur les plans ainsi que le schéma hydraulique du projet, depuis les surfaces de collecte jusqu'à l'exutoire final, en indiquant également le(s) regard(s) de visite qui doi(ven)t être accessible(s).

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

- La distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique doit être de minimum 1 m (2 m si puits perdant);
- Le test de percolation doit être positif;
- La surface disponible doit être suffisante pour aménager le dispositif d'infiltration;
- Le dispositif sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.
- Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées entraînent un risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces potentiellement polluées par des produits lessiviels ou de démaquillage (ex. : terrasses et balcons). De telles eaux pluviales souillées ne peuvent en aucun cas être envoyées vers le dispositif de gestion sauf si une épuration préalable adéquate, au moyen d'un dispositif de traitement, a été effectuée.

Priorités pour le rejet à l'exutoire de la parcelle :

Si, et seulement si, la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle n'est pas possible par infiltration, l'ordre décroissant des priorités pour le rejet de ces eaux à l'exutoire de la parcelle est (s'ils existent) :

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

Lors d'une proposition de rejet à l'égout, à envisager en dernier recours, le demandeur doit obligatoirement justifier l'impossibilité de pouvoir rejeter ses eaux via l'un des exutoires mentionnés ci-dessus, et ce pour chacun d'entre eux, obtenir l'accord du gestionnaire dudit réseau (Vivaqua) et, dans le cas d'un ouvrage de temporisation dont l'orifice de vidange est raccordé à l'égout public, obtenir l'approbation de Vivaqua sur les caractéristiques de cet ouvrage.

En cas d'impossibilité d'installer un dispositif de gestion, le demandeur sera tenu de le justifier lors du dépôt de sa demande, en regard des contraintes rencontrées et/ou en cas de coûts démesurés des travaux ou de leur ampleur. Il est alors tenu de proposer un exutoire à la parcelle pour ces eaux en tenant compte de l'ordre de priorité repris ci-avant.

Quant à la présente demande :

**Il est constaté que la demande vise à régulariser l'existence d'une annexe de ± 70m<sup>2</sup> abritant les cuisines et une partie de la salle du restaurant. Il s'indique donc de gérer les eaux pluviales de cette extension, ce qui induit d'en récupérer les eaux dans une citerne à réutilisation dimensionnée à raison de 2,3 m<sup>3</sup> (70 m<sup>2</sup> x 33 L/m<sup>2</sup>), dont le trop-plein est déversé soit dans un ouvrage d'infiltration d'une capacité équivalente, soit, à défaut d'infiltration, dans un bassin d'orage de 2,3 m<sup>3</sup> dont la vidange s'opère à débit ralenti vers l'égout via un ajutage de diamètre 1" (= 25 mm).**

Contacts utiles :

Uccle, service de la Voirie : rue Auguste Danse 25 – 1180 UCCLE; 02/348.66.68, valbert@uccle.brussels.

Bruxelles-Environnement : <http://www.guidebatimentdurable.brussels/fr/gerer-les-eaux-pluviales-sur-la-parcelle.html>.

### **Services publics**

*Déchets ménagers : afin d'éviter l'encombrement du trottoir par les poubelles et les déprédations par les animaux errants les jours de collecte, une zone de stockage des poubelles en attente de collecte sera aménagée en domaine privé à front d'alignement; cet espace sera aisément accessible par le personnel de Bruxelles-Propreté depuis le trottoir.*

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

#### **Aménagement ou réfection de l'espace public**

Modalités :

*En application de l'article 10 du règlement communal du 03/11/2008 sur la construction, reconstruction et la réparation des trottoirs, le demandeur a l'obligation de construire – ou reconstruire – à ses frais le trottoir au droit de sa propriété, et ce peu importe l'état initial du trottoir. Ceci comprend l'enlèvement du revêtement existant, la pose d'une nouvelle fondation, le réaligement et la remise à niveau des bordures, le remplacement éventuel des bordures abîmées, la pose d'un nouveau pavage et le déplacement des arbres et du mobilier (si autorisé).*

*Il est interdit de modifier le profil en long du trottoir, notamment pour le raccordement des accès privés au trottoir; le rattrapage de la différence de niveau entre le trottoir et les seuils sera exécuté exclusivement sur le domaine privé.*

*La pente transversale ne pourra excéder en aucun cas les 2%, conformément au RRU.*

*Toute modification à l'espace public, à son équipement ou aux objets s'y trouvant (arbres, poteaux, bornes de concessionnaires, etc...) nécessaire en fonction de la présente demande, le sera aux frais du demandeur.*

*L'intérêt public primant sur l'intérêt privé, les modifications seront calculées pour présenter le minimum d'impact sur l'aménagement de l'espace public.*

*Le demandeur veillera à ce que son entrepreneur prenne toutes les dispositions nécessaires au maintien de la voirie et du trottoir dans un état de propreté acceptable durant le chantier. Une attention particulière sera portée aux avaloirs et filets d'eau, qui seront contrôlés quotidiennement.*

*Les travaux de construction du nouveau trottoir seront réceptionnés par l'autorité gestionnaire de la voirie.*

Contacts : Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25 (2e étage), tél 02/348.66.68, [valbert@uccl.brussels](mailto:valbert@uccl.brussels).

### **Conditions d'exécution du permis d'urbanisme :**

#### **Procès-Verbal d'état des lieux de l'espace public & récolement**

Modalités :

*Conformément aux dispositions de Titre III, Chapitre 2, article 5 du Règlement Régional d'Urbanisme, l'état de l'espace public sera consigné dans un procès-verbal d'état des lieux avant travaux dressé au plus tard le dernier jour avant l'ouverture du chantier, contradictoirement avec le géomètre communal du Service Technique de la Voirie (voirie communale).*

*L'état des lieux portera au minimum sur la totalité de la largeur de l'espace public – d'alignement à alignement – au droit du chantier et sur minimum 50 mètres de part et d'autre.*

*Le récolement de l'état des lieux avant travaux aura lieu en présence du géomètre communal au plus tard 20 jours après la fin du chantier*

Contact : Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25, tél 02/348.66.68, [valbert@uccl.brussels](mailto:valbert@uccl.brussels).

#### **Contrôle d'implantation**

Modalités :

*Le maître de l'ouvrage ou son représentant a l'obligation de faire contrôler l'implantation (en planimétrie et en altimétrie) de son bâtiment par l'Administration Communale. Ce contrôle concerne le positionnement des "chaises" et du repère d'altitude. Les bornes et le repère altimétrique seront dégagés et rendus visibles.*

*Si l'implantation a été réalisée par un géomètre-expert : celui-ci envoie un rapport d'implantation sous format PDF & DWG à l'adresse [valbert@uccl.brussels](mailto:valbert@uccl.brussels). Ce rapport consiste en un mesurage des seuls points implantés et des points d'appui, avec cotation réelle au centimètre près; l'implantation et la cotation théoriques seront reprises dans des calques différents et dans des teintes distinctes.*

*Si l'implantation n'est pas réalisée par un géomètre-expert, le demandeur sollicite le passage du géomètre du Service de la Voirie. Un délai de 2 semaines est exigé pour la prise de rendez-vous.*

*L'attestation de conformité de l'implantation ne sera délivrée que si le demandeur peut prouver la fiabilité des limites sur laquelle s'appuie son implantation au moyen d'un plan de bornage contradictoire établi par un géomètre dûment inscrit au tableau du Conseil Fédéral des géomètres-experts.*

Contact : Service technique de la Voirie, tél 02/348.66.68, [valbert@uccl.brussels](mailto:valbert@uccl.brussels).

#### **Occupation de l'espace public & Réserve de stationnement**

Occupation de l'espace public :

*Toute occupation temporaire de la voie publique (trottoir, chaussée, parking, espace vert...) nécessaire à la réalisation des travaux est soumise à l'obtention d'une autorisation communale et au paiement d'une taxe proportionnelle à la superficie occupée.*

*Le placement de la signalisation et des barrières sont à charge du demandeur.*

*La demande en sera introduite au minimum 1 semaine à l'avance auprès du Service Technique de la Voirie.*



Contact : Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25 (2<sup>e</sup> étage), tél. 02/348.65.56, fcolans@uccl.brussels.

**Réservation de stationnement :**

Les demandes de réservations d'emplacements de stationnement doivent être introduites au minimum 4 jours ouvrables avant la date de la réservation.

Les demandes de réservation de stationnement relatives à un chantier pourront faire l'objet d'une demande d'avis du service Circulation et Mobilité de la Police, ce qui augmente le délai de réponse.

La signalisation sera placée par la Commune; il est interdit de placer ses propres panneaux.

Contact : rue Auguste Danse n°25 (2<sup>e</sup> étage), tél. 02/348.66.85, reservationdestationnement@uccl.brussels.

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

- Vu que la demande d'avis d'Infrabel a été sollicité en date du 27/12/2018 et que cet avis sera rendu avant la délivrance du permis d'urbanisme;

**Vu l'avis du SIAMU émis le 05/10/2018 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, en fonctions principales de logement et de commerce, avec quelques équipements;
- Le tronçon de la chaussée de Saint-Job, dans lequel se situe le bien concerné par la demande, se situe derrière la place Saint-Job et contient le monument classé l'Abreuvoir;
- Dans cette zone les zones de recul sont étroites et profondes;
- Bien que non situés dans le liseré de noyaux commercial tel que prévu par le PPAS, plusieurs bâtiments dans ce tronçon ont une affectation mixte de commerce et logements;
- Derrière tous les immeubles de ce tronçon, passe le chemin de fer;
- L'avenue Jean et Pierre Carsoel, dans laquelle sont aménagés les accès à la ligne 26 de la SNCB, est desservie par la ligne de tram 92 de la STIB, et la place de Saint-Job par les lignes 43 et 60;
- L'immeuble n°674 sur lequel porte la demande :
  - est construit (permis d'urbanisme n°16-6314-1931) en recul, en mitoyenneté sur la gauche et 3 façade sur la droite;
  - a subi des transformations dans les années 90, d'agrandissement et de transformation du rez-de-chaussée en restaurant (permis d'urbanisme n°16-31166-1990);
  - présente un gabarit R+2+Toiture à versants;
- Les plans de la situation de droit se présentent comme suit :
  - Sous-sol accessible uniquement par le commerce HoReCa :
    - Les sanitaires accessibles au public;
    - Et les locaux de réserve, compteurs, chaudière et chambre froide;
  - Rez-de-chaussée :
    - La zone de recul est aménagée en espace paysager et comporte un emplacement de parcage avec un revêtement en dolomie et un accès vers l'entrée. Le périmètre de la zone de recul est bordée d'une haie et un arbre est planté au milieu de la zone;
    - L'entrée du restaurant et du logement est commune et se fait sur un sas;
    - Ce sas mène d'une part vers la salle de restaurant et d'autre part vers un accès privé du logement;
    - La salle de restaurant s'étant sur toute la surface, hors une petite zone pour un bar et derrière le bar, dans une annexe, la cuisine;
    - Depuis la salle un accès vers le jardin planté et un accès vers la cave;
    - L'accès privé du logement donne directement sur un escalier;
  - 1<sup>er</sup> étage :
    - L'escalier et le palier mènent à un séjour et une salle-à-manger;
    - Depuis la salle-à-manger, la cuisine située dans l'annexe;
    - Un petit balcon avec armoire de rangement est accessible depuis la cuisine;
  - 2<sup>e</sup> étage :
    - L'escalier et le palier mènent à deux chambres;
    - Une salle-de-bain, située dans l'annexe, est accessible via l'une des chambres, située en pièce centrale et sans fenêtre;
    - Un petit balcon avec armoire de rangement est accessible via la salle-de-bain;
  - Combles :
    - L'escalier et le palier mènent à deux chambres;

- Dans la situation de fait, au niveau du registre de la population une boîte n°2 apparaît à partir de 2008 et au regard de l'analyse des photos aériennes, il apparaît que de lourds travaux ont été réalisés en 2004;
- Sous-sol :
  - Les locaux ne sont accessibles que via une trappe située dans la salle;
  - Les WC ont été supprimés au profit d'une cave supplémentaire;
- Rez-de-chaussée :
  - Une terrasse, située à plus d'1m de haut a été aménagée en zone de recul et sur une profondeur de plus de 5m, ainsi que deux emplacements de parking;
  - Le jardin a été entièrement bâti par une extension du rez-de-chaussée au profit d'un agrandissement de la salle de restauration et de la cuisine ainsi que l'adjonction de sanitaires;
- 1<sup>er</sup> étage :
  - L'escalier et le palier mènent au logement 1 :
    - Le logement comporte deux entrées, sur le séjour et sur la salle-à-manger;
    - La cuisine située dans l'annexe sert également de salle-de-douche;
    - Le balcon arrière a été fermé;
- 2<sup>e</sup> étage :
  - L'escalier et le palier mènent au logement 2 qui présente le même plan;
- Combles :
  - L'escalier et le palier s'ouvrent directement sur un logement de type studio;
- La maison de droite (n°676) est implantée fortement plus en retrait et est bâtie sur la quasi-totalité de la parcelle. Elle présente un gabarit R+1+ toiture à versants et présente en façade avant, un pignon;
- La maison de gauche (n°672) est jumelée au n°670, elle est plus basse et moins profonde. Elle ne comporte que du logement;

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

- Le programme prévoit d'une part la mise en conformité de la zone de recul, avec les emplacements de parcage et la terrasse, ainsi que de l'extension au rez-de-chaussée et d'autre part la division du logement unifamilial en 2 logements;
- Les plans de la situation projetée se présentent comme suit :
  - Sous-sol : inchangé;
  - Rez-de-chaussée :
    - La zone de parcage est maintenue mais prévoit d'être verdurisée, de par la pose de plots de béton permettant l'infiltration des eaux de pluie;
    - Les compteurs sont déplacés du sous-sol vers l'entrée au rez-de-chaussée afin d'être plus accessibles;
    - La terrasse est réaménagée avec des planches à claire-voie afin de permettre une infiltration des eaux de pluie;
    - La zone de commerce HoReCa reste inchangée par rapport à la situation de fait;
  - 1<sup>er</sup> étage :
    - L'escalier et le palier mènent à l'appartement 1 :
      - L'entrée se fait sur la cuisine située dans la pièce centrale;
      - Cette pièce est scindée afin d'aménager un WC;
      - Depuis ce dégagement avec le WC, un accès vers la chambre située dans l'annexe avec un espace de douche intégré à la chambre;
      - Situé en façade avant et en communication avec la cuisine, l'espace salle-à-manger/salon;
    - Toutes les toitures plates sont aménagées en toiture vertes extensives;
  - 2<sup>e</sup> étage :
    - L'escalier et le palier mènent à l'appartement 2 en duplex avec les combles :
      - L'entrée se fait sur un hall comportant l'escalier vers le niveau supérieur, un WC, une buanderie, une salle-de-bain et deux chambres, l'une située en façade avant et l'autre en façade arrière;
  - Combles :
    - Le niveau haut du duplex :
      - L'espace de séjour avec cuisine ouverte, salle-à-manger et salon;

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

- Au regard des nombreuses dérogations, des faibles améliorations proposées, le projet tel que présenté doit significativement être amélioré;

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

- En matière de mise en conformité :
  - La zone de recul, outre les nombreuses dérogations, ne présente aucune des qualités voulues par le plan particulier d'affectation du sol et est telle qu'elle ne peut être mise en conformité;
  - L'extension du rez-de-chaussée sur l'entièreté de la parcelle peut être envisagée car elle offre de l'espace supplémentaire pour l'activité commerciale qui participe au pôle économique de la place Saint-Job;
  - En ce qui concerne la division du logement unifamilial au-dessus du restaurant, au regard des photos aériennes de 2004, de lourds travaux ont manifestement été réalisés et suivant les registres de population, une boîte n°2 est apparue en 2008;
  - Dès lors que cette division a eu lieu bien après la mise en vigueur du PPAS et bien après l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme du 01/07/1992, elle ne peut que difficilement être justifiée;
  - Cependant au regard de la situation du bien, entre le chemin de fer et le futur passage du RER et l'utilisation éventuelle d'une terrasse attenante au restaurant au niveau de la zone de recul, le bien pourra difficilement être habité par une famille avec des enfants et d'autant plus qu'aucun extérieur n'est accessible hormis les deux balcons en façade avant ;
- en matière de programme :
  - la division en deux logements au lieu des trois dans la situation de fait, ne peut être considéré comme une amélioration au regard du manque de mixité et d'offre de petites unités ne répondant pas aux exigences en matière d'habitabilité;
  - cependant, outre le fait qu'une des données essentielles du PPAS vise à régir la densité en ne proposant, pour l'ilôt 2.2 que des logements de type unifamilial, la division en deux logements, reste problématique au niveau des circulations et des surfaces minimales à respecter en matière d'éclairage et d'espace pour les pièces habitables;
  - en effet l'appartement au 1<sup>er</sup> étage, ne répond pas aux normes, l'unique chambre ne disposant que de 9m<sup>2</sup>, en plus du fait qu'elle n'est accessible que via le WC et comporte un module de douche non cloisonné et que son aménagement est difficile de par la non disponibilité d'espace suffisant (en largeur 2.35m) pour installer quelque mobilier que ce soit outre un double lit;
  - ce logement peut être réaménagé avec éventuellement une extension entre le volume de l'escalier et le volume habitable afin de créer les sanitaires et dégager l'espace habitable et répondre aux normes d'habitabilité ;
  - le duplex au 2<sup>e</sup> étage présente bien plus de qualités d'habitabilité ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - l'extension du rez-de-chaussée induit des dérogations tant au niveau du plan particulier d'affectation du sol que du règlement régional d'urbanisme
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - l'extension du rez-de-chaussée supprime de ce fait l'aménagement paysager du jardin existant dans la situation de droit, dès lors l'effort de verdurisation de la zone de recul doit constituer une nette amélioration;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le nombre de parage à prévoir pour deux logements présente une dérogation d'autant plus aggravée qu'aucun emplacement n'est disponible pour le stockage et rangements des vélos et poussettes;
  - cependant, la présence d'un parking public non loin ainsi que l'accessibilité en transport en communs, permettent de répondre aux exigences en matière de mobilité ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
  - l'extension du rez-de-chaussée induit une imperméabilisation totale de la parcelle (hors zone de recul);
  - la projet prévoit cependant de verduriser toutes les toitures plates, offrant de ce fait une temporisation du rejet des eaux pluviales dans l'égouttage;

**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 l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas) :
  - Article II.8.1.2 Enseignes interdites :
    - La palissade, le long de la mitoyenneté de droite, présente des dispositifs d'enseignes, de renseignements divers et de publicité et d'une hauteur d'environ 1,90m;

- Outre le fait que ce type d'enseigne en zone de recul, soit interdit, la pose d'une palissade colorée et comportant de nombreuses informations ne répond pas aux objectifs du PPAS quant au traitement de la zone de recul;
- Cette palissade avec enseigne doit être supprimée au profit d'une haie si nécessaire afin de limiter les vues et les nuisances sonores sur les parcelles voisines;
- Article II.8.2.1 dispositifs d'enseignes indépendants des immeubles :
  - L'enseigne apposée sur la palissade mitoyenne en zone de recul, outre le fait qu'elle soit interdite, présente également un dépassement important de la surface minimale autorisée de 0.25m<sup>2</sup>;
- Article II.8.2.2 dispositifs d'enseigne apposés parallèlement au plan des façades :
  - Outre le fait que cette enseigne présente un dépassement de la surface autorisée en zone de logement de 0.25m<sup>2</sup>, elle est apposée plus haute que le seuil de fenêtre le plus bas du 1<sup>er</sup> étage;
  - Cependant, étant donné la profondeur de la zone de recul et le fait qu'elle reste comprise au niveau de l'allège de l'autre fenêtre, cette enseigne peut totalement s'envisager, à condition qu'elle soit revue et se limite uniquement au nom du commerce et à un logo éventuel;
- Article III.2.2 zones de recul :
  - En ce qui concerne la terrasse :
    - La terrasse du restaurant a trouvé son implantation en situation de fait en façade avant, étant donné que tout le jardin arrière a été couvert au profit d'un agrandissement du commerce;
    - D'autant plus le passage du train qui constitue une nuisance à l'exploitation de l'extérieur;
    - Cependant cette terrasse en zone de recul ne répond pas aux objectifs du PPAS d'aménagement paysager en zone de recul;
    - En effet, elle est construite à plus d'1m de haut par rapport au niveau naturel du terrain, et même si elle est constituée de planches à claire-voie dans la situation projetée, elle ne propose aucun aménagement paysager;
    - Il est à noter également que la zone accessible pour les tables et chaises dépasse largement sur l'accès vers les logements privés, étant établie sur toute la largeur de la zone de recul et sur une profondeur de plus de 5m;
    - L'utilisation de cette terrasse étant une nécessité pour le commerce de type HoReCa, et surtout dans cette zone, qui constitue un pôle commercial dynamique, elle peut être envisagée mais dans des proportions limitées;
    - Cependant l'utilisation de cette terrasse doit rester temporaire et saisonnière ;
  - En ce qui concerne la clôture :
    - Dans la situation de fait, la haie séparant la zone de recul de l'espace public a été supprimée au profit de l'accessibilité d'une zone de parking en plein air pour deux véhicules;
    - Alors que la situation de droit, présentait une haie vive et un portail d'accès à l'unique emplacement de parking;
    - Il y a lieu, dès lors que deux emplacements de parking ne peuvent être autorisés de restituer au moins une haie hors accès vers l'emplacement de parking et vers le restaurant et logement;
- Article IV.2.2.A.2 Bâtiments annexes :
  - En ce qui concerne la profondeur :
    - Étant donné le contexte de proximité du chemin de fer, l'établissement d'un jardin à l'arrière de qualité ne peut s'envisager pleinement;
    - Le commerce HoReCa participant pleinement au pôle d'activité commerciale de la place Saint-Job, la motivation d'une extension de la zone commerciale au profit d'une cuisine plus fonctionnelle, d'une salle de restauration plus grande et de sanitaires plus facilement accessibles, trouve tout son sens;
    - Dès lors cette dérogation peut s'envisager en fonction de l'avis de la SNCB propriétaire de la parcelle mitoyenne en fond de parcelle;
  - En ce qui concerne la forme de la toiture :
    - Le projet prévoit de verduriser l'ensemble de cette toiture plate, ce qui n'aurait pu être le cas avec une toiture à versants;
    - D'autant plus l'impact en hauteur induit par une toiture à versants pour une extension fortement dérogoire en profondeur;
    - Dès lors, la forme plate de la toiture peut être envisagée;

- Prescriptions particulières de l'ilot 2.2 :
  - En ce qui concerne la destination :
    - La densité étant une des données essentielles du PPAS, il est difficilement envisageable de diviser la maison unifamiliale au-dessus du commerce;
    - D'autant plus les faibles qualités d'habitabilité proposées;
    - Cependant, dès lors qu'une amélioration puisse être apportée au niveau de ces deux logements proposés et au regard de la situation du bien, entre le chemin de fer et la terrasse exploitée par le commerce de type HoReCa et le manque d'intérêt qu'une famille avec enfants d'habiter à cet endroit, une division en deux logements de qualité et conforme aux prescrits en matière d'habitabilité, pourrait être exceptionnellement acceptable ;
  - En ce qui concerne les objectifs d'aménagements et le parti urbanistique :
    - L'ensemble de la zone de recul n'a pu être préservée de par l'établissement de la terrasse à plus d'1m de haut et de la zone de parcage pour deux véhicules;
    - Bien que le projet prévoit de rendre la zone de parcage perméable ainsi que la terrasse (planches à claires-voies), cela reste insuffisant dès lors qu'aucun aménagement paysager n'est proposé afin de correspondre au caractère rural voulu par le PPAS;
    - Il est également à noter que la terrasse telle que prévue avec des planches à claire-voie, 1m au-dessus du niveau naturel du terrain, va constituer une zone inaccessible, ou va s'entasser nombres détritiques, mégots de cigarettes et rendra insalubre une partie de cette zone de recul;
  - En ce qui concerne les garages et parkings :
    - Etant donné qu'au plan de destination, cette zone de recul n'est pas indiquée par un symbole P ou G, correspondant à l'établissement de zone de parcage ou de garage, il n'est pas envisageable que cela soit autorisé ;
    - Bien que la situation de droit fait état d'un emplacement de parcage, dès lors que la zone de recul comporte une zone accessible pour le commerce, cet emplacement doit être supprimé au profit d'un aménagement paysagé de qualité et en pleine terre et d'autant plus des aménagements paysagers qui ont été supprimés en façade arrière au moment de l'extension du rez-de-chaussée sur toute la surface disponible ;
    - La présence d'un parking public, non loin, ainsi que l'accessibilité en transports en commun permet d'offrir une bonne accessibilité au commerce ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS) :
  - Dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
    - Cette dérogation, induite par la construction totale de la parcelle, ne se situe qu'en rez-de-chaussée et n'induit aucune nuisance pour le voisinage, ni en matière de prise de vue ou de perte d'ensoleillement;
    - Dès lors qu'elle participe à l'amélioration des qualités de l'activité commerciale sans porter de préjudices, elle peut être envisagée;
    - Dérogation à l'article 36 du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme :
      - La motivation de la dérogation à l'article II.8.2.2 du PPAS reste valable et la position de cette enseigne peut être maintenue;
    - Dérogation à l'article 39 du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme :
      - Outre la position de l'enseigne sur la palissade en mitoyenneté non tolérée, la dimension de cette dernière ne peut non plus être admise;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation :
  - Les perspectives vers le bâtiment classé de l'Abreuvoir ne sont pas modifiées à partir du moment où la palissade mitoyenne de droite en zone de recul et contenant publicités et enseignes sera supprimée;

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

- Réaménager le logement au 1<sup>er</sup> étage en prévoyant une éventuelle extension entre le volume des communs et le volume habitable (en forme de triangle), y créer les espaces sanitaires et WC et dégager de ce fait l'espace habitable afin de constituer un logement répondant aux normes en matière d'habitabilité et qui répond aux prescrits du titre II du RRU ;

- Limiter les dimensions de la terrasse à 4,5m en profondeur et 5m en largeur, proposer une terrasse a fleur du niveau naturel du terrain, privilégier l'utilisation de matériaux perméables et laisser le passage libre pour l'accès au bâtiment et qui est également utilisé pour les logements ;
- Supprimer les emplacements de parcage et verduriser entièrement le solde de la zone de recul (hors espace réservé aux places assises) ;
- Supprimer la palissade mitoyenne de droite ainsi que tout dispositif d'enseigne et/ou de publicité et traiter, éventuellement, la séparation uniquement avec une haie conforme aux prescrits du PPAS ;
- Supprimer l'enseigne au niveau de l'allège de la fenêtre du 1<sup>er</sup> étage ou réduire ses dimensions et la limiter à éventuellement uniquement à un logo ;
- Répondre aux conditions émises par le service technique de la voirie ;
- Répondre aux éventuelles remarques et conditions qu'émettra INFRABEL (SNCB) ;

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'il ne s'agit que d'aménagements des logements, de dimension et position d'une terrasse commerciale, d'aménagements en zone de recul et d'enseignes;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet doit répondre aux normes en matière d'habitabilité, la zone de recul doit se conformer aux volontés du PPAS, les enseignes doivent être conformes aux différentes réglementations;

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

Urban.brussels-DU et Bruxelles Environnement s'abstiennent.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 06/02/2019**  
**objet n°6**

**Dossier PL-571-2018 - Enquête n° /31/01/2019**

**Demandeur : Monsieur Marc Graniou**

**Situation : Chaussée d'Alseberg, 615**

**Objet : lotissement d'un terrain avec bâtisse à front de la chaussée d'Alseberg  
615 en 3 lots, en vue de construire 2 maisons jumelées le long du carré Tillens**

**AVIS**

La Commission reporte son avis afin de vérifier le statut de la venelle et de solliciter l'avis de la CRMS.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 06/02/2019**  
**objet n° 07**

**Dossier 16-44234-2018 - Enquête n° 005/19**

**Demandeur : Monsieur et Madame Corentin et Virginie SPEE**

**Situation : Rue Vanderkindere 119A**

**Objet : démolir une conciergerie et reconstruire un immeuble d'un logement sur trois niveaux**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44234-2018 introduite le 21/09/2018 par Monsieur et Madame Corentin et Virginie SPEE , et visant à démolir une conciergerie et reconstruire un immeuble d'un logement sur trois niveaux sur le bien sis Rue Vanderkindere 119A;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en Zone Mixte et Liseré de Noyaux Commercial;

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

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

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

○ application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogation au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :

○ non-respect de l'article n°6 – (toiture - hauteur) qui prescrit que « la construction projetée ne dépasse pas la hauteur du profil mitoyen le plus haut », en ce que la construction projetée dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut du n°119;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/01/2019 au 24/01/2019 inclus et :

○ l'absence de réclamation ou observation;

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

21/09/2018 : dépôt de la demande;

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

10/01/2019 au 24/01/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

06/02/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

○ La demande est située le long d'un liseré de noyaux commercial dynamique constitué d'un bâti relativement homogène à front de voirie;

○ L'immeuble mitoyen de gauche est un bâtiment commercial bâti sur une très grande profondeur en intérieur d'îlot, uniquement au rez-de-chaussée, il présente un local technique au premier étage côté de l'immeuble voisin de gauche, il comporte en outre un parking en plein air au premier étage;

○ La hauteur de la façade de l'immeuble de gauche est anormalement basse en regard de la hauteur moyenne des constructions, il en ressort que la façade du n°119 ne constitue pas une façade de référence et que le dépassement de plus de 3.0 de sa hauteur ne constitue pas une dérogation au titre I article 5 du RRU;

○ L'immeuble mitoyen de droite développe un rez-de-chaussée commercial et trois niveaux, son gabarit s'inscrit dans les gabarits moyens de la rue, il se caractérise par une profondeur de bâtisse plus importante côté droit vu le gabarit de l'église construite en intérieur d'îlot et une profondeur moindre côté gauche, alignée à la profondeur des autres immeubles de la rue Vanderkindere (hormis celle du grand commerce précité);

○ Le bâtiment existant sur la parcelle abrite une conciergerie accessible par un escalier extérieur, l'entièreté du rez-de-chaussée est constituée d'une servitude de passage carrossable donnant accès à 31 boîtes de parking en intérieur d'îlot;

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

○ La démolition du bâtiment existant (à l'exception d'une partie de la dalle du premier étage), et la reconstruction d'un immeuble d'un seul logement de trois chambres agencé en demi-niveaux,



accessible par l'escalier arrière, développant trois niveaux en façade avant et deux niveaux en façade arrière avec terrasse au troisième étage arrière;

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

- Le logement ainsi que l'aspect d'ensemble de la construction actuelle présentent peu de qualité de confort et d'esthétique;
- Le projet de reconstruction induit une rehausse du mur mitoyen de droite, en toiture et en façade arrière, ainsi que la reconstruction quasi complète du mur mitoyen de gauche;

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

- en matière de programme :
  - Le remplacement d'un petit logement au confort sommaire par un logement unifamilial spacieux constitue une amélioration du cadre de vie;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - Ce projet de démolition reconstruction s'intègre à l'environnement bâti, compte tenu du fait que l'immeuble voisin de gauche ne constitue pas une référence probante et que le gabarit proposé en façade avant s'inscrit dans les gabarits moyens de la rue;

**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 : dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur), le projet propose une rehausse du profil mitoyen de l'immeuble de droite en toiture et à l'alignement de la façade arrière reconstruite aux deuxièmes et troisièmes étages;
  - La rehausse projetée au centre du bâtiment en toiture ne porte pas préjudice au voisinage immédiat car ne générant pas d'ombre portée et peu visible depuis l'espace public;
  - La rehausse de mitoyenneté du côté de l'immeuble de droite projetée enclave la façade arrière de l'immeuble voisin, lequel est accolé à un édifice religieux plus profond;
  - Autoriser une telle profondeur de bâtisse constitue un précédent quant à l'alignement des façades arrières des bâtiments et à leur emprise potentielle sur l'intérieur d'îlot;
  - Le programme proposé ne justifie pas à lui seul la demande de dérogation en façade arrière, au vu notamment de la générosité des dégagements intérieurs;

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

- Limiter le dépassement en façade arrière à 1m maximum tout en aménageant des pièces d'habitation conformes aux règlements en vigueur;

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

**Avis FAVORABLE** unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme à la condition émise ci-dessus.

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

**Commune d'Uccle - Service Environnement**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 06/02/2019**  
**Dossier mixte de permis d'urbanisme n°16-44043-2018 et**  
**de permis d'environnement n°PE-10251-2018**  
**Objet 08**

Objet	Demande mixte de permis d'urbanisme n°1644043-2018 et de permis d'environnement de classe 1B n°10251-2018
Situation	avenue Winston Churchill 165 - 165G - avenue Montjoie, 143-147
Demandeur	S.A. GGG RealEstate et ACP "Chartwell-Central-Montjoie"
Objet	Exploitation des chaudières, d'un parking couvert, des citernes à mazout et d'un parking en plein air
P.R.A.S.	En zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant
Enquête publique	du 10/01/2019 au 24/01/2019 inclus
Motifs	permis d'environnement sans certificat préalable

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-444043-2018 introduite le 30/05/2018 par la S.A. GGG Real Estate c/o M. Frédéric Jouret et visant à créer 4 sorties de secours et à supprimer un espace commun sur le bien sis avenue Winston Churchill, 165-165B-165C-165G / avenue Montjoie, 143-147;

Vu la demande de permis d'environnement n°10251-2018 introduite par l'ACP "Chartwell-Central-Montjoie" pour l'exploitation de chaudières, d'un parking couvert pour 112 places, de citernes à mazout et d'un parking en plein-air pour 83 places;

Nombre de réactions de l'enquête publique :

- 0 lettre de remarques;
- 0 pétition;
- 0 opposition verbale;

Considérant que :

- Le site a été fermé il y a plus de 2 ans pour non respect des législations en matière de sécurité;
- Les propositions faites dans les dossiers de PU et de PE sont en accord avec les conditions du SIAMU;

Considérant que les bâtiments concernés sont situés en zone d'habitation;

Considérant que la demande de permis d'environnement concerne la régularisation d'installations existantes, ainsi que des travaux projetés qui visent à :

- Créer des sorties de secours supplémentaires pour le parking couvert;
- Mettre en conformité le local poubelles;
- Mettre en conformité le compartimentage entre le parking couvert et les communs menant aux immeubles;
- Mettre en conformité l'éclairage de secours du parking couvert;
- Mettre en conformité les hydrants présents au sein du parking couvert;
- Supprimer l'espace car-wash présent au sein du parking couvert, au profit de 2 emplacements supplémentaires pour véhicules;

Considérant l'avis favorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente du 04/09/2018 (référence : A.2000.0248/3/APM/dd),

Considérant les explications données en séance quant à un léger déplacement des sorties de secours (dans le respect des prescriptions du SIAMU) afin de maintenir les arbres présents sur le site ;

**AVIS FAVORABLE.**

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 06/02/2019**  
**objet n° 09**

**Dossier 16-44312-2018 - Enquête n° 007/2019**

**Demandeur : Monsieur et Madame Manuel Dacosse - Virginie Poelman**

**Situation : Carré Stevens 13-17**

**Objet : transformer et étendre une habitation unifamiliale mitoyenne par la rehausse du versant de toiture arrière et l'agrandissement de la lucarne en façade avant**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44312-2018 introduite le 26/10/2018 par Monsieur et Madame Manuel Dacosse - Virginie Poelman, et visant à transformer et étendre une habitation unifamiliale mitoyenne par la rehausse du versant de toiture arrière et l'agrandissement de la lucarne en façade avant sur le bien sis Carré Stevens 13-17;

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

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

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

**Considérant que la demande déroge au Titre II du RRU :**

- article 7 : Vue oblique;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/01/2019 au 24/01/2019 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Un riverain de la rue Joseph Bens souhaite notifier son refus catégorique concernant la demande d'urbanisme 007/2019 du carré Stevens, endroit protégé et zone classée. Habitant au n°7 de la Rue Joseph Bens, il ne peut que déplorer une fois de plus l'urbanisation à tout va de son quartier et tous les soucis qu'il subit : saleté, manque de places de parkings, amendes pour mauvais stationnement suite au plan de stationnement (grâce auquel il ne peut même plus se garer à 100 mètres de chez lui), dégradation des trottoirs, bruit, etc...*

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

26/10/2018 : dépôt de la demande;

26/11/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

17/12/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

10/01/2019 au 24/01/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

06/02/2019 : 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, structuré par la chaussée d'Alseberg, est un quartier dense, caractérisé par une mixité de fonctions, dont principalement des commerces et des logements parmi lesquels des maisons urbanisées dans la typologie des "carrés uclois" constitués de petites venelles donnant accès à des maisons de faibles emprise et gabarit, dont les jardins ne sont pas toujours attenants à une des façades;
- Dans ce quartier, la chaussée d'Alseberg est parcourue par la ligne de tram 51 de la STIB et la limite communale entre Uccle et Forest traverse, dans un tracé irrégulier, quelques ilots à l'Ouest de celle-ci. C'est le cas de l'ilot dans lequel se situe la demande;
- Au sein du grand ilot caractéristique du quartier, l'habitation portant les n° 13-17, sur laquelle porte la demande se caractérise plus particulièrement comme suit :

- Elle fait partie d'un ensemble de constructions basses à proximité d'un complexe de boxes de garages de gabarit R+Toit plat implantés au périmètre d'une grande parcelle sise en intérieur d'îlot, avec accès par la rue Emile Regard :
- Elle se situe le long de l'impasse carré Stevens et le groupe d'habitation portant les numéros 11 à 18;
- La maison compte 2 façades. Le n° 13 étant orienté vers la venelle et le n° 17 vers le jardin privatif;
- Les châssis semblent avoir été changés antérieurement à l'achat de la maison, pour des châssis en bois de teinte brune;
- Son jardin est situé à l'arrière du n° 17, à l'Ouest;
- Le bâti environnant, notamment du côté des n°s 1 à 37, Carré Stevens, est constitué de volumes de maisons traditionnelles, complétés pour la grande majorité d'annexes. Ces dernières sont accolées aux volumes principaux et en mitoyenneté avec la venelle, ce qui génère parfois des ouvertures directes vers ce passage;
- Les deux habitations mitoyennes n°s 18 et 16 présentent, pour les mêmes gabarits, des hauteurs de bâti plus conséquentes;

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

- Transformer et étendre la partie arrière de la maison (n° 17) par la modification du versant de toiture, et la transformation de la lucarne implantée dans le versant le long de la venelle (n° 13);

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison, et notamment des espaces de chambres situées sous toiture;
- Le projet propose une meilleure intégration volumétrique de la façade arrière de la maison vis-à-vis des constructions mitoyennes;

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

- en matière de programme, le projet conserve l'organisation de la maison unifamiliale, comptant notamment 2 chambres à coucher, et dont les espaces de vie disposent de superficies relativement réduites;
- en matière d'implantation et de gabarit, le projet s'inscrit dans les gabarits des constructions environnantes, sans dénaturer les aspects de la volumétrie existante. La lucarne implantée au sein du versant avant conserve la lisibilité de la toiture;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, le bien dispose d'un jardin paysager orienté à l'Ouest;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, les constructions sont accessibles depuis les voiries environnantes, uniquement à pied. Un abri de jardin implanté en fond de parcelle peut accueillir des vélos à l'usage de la famille;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage, le projet n'implique aucune modification au réseau existant;

**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) :
  - Les modifications volumétriques s'inscrivent dans les gabarits environnants et conservent la lecture des constructions existantes;
  - Le projet s'inscrit dans les objectifs de développement durable, ainsi que dans le respect de l'évolution du bâti de ce Carré;
  - En ce qui concerne la lecture de l'ensemble bâti et patrimonial, il y a lieu d'intégrer davantage l'extension aux registres inférieurs de la maison existante en améliorant les proportions des pleins et des vides (abaissement de l'allège de fenêtre, remontée du niveau inférieur du bardage,...);

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

- les façades sont maintenues en briques apparentes et peintes, dans le respect de la typologie d'origine;
- les interventions volumétriques démarquent par une typologie plus contemporaine, tout en demeurant en cohérence avec l'environnement bâti. La rehausse de la façade arrière, couverte par un bardage bois ajouré, permet d'assurer une belle transition avec les registres inférieurs en maçonnerie;
- les châssis des nouvelles interventions sont prévus en bois, dans le respect de la cohérence du projet;

- les plans tendent à mettre en conformité le remplacement des menuiseries extérieures par des châssis en PVC, ce qui ne peut se concevoir dans le respect des caractéristiques patrimoniales de cet intérieur d'îlot;

**Considérant qu'au regard de la demande de dérogation au Titre II du RRU, le projet suscite les observations suivantes :**

- en ce qui concerne l'alignement de la fenêtre implantée au sein de l'extension arrière, la dérogation est sollicitée afin de pouvoir maintenir un alignement avec la baie de fenêtre du 1<sup>er</sup> étage et de la porte du rez sous-jacentes, ce qui peut se justifier dans un souci de cohérence de composition. Toutefois l'accord du propriétaire du bien voisin mitoyen est requis en vue de pouvoir envisager le non-respect des dispositions du Code Civil en matière de gestion des vues obliques;

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

- Intégrer davantage l'extension aux registres inférieurs de la maison existante en améliorant les proportions des pleins et des vides (abaissement de l'allège de fenêtre, remontée du niveau inférieur du bardage,...);
- Fournir l'accord du propriétaire du bien voisin mitoyen en vue de pouvoir envisager le non-respect des dispositions du Code civil en matière de gestion des vues obliques, générées par la baie de fenêtre de l'extension arrière. A défaut, planter cette fenêtre conformément aux dispositions du Code civil;
- Restituer les châssis d'origine;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la volumétrie proposée pour l'extension peut s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que les dispositions du Code civil seront respectées ou aménagées;
- 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 que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers,

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 06/02/2019**  
**objet n° 10**

**Dossier 16-44119-2018 - Enquête n° 004/19**

**Demandeur : Messieurs Frédéric et Stéphane D'hont**

**Situation : Rue Geleytsbeek 71**

**Objet : démolir un garage et construire et une maison bi-familiale**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44119-2018 introduite le 05/07/2018 par Messieurs Frédéric et Stéphane D'hont et visant la démolition d'un garage en vue de la construction d'une maison bi-familiale sur le bien parcelle cadastrée Section E, 4<sup>ième</sup> division n°234g12, sise rue Geleytsbeek, (futur n°71);

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 :**

○ 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 - profondeur qui prescrit "*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 le profil de la construction dépasse les deux profils de constructions mitoyennes;

○ non-respect de l'article n°6 – la toiture qui prescrit "*ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës*", en ce que la toiture plate dépasse largement la toiture plate du bâtiment mitoyen le plus haut, d'environ un étage;

Considérant que la demande déroge également aux articles du Titre II du règlement régional d'urbanisme, ces dérogations n'étant pas soumises aux mesures particulières de publicité;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/01/2019 au 24/01/2019 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Gabarit trop important;*
- *Balcons et terrasses trop intrusifs;*
- *L'oriel en façade avant trop imposant;*
- *Doute sur l'exactitude et/ou véracité des plans;*
- *Renoncer à un programme de maison bi-familiale;*
- *Dysharmonie par rapport au côté champêtre de la rue;*
- *Traitement de la façade en dysharmonie avec le quartier et privilégier les teintes sobres;*
- *Perte d'ensoleillement pour le voisinage;*
- *La terrasse en façade avant et risque de nuisance sonore au niveau de la rue;*

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

05/07/2018 : dépôt de la demande;

29/08/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

08/10/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

27/12/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

10/01/2019 au 24/01/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

06/02/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

○ l'avis du Service Vert émis le 27/12/2018 et libellé comme suit :

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

**Arbres à haute-tige :**

**Modalités :**

- *Le projet d'aménagement ne comprend pas d'abattage d'arbres de haute-tige.*

- Le projet d'aménagement prévoit la plantation de 3 arbres fruitiers. Le Service Vert impose que la force de ces replantations soit de 14/16 cm de circonférence à la plantation.
- Ces replantations sont à effectuer dans les 10 mois suivant la fin du gros œuvre du chantier, en respectant les distances légales de recul, entre début novembre et fin mars.
- Le choix des essences d'arbres à haute-tige se fera principalement sur base des espèces reprises à «l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise» ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après:
- Arbres haute tige: Cerisier, Cognassier, Merisier, Noyer, Pommier, Poirier, Sorbier, etc.

#### **Haies :**

##### **Modalités :**

- Le projet d'aménagement prévoit la plantation de haies mitoyennes sur l'ensemble des limites de la parcelle.
- Celles-ci doivent être constituées de haies vives de 2 m de hauteur maximum, et étayées de fils lisses ou treillis métallique.
- Le Service Vert impose que la force de ces plantations arbustives soit d'au moins 120 cm de hauteur à la plantation, ceci afin de permettre une délimitation optimale du site dès la fin des travaux
- Le choix des essences de plants de haie se fera principalement sur base des espèces reprises à «l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise» ou via les listings de plantes recommandées en Région de Bruxelles-Capital (édités par Bruxelles Environnement et Natagora), dont est extrait le résumé ci-après:
- Haies: Aubépine, Bourdaine, Buis, Charme, Cornouiller, Erable champêtre, Fusain, Hêtre, Houx, Néflier, Orme champêtre, Viorne, Troène, etc.

#### ○ l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 27/12/2018 et libellé comme suit :

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

##### **Implantation altimétrique**

###### **Principes généraux :**

Cotation altimétrique : le projet sera référencé altimétriquement tant par rapport à l'espace public que par rapport aux constructions voisines. A cet effet, le plan d'implantation comportera deux repères altimétriques au sol (des altitudes de toitures ne suffisent pas) fixes et clairement identifiables sans équivoque, situés de préférence à l'extérieur du chantier (idéalement : seuil de porte d'une construction voisine ou taque d'égout).

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

Le rattrapage de niveau entre un seuil et le revêtement du trottoir sera réalisé exclusivement en espace privé.

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

###### **Quant à la présente demande :**

Les plans ne comportant aucune référence altimétrique clairement identifiable au sol (l'indication 0.00 sur la coupe A-B est insuffisante), il est impossible tant d'implanter précisément le bâtiment que pour l'administration d'en contrôler l'exactitude.

##### **Gestion des eaux pluviales sur la parcelle**

###### **Les principes prioritaires de gestion des eaux pluviales consistent à :**

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

###### **Les eaux à gérer :**

Nouvelle construction ou reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m<sup>2</sup> : les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet.

Etant donné l'impossibilité de garantir tant la bonne exécution que le maintien et la conservation en l'état des toitures vertes, celles-ci seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul du dispositif de stockage temporaire et ne seront pas comptées dans le calcul de la citerne de récupération des eaux pluviales.

###### **Dispositif de gestion :**

Les eaux pluviales seront gérées au moyen d'un dispositif pouvant être constitué d'une ou de plusieurs unités, et répondant aux principes prioritaires susmentionnés. Le dispositif sera au moins en partie naturel, apportant une plus-value paysagère et environnementale, et permettant une efficacité optimale dans la gestion de ces eaux sans engendrer de surcoûts excessifs en regard du projet. Il pourra prendre des formes variées, pouvant être combinées entre elles telles que : citerne de récupération des eaux pluviales, étendue d'eau à niveau d'eau variable, noue, dépression, bassin d'infiltration, tranchée d'infiltration, jardin de pluie, ouvrage de temporisation, etc.

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

- Une citerne de récupération des eaux de pluie de toiture permettant la réutilisation de l'eau pour un usage domestique, dimensionnée pour contenir au minimum 33 l/m<sup>2</sup> de surfaces de toiture en projection horizontale au sol. Son trop-plein est dirigé vers un dispositif de stockage temporaire.
- Un dispositif de stockage temporaire pouvant être constitué d'une ou plusieurs unités qui dans leur globalité répondent à l'ensemble des conditions du présent paragraphe, c'est-à-dire conçu de manière à permettre l'infiltration et l'évapotranspiration, dimensionné pour contenir au minimum 33 l/m<sup>2</sup> de l'ensemble de surfaces imperméabilisées du projet en projection horizontale au sol, équipé d'un trop-plein dirigé vers l'exutoire choisi selon l'ordre de priorité décrit ci-après, sauf en cas de prise de mesures compensatoires justifiant son absence.

Si, et seulement si, la prise en charge des eaux pluviales n'est pas possible par la voie de l'infiltration, le dispositif de rétention temporaire sera alors un simple ouvrage de temporisation équipé d'un dispositif de vidange à débit régulé vers le même exutoire, par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage dont le diamètre ne peut excéder 25 mm (1"). Le demandeur sera tenu de prendre les précautions nécessaires (filtre, grille, crêpe, ...) et d'entretenir régulièrement ce dispositif d'évacuation de manière à ce qu'il reste fonctionnel et afin d'éviter que l'orifice d'ajutage se bouche.

###### **L'infiltration respectera les conditions suivantes :**

- La distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique doit être de minimum 1 m (2 m si puits perdant);
- Le test de percolation doit être positif;
- La surface disponible doit être suffisante pour aménager le dispositif d'infiltration;
- Le dispositif sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.
- Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées entraînent un risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces potentiellement polluées par des produits lessiviels ou de démaquage (ex. : terrasses et balcons). De telles eaux pluviales souillées ne peuvent en aucun cas être envoyées vers le dispositif de gestion sauf si une épuration préalable adéquate, au moyen d'un dispositif de traitement, a été effectuée.

###### **Priorités pour le rejet à l'exutoire de la parcelle :**

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

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

Lors d'une proposition de rejet via l'un des exutoires mentionnés précédemment autre que l'égout, le demandeur doit obligatoirement fournir la preuve de l'accord du gestionnaire et/ou du propriétaire pour le rejet via l'une des solutions alternatives et pouvoir répondre aux conditions émises par le gestionnaire ainsi que par les services communaux concernés. Dans le cas où l'accord précité n'a pu être obtenu, le demandeur est tenu de communiquer la motivation de cette situation. Les eaux pluviales rejetées devront respecter les exigences de la Région de Bruxelles-Capitale en matière de qualité d'eau de rejet.

Lors d'une proposition de rejet à l'égout, à envisager en derniers recours, le demandeur doit obligatoirement justifier l'impossibilité de pouvoir rejeter ses eaux via l'un des exutoires mentionnés ci-dessus, et ce pour chacun d'entre eux, obtenir l'accord du gestionnaire dudit réseau (Vivaqua) et, dans le cas d'un ouvrage de temporisation dont l'orifice de vidange est raccordé à l'égout public, obtenir l'approbation de Vivaqua sur les caractéristiques de cet ouvrage.

Quant à l'espace public :

Conformément à l'article 15 du Règlement Général de Police, il est interdit de laisser s'écouler sur l'espace public les eaux de quelque nature que ce soit depuis les propriétés bâties ou non bâties.

Les rejets existants via gargouilles vers le filet d'eau seront supprimés et raccordés à l'ouvrage de temporisation.

Les balcons et terrasses seront conçus de manière à ne pas laisser s'écouler d'eau sur l'espace public et à l'évacuer vers le système d'égouttage de l'immeuble. Les gargouilles sont interdites.

Quant à la présente demande :

Il est constaté que le projet prévoit la construction d'un bassin sous le garage, combinant les fonctions de citerne à récupération ( $\pm 10 \text{ m}^3$ ) et de bassin d'orage ( $3,1 \text{ m}^3$ ), l'ajutage de ce dernier étant assuré par un tuyau de  $\varnothing 80 \text{ mm}$  raccordé au réseau d'eaux usées.

Il est néanmoins demandé de corriger le schéma de gestion des eaux pluviales en modifiant le diamètre de l'orifice d'ajutage du bassin d'orage, qui doit être de maximum 25 mm et non 80 mm comme indiqué sur les plans, et en supprimant la connexion au réseau d'eaux usées. La rue Geleytsbeek est en effet équipée d'un réseau séparatif au droit du bien considéré, réseau qui doit être préférentiellement choisi pour y rejeter les eaux pluviales à défaut de les infiltrer dans le sol de la parcelle.

Contacts utiles :

VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 – 1190 Forest; 02/334.37.76, lusambo@vivaqua.be.

Uccle, service de l'Environnement : rue Auguste Danse 27 – 1180 UCCLÉ; 02/348.66.25, lgillmann@uccle.brussels.

Uccle, service de la Voirie : rue Auguste Danse 25 – 1180 UCCLÉ; 02/348.66.68, valbert@uccle.brussels.

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

##### **Gestion des eaux usées**

Principes généraux :

Le réseau d'égouttage des eaux usées (grises et noires) sera raccordé au réseau public d'égouttage comme prescrit au titre 4 du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux entré en vigueur le 28 novembre 2016.

Le raccordement de la construction au réseau public d'égouttage sera réalisé exclusivement par Vivaqua aux frais du demandeur. Les frais d'une éventuelle extension du réseau nécessitée par le projet seront exclusivement à charge du demandeur, à qui revient l'initiative d'introduire les demandes de raccordement et d'extension du réseau auprès de Vivaqua.

L'implantation, tant planimétrique qu'altimétrique, du raccordement sera imposée par Vivaqua.

Il est conseillé de placer un clapet anti-retour sur le raccordement à l'égout, afin d'éviter le refoulement de ce dernier vers le réseau privé en cas d'orage.

Contact : VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 – 1190 Forest; 02/334.37.76, lusambo@vivaqua.be.

##### **Aménagement ou réfection de l'espace public**

Modalités :

En application de l'article 10 du règlement communal du 03/11/2008 sur la construction, reconstruction et la réparation des trottoirs, le demandeur a l'obligation de démonter entièrement et de (re)construire à ses frais un trottoir neuf au droit de sa propriété, et ce peu importe son état initial. Ceci comprend l'enlèvement du revêtement existant, la pose d'une nouvelle fondation, le réalignement et la remise à niveau des bordures, le remplacement éventuel des bordures abîmées, la pose d'un nouveau pavage et le déplacement des arbres et du mobilier (si autorisé).

Il est interdit de modifier le profil en long du trottoir, notamment pour le raccordement des accès privés au trottoir; le rattrapage de la différence de niveau entre le trottoir et les seuils sera exécuté exclusivement sur le domaine privé.

La pente transversale ne pourra excéder en aucun cas les 2%, conformément au RRU.

Toute modification à l'espace public, à son équipement ou aux objets s'y trouvant (arbres, poteaux, bornes de concessionnaires, etc...) nécessaire en fonction de la présente demande, le sera aux frais du demandeur.

L'intérêt public primant sur l'intérêt privé, les modifications seront calculées pour présenter le minimum d'impact sur l'aménagement de l'espace public.

Le demandeur veillera à ce que son entrepreneur prenne toutes les dispositions nécessaires au maintien de la voirie et du trottoir dans un état de propreté acceptable durant le chantier. Une attention particulière sera portée aux avaloirs et filets d'eau, qui seront contrôlés quotidiennement.

Les travaux de construction du nouveau trottoir seront réceptionnés par l'autorité gestionnaire de la voirie (Commune).

Quant à la présente demande :

Les parties piétonnes seront revêtues de klinkers 22x11x8 disposés perpendiculairement à la bordure et délimitées par des bordures type IC2 de format 100x30x15 cm avec un chanfrein de 2x2 cm.

L'accès carrossable sera revêtu de pavés de béton gris de format 22x11x8 conformes à la NBN-B21-311 disposés parallèlement à la bordure.

Les accès carrossables désaffectés seront démontés et leurs bordures remplacées par des éléments IC2.

Les éléments de bordure au droit de l'accès carrossable seront remplacés par des éléments à grand chanfrein de type I8 de format 100x30x15 cm avec chanfrein de 7x10 cm, par le demandeur après en avoir averti le service voirie et sous sa supervision. Les éléments de bordure en pierre bleue seront abaissés. Il est interdit de chanfreiner les bordures par burinage ou meulage.

Contacts : Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25 (2e étage), tél 02/348.66.68, valbert@uccle.brussels.

##### **Impétrants / concessionnaires**

Modalités :

En application des articles 97 à 104 de la loi du 21 mars 1991, le propriétaire du bien est tenu d'autoriser la pose de câbles et conduites d'utilité publique sur sa façade (p. ex. câble coaxial de télédistribution, ancrages de caténares, câbles de fibres optiques du réseau communal de surveillance par caméras...)

En cas de modification de façade nécessitant l'enlèvement des installations techniques des concessionnaires, le demandeur devra prévoir des dispositifs permettant de fixer de manière stable et définitive ces équipements. Ces dispositifs devront être validés au préalable par les concessionnaires concernés.



L'attestation de validation de la solution technique par le(s) concessionnaire(s) est requise pour la délivrance du permis d'urbanisme.

Les câbles et gaines fixés en façade ne pourront être démontés, détachés et replacés que par les sociétés concessionnaires qui en sont propriétaires, qui seront averties des travaux par le demandeur.

Les frais de réparation de tout dégât causé aux installations d'utilité publique par le chantier seront réclamés au maître de l'ouvrage.

Contact : Service Voirie communal / surveillance des concessionnaires : 02/348.66.40, [esteinberg@uccl.brussels](mailto:esteinberg@uccl.brussels).

#### **Conditions d'exécution du permis d'urbanisme :**

##### **Procès-Verbal d'état des lieux de l'espace public & récolement**

Modalités :

Conformément aux dispositions de Titre III, Chapitre 2, article 5 du Règlement Régional d'Urbanisme, l'état de l'espace public sera consigné dans un procès-verbal d'état des lieux avant travaux dressé au plus tard le dernier jour avant l'ouverture du chantier, contradictoirement avec le géomètre communal du Service Technique de la Voirie (voirie communale).

L'état des lieux portera au minimum sur la totalité de la largeur de l'espace public – d'alignement à alignement – au droit du chantier et sur un minimum 50 mètres de part et d'autre.

Le récolement de l'état des lieux avant travaux aura lieu en présence du géomètre communal au plus tard 20 jours après la fin du chantier

Contact : Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25, tél 02/348.66.68, [valbert@uccl.brussels](mailto:valbert@uccl.brussels).

##### **Contrôle d'implantation**

Modalités :

Le maître de l'ouvrage ou son représentant a l'obligation de faire contrôler l'implantation (en planimétrie et en altimétrie) de son bâtiment par l'Administration Communale. Ce contrôle concerne le positionnement des "chaises" et du repère d'altitude. Les bornes et le repère altimétrique seront dégagés et rendus visibles.

Si l'implantation a été réalisée par un géomètre-expert : celui-ci envoie un rapport d'implantation sous format PDF & DWG à l'adresse [valbert@uccl.brussels](mailto:valbert@uccl.brussels). Ce rapport consiste en un mesurage des seuls points implantés et des points d'appui, avec cotation réelle au centimètre près; l'implantation et la cotation théoriques seront reprises dans des calques différents et dans des teintes distinctes.

Si l'implantation n'est pas réalisée par un géomètre-expert, le demandeur sollicite le passage du géomètre du Service de la Voirie. Un délai de 2 semaines est exigé pour la prise de rendez-vous.

L'attestation de conformité de l'implantation ne sera délivrée que si le demandeur peut prouver la fiabilité des limites sur laquelle s'appuie son implantation au moyen d'un plan de bornage contradictoire établi par un géomètre dûment inscrit au tableau du Conseil Fédéral des géomètres-experts.

Contact : Service technique de la Voirie, tél 02/348.66.68, [valbert@uccl.brussels](mailto:valbert@uccl.brussels).

##### **Occupation de l'espace public & Réserve de stationnement**

Occupation de l'espace public :

Toute occupation temporaire de la voie publique (trottoir, chaussée, parking, espace vert...) nécessaire à la réalisation des travaux est soumise à l'obtention d'une autorisation communale et au paiement d'une taxe proportionnelle à la superficie occupée.

Le placement de la signalisation et des barrières sont à charge du demandeur.

La demande en sera introduite au minimum 1 semaine à l'avance auprès du Service Technique de la Voirie.

Contact : Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25 (2<sup>e</sup> étage), tél. 02/348.65.56, [fcolans@uccl.brussels](mailto:fcolans@uccl.brussels).

Réserve de stationnement :

Les demandes de réservations d'emplacements de stationnement doivent être introduites au minimum 4 jours ouvrables avant la date de la réservation.

Les demandes de réservation de stationnement relatives à un chantier pourront faire l'objet d'une demande d'avis du service Circulation et Mobilité de la Police, ce qui augmente le délai de réponse.

La signalisation sera placée par la Commune; il est interdit de placer ses propres panneaux.

Contact : rue Auguste Danse n°25 (2<sup>e</sup> étage), tél. 02/348.66.85, [reservationstationnement@uccl.brussels](mailto:reservationstationnement@uccl.brussels).

##### **Travaux en espace public et perturbation de la circulation : autorisation préalable obligatoire**

Modalités :

Tout chantier affectant l'espace public, y compris la rénovation / reconstruction de trottoir, est soumis à l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 2008 relative aux chantiers en voirie.

**Sous peine d'amende, tout chantier en espace public doit être autorisé préalablement.** La délivrance de cette autorisation est soumise au signalement du chantier sur la plateforme internet régionale [osipro.irisnet.be](http://osipro.irisnet.be) au minimum 5 jours ouvrables à l'avance. Le service de la Voirie peut introduire la demande si le demandeur ou son entrepreneur ne dispose pas d'un accès à Osiris.

Si une phase du chantier doit se dérouler en voirie avec des implications sur la circulation et le stationnement, le demandeur communiquera par toutes-boîtes adressés aux riverains de la même rue les dates prévues pour les travaux. Une copie de toutes-boîtes doit être adressée au Service Technique de la Voirie.

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

- l'avis de Vivaqua a été sollicité et sera rendu avant la délivrance du permis d'urbanisme;

Vu l'avis du SIAMU émis le 02/08/2018 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 habitat en ordre ouvert et semi-ouvert, composé de gabarits différenciés entre les habitations unifamiliales et les immeubles à appartements;
- Dans ce quartier, la rue Geleytsbeek présente un caractère typique et hétéroclite, renforcé par le tracé sinueux de la rue, le parcellaire et l'implantation des bâtiments, souvent en épi par rapport au tracé de la rue;
- La parcelle cadastrée Section E, 4<sup>ième</sup> division n°234g12, sur laquelle porte la demande a subi une division de la parcelle n°234g10 préalablement à une donation. De ce fait le garage a été séparé de la maison dont il était l'accessoire, située au n°287 de la chaussée de Saint-Job;
- Cette parcelle présente une dénivellation descendante vers le jardin et elle est orientée au Sud du côté de la rue;
- De ce fait les constructions sises chaussée de Saint-Job se situent environ 3m en contrebas;
- Les plans de la situation existante, présenté par l'architecte de la demande, ne font pas état de cette situation;

- Le volume concerné par la demande (futur n°71) est un bâtiment en rez-de-chaussée comportant deux emplacements de garage avec un accès vers le jardin;
- Ce double garage avait fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme n°16-15540-1952 pour un premier garage provisoire et d'une seconde demande de permis d'urbanisme n°16-21024-1959 pour un second garage provisoire;
- Dans la situation de fait, les plans ne correspondent pas et l'un des deux volumes a été construit bien plus profondément;
- La maison voisine de gauche (n°73) présente un gabarit de R+2 et toiture plate;
- Le garage en parcelle de droite (n°69) présente un gabarit rez-de-chaussée et toiture plate;

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

- La démolition du bâtiment de garage existant;
- La reconstruction d'une maison bi-familiale de gabarit R+2+ étage en recul (avant et arrière) avec toiture plate;
- Le traitement de la façade sera en enduit coloré jaune sable et jaune ocre avec des menuiseries en PVC de teinte gris moyen, des ferronneries ouvragées d'inspiration « art-nouveau » en acier laqué de teinte vert de gris et une grille comme porte de garage;

**Considérant que la demande telle qu'introduite se caractérise comme suit :**

- Le programme prévoit la construction d'une maison bi-familiale;
- Le plan de la situation projetée se présente comme suit :
  - Rez-de-chaussée :
    - L'entrée du garage avec 1 emplacement de parking et emplacements pour vélos;
    - L'entrée commune avec dégagement;
    - L'accès vers le bas du logement en duplex repris 01 aux plans :
      - Un dégagement et un escalier qui mène d'une part vers la partie basse du duplex, situé 1.18 m en dessous du niveau du rez-de-chaussée, et d'autre part vers le niveau haut du duplex situé 1.74 mètre plus haut que le niveau du rez-de-chaussée;
      - Le niveau bas est constitué d'un WC et de l'espace de séjour;
      - Le séjour se compose d'un espace cuisine et le living;
      - Cet espace s'ouvre sur le jardin;
  - 1<sup>er</sup> étage :
    - Le niveau haut du logement en duplex repris 01 aux plans :
      - L'escalier et le palier sur deux niveaux;
      - La première partie mène à une salle-de-bain et deux chambres;
      - La seconde partie mène à une chambre avec une salle-de-douche privative;
  - 2<sup>ème</sup> étage :
    - Le niveau bas du duplex repris 02 aux plans :
      - L'escalier provenant des communs, mène directement dans l'espace de séjour;
      - Le living se situe du côté rue et la salle-à-manger dans la prolongation communique avec un espace de bureau (ou chambre d'ami);
      - Depuis la salle-à-manger un accès vers la cuisine;
      - Depuis le bureau et/ou chambre d'ami, un accès vers un dégagement menant à un WC et une salle-de-douche;
      - Depuis le living un escalier mène au niveau haut de ce duplex;
  - 3<sup>ème</sup> étage, en recul des deux façades :
    - Le niveau haut du duplex repris 02 aux plans :
      - 1 chambre avec dressing et salle-de-bain;
      - Deux balcons sont accessibles, l'un en façade avant et l'autre en façade arrière;

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

- en matière de programme :
  - le programme de maison bi-familiale, tel que prévu, apparaît important par rapport aux gabarits maximums qui peuvent être intégrés dans cette zone;
  - au regard de la profondeur des parcelles et des proximités, un programme d'habitation bi-familial n'est pas judicieux;
  - les espaces communs par logement semblent dérisoires par rapport au nombre de chambres prévues, par exemple pour le logement du rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage;
  - outre les dérogations aux Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme dont question ci-après, le projet n'utilise pas les espaces disponibles de manière cohérentes et rend le plan sinueux, et

alambiqué avec une entrée de l'immeuble qui se fait sous l'escalier commun, un escalier intérieur pour 3 chambres d'à peine 70 centimètres de large;

- le traitement des façades présente de nombreux matériaux et tonalités différentes : deux teintes de jaunes pour les enduits, des menuiseries grises (moyen) pour les châssis, des ferronneries de teintes vert de gris et de la tôle métallique perforée comme porte de garage;
- il y a lieu de rationaliser les matériaux et les teintes;
- considérant les explications données en séance par l'architecte du projet, les ferronneries sont prévues dans la même tonalité que les menuiseries extérieures, à savoir, gris moyen, rationalisant, de ce fait, légèrement les tonalités prévues;
- en matière de dérogations au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, non sollicitées :
  - dérogation à l'article 3 concernant les normes minimales de superficie :
    - la superficie de l'espace living (25,25 m<sup>2</sup> au lieu de 28 m<sup>2</sup>) avec la cuisine est insuffisante pour répondre aux prescrits du Règlement Régional d'Urbanisme;
    - le nombre de m<sup>2</sup> occupés par l'escalier interne à ce logement est conséquent et induit un garage trop peu profond (4,65 m libre) et un séjour trop petit pour un programme de 3 chambres;
  - dérogation à l'article 3 concernant les espaces de rangements :
    - aucun espace pour le rangement n'a été prévu, que ce soit au niveau des communs ou au sein même des appartements, qui présentent une trop petite surface pour les intégrer;
  - dérogation à l'article 10 concernant l'éclairage naturel :
    - les chambres situées en façade arrière au 1<sup>er</sup> étage n'ont pas les surfaces nettes éclairantes minimales requises (0.96 au lieu de 2.04 pour la chambre 3 et 0.96 au lieu de 2.14 pour la chambre 2);
    - l'espace de séjour au 2<sup>ème</sup> étage présente une surface nette éclairante de 3.4 au lieu des 5.02 nécessaires;
    - le plan alambiqué induit une salle-à-manger quasiment non éclairée naturellement;
  - dérogation aux articles 16 et 18 concernant le local commun d'ordures ménagères et d'entretien :
    - aucun de ces locaux n'est prévu;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le gabarit de la nouvelle construction présente plusieurs dérogations au Titre I du RRU;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - le plan ne renseigne que peu d'informations quant aux arbres abattus, maintenus et/ plantés;
  - il en va de même pour les haies séparatives;
  - il y a lieu de compléter le plan dans le sens de compléments d'informations;
  - il est prévu au niveau de la zone de recul des dalles de Gazon en PVC alvéolés sur plus de 3.60 m de large, ne laissant de ce fait que peu de place pour traiter cette zone de recul en petit jardinet planté tel que prévu par le Règlement Régional d'Urbanisme;
  - latéralement les zones plantées, peuvent être prévue plus largement, seul l'accès de la largeur d'une voiture peut être maintenu;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le garage tel que prévu semble trop peu profond avec une longueur disponible de 4,65m une fois la porte fermée;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - le projet ne répond pas aux prescrits du RCU en matière de gestion des eaux pluviales;
  - il y a lieu de compléter le projet en ce sens;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - La terrasse au dernier étage, ne respecte pas le Code civil en matière de servitudes de vues et le pare-vue tel que prévu constitue une prise de vue et d'ensoleillement. Il y a dès lors lieu de maintenir un recul d'1,90m ou de renoncer à l'accessibilité de cette partie de la toiture;

**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 :
  - dérogation à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
    - l'importance du programme induit un dépassement en profondeur, de 2 m du bâtiment d'habitation mitoyen de gauche (n°73) et de 2,65 m du bâtiment de garage mitoyen de droite (n°69 - garage);
    - de par l'orientation, au nord, ce dépassement n'induit pas de prise d'ensoleillement à l'habitation mitoyenne de gauche;

- cependant ce dépassement de 2m aggrave la situation de cette maison déjà enclavée par son voisin mitoyen de gauche;
- o dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
  - bien que l'étage supplémentaire soit en recul et bien que le bâtiment mitoyen (garage) de droite ne soit pas pris en compte étant donné qu'il est anormalement bas, la dérogation à la hauteur peut constituer une nuisance visuelle ainsi qu'une prise d'ensoleillement sur les parcelles voisines;
  - les maisons sur la chaussée de Saint-Job, étant assez proche et de gabarit R+1+T, auront-elles aussi à subir de ce fort dépassement en hauteur, d'autant plus qu'elles se situent en contrebas et au Nord;
- o En guise de conclusion par rapport aux dérogations aux articles 4 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
  - o Le projet est le seul de ce gabarit si l'on prend en compte plusieurs parcelles mitoyennes, tant à gauche qu'à droite;
  - o Le programme tel que prévu est trop important par rapport à l'espace disponible, et notamment la largeur de la parcelle;
  - o En effet un programme de maison bi-familiale avec les plans tels que présentés ne répondent pas aux normes d'habitabilité ni aux normes en matière de gabarit et d'implantation;
  - o Un programme plus restreint, proposant un gabarit maximal de R+2 (avec toiture plate ou R+1+Toiture à versants, répondrait mieux en matière d'intégration dans ces anciennes parcelles traversantes qui ont été, au cours du temps, scindées en deux;

Considérant que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux et que pour ce faire, la demande devrait, soit porter sur la construction d'une maison unifamiliale avec un programme plus restreint, soit comme prévu, porter sur la construction d'une maison bi-familiale et que dans un cas comme dans l'autre, tout en respectant les gabarits généraux de ce tronçon de la rue ainsi que les alignements, en supprimant toutes les dérogations au Titre II du RRU, en supprimant toute dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU et en minimisant en profondeur et en limitant la hauteur au rez-de-chaussée de toute éventuelle dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU ;

**Avis DÈFAVORABLE** unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 06/02/2019**  
**objet n° 11**

**Dossier 16-44340-2018 - Enquête n° 002/2019**

**Demandeur : Monsieur Daniel Dekimpe**

**Situation : Rue Edith Cavell 170-172**

**Objet : régulariser la transformation et l'extension d'un commerce situé au rez-de-chaussée d'un immeuble, ayant entraîné la suppression d'un logement et d'un garage privatif, le remplacement des menuiseries extérieures (teinte noire) ainsi que des tentes solaires, la pose de dispositifs publicitaires et le placement d'une installation mobile en zone de recul**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44340-2018 introduite le 16/11/2018 par Monsieur Daniel Dekimpe, et visant à régulariser la transformation et l'extension d'un commerce situé au rez-de-chaussée d'un immeuble, ayant entraîné la suppression d'un logement et d'un garage privatif, le remplacement des menuiseries extérieures (teinte noire) ainsi que des tentes solaires, la pose de dispositifs publicitaires et le placement d'une installation mobile en zone de recul sur le bien sis Rue Edith Cavell 170 – 172;

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°51 – Floride/Langeveld – AR du 15/04/1988, et y déroge;

**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/ou un permis de lotir :

- application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) - Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux - AGRBC du 19/10/2011 :
  - art. 8 §1 : aspect de la façade au rez – de – chaussée;
  - art. 9 : vitrine;
  - art. 17, 1° : tentes solaires;
  - art. 24 §1 : dispositifs publicitaires parallèles à la façade.
- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation au PPAS n° 51 – AR du 15/04/1988) :
  - art. 0.6 : publicité;
  - art. 3.1 : Destination - commerce en zone d'habitat en ordre continu;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/01/2019 au 24/01/2019 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- meuble fixe extérieur non envisageable pour des raisons d'encombrement et de sécurité;
- Châssis noirs, façade noire et publicités sur les vitrines, non intégrés à l'ensemble de l'immeuble et de la rue;
- Stationnement encouragé sur les trottoirs et en zone de recul;
- Présence d'une caméra filmant tous les passants;
- Travaux exécutés sans l'accord de la co-propriété;

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

16/11/2018 : dépôt de la demande;

27/12/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

10/01/2019 au 24/01/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

06/02/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 28/01/2019 :

- **Conditions nécessitant une modification des plans et insérées directement dans la motivation en application de l'article 191 :**
  - **Aménagement zone de recul sur alignement – stationnement clientèle et livraisons**
  - Modalités :
  - Conformément aux articles 11 et 12 du chapitre 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, il est interdit de convertir les zones de recul en espace de stationnement.
  - Toute modification de l'espace public nécessaire pour créer ou conserver un ou des emplacement(s) de stationnement le sera aux frais du demandeur.
  - Constat :
  - Les garages donnant sur la rue Edith Cavell ayant été condamnés pour agrandir la surface de vente, ils ne peuvent plus être utilisés pour le déchargement des marchandises.
  - Les livraisons se font manifestement via la porte d'entrée principale, la camionnette étant garée sur une portion de zone de recul revêtue de dalles en béton désactivé et qu'un panneau vert indique être un « parking clientèle ». Ce faisant, le véhicule de livraison doit rouler sur le trottoir et la traversée piétonne; il en va de même pour les véhicules des clients.
  - Ce « parking clientèle » constitue une infraction aux articles 11 et 12 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ainsi qu'à l'article 24.1. du Code de la Route.
  - La circulation des véhicules de livraison et des clients, en plus de présenter un danger pour les piétons, est la cause de la dégradation du revêtement en dalles de béton – impropres à supporter le poids de véhicules – et de potentielles défaillances des installations souterraines (principalement eau et gaz).
  - Quant à la présente demande :
  - Il serait hautement souhaitable de rétablir un jardinet à la place du « parking clientèle » en dalles de béton désactivé, afin de faire cesser les infractions au Règlement Régional d'Urbanisme et au Code de la Route.

Vu la demande d'avis du SIAMU envoyée par le demandeur le 15/11/2018;

Considérant que cet avis devra être fourni avant la délivrance du permis d'urbanisme;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement composé d'immeubles de logements, implantés en ordre semi – ouvert ou en ordre fermé. Le long de la rue Edith Cavell, on observe la présence de commerces de proximité, mais également l'implantation d'une école (Institut Notre-Dame des Champs);
- L'immeuble n° 170-172 sur lequel porte la demande est implanté en ordre fermé et en retrait par rapport à l'alignement, à l'angle de la rue Edith Cavell et du Bosveldweg;
- Le bien sur lequel porte la demande comporte un logement au rez et des logements aux étages, lesquels bénéficient d'un accès distinct;
- La zone de recul est densément minéralisée, et compte un petit jardinet pour sa partie le long du Bosveldweg;

**Considérant que la demande telle qu'introduite propose la sollicitation de la régularisation des actes et travaux suivants :**

- la transformation et l'extension d'un commerce situé au rez-de-chaussée d'un immeuble, ayant entraîné la suppression d'un logement et d'un garage privatif;
- le remplacement des menuiseries extérieures (teinte noire) ainsi que des tentes solaires au niveau du rez commercial;
- la pose de dispositifs publicitaires;
- le placement d'une installation fixe (meuble d'exposition) en zone de recul;

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

- le projet intervient dans le cadre de l'amélioration de l'offre commerciale de cette épicerie de quartier;

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

- en matière de datation de l'ensemble des travaux effectués, la demande est relativement muette quant à leur mise en œuvre. Les principales infractions ont été constatées au cours de l'été 2018 (modification de façades, transformation et extension du commerce, ...);
- en matière de programme, le projet opte pour la conservation de la surface commerciale, et de son agrandissement au droit d'un logement et d'un garage privatif. Les logements des étages demeurent inchangés
- en matière d'implantation et de gabarit, le projet s'inscrit dans la volumétrie de l'immeuble existant;
- en matière d'intégration architecturale, le projet renforce la présence du socle commercial en distinguant ce dernier au moyen d'une tonalité foncée;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, la zone de recul demeure fortement minéralisée alors que les garages privés ont été supprimés. Ces aménagements sont renforcés par l'implantation d'un mobilier fixe destiné à la présentation de la marchandise;

- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, l'immeuble ne compte plus d'emplacements de stationnement privés, et la situation existante de fait démontre que la zone de recul est utilisée en espace stationnement pour les livraisons ou la clientèle du commerce;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage, le projet n'impacte pas le réseau existant;

**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'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un PPAS) :
  - art. 0.6 : publicité - Les caractéristiques des dispositifs publicitaires et enseignes autorisables sont :
    - Les dispositifs publicitaires et enseignes apposés parallèlement au plan des façades, doivent avoir leur surface limitée à 0,25m<sup>2</sup> dans les zones de logement et à 2m<sup>2</sup> dans les autres zones :
      - Les dispositifs couvrent 2 espaces de baies, pour une superficie de 170cmx243cm = 4,13 m<sup>2</sup> le long du Bosveldweg (zone de logement) et 220cmx243cm = 5,35 m<sup>2</sup> le long de la rue Edith Cavell (zone de commerce);
      - Les dispositifs altérant la composition du registre inférieur de la façade présentent une superficie trop importante au regard du prescrit du PPAS, ce qui ne peut se concevoir;
  - art. 3.1 : Destination - commerce interdit en zone d'habitat en ordre continu :
    - Du côté du Bosveldweg (zone de logement au PPAS), le commerce s'est étendu au détriment d'un appartement, ce qui est contraire à l'affectation prescrite par le PPAS, et par conséquent à ses données essentielles;
    - Toutefois, vu la localisation du commerce, son développement, son caractère de proximité, et les faibles qualités d'habitabilité du logement d'origine, l'extension de la superficie commerciale peut s'envisager moyennant la remédiation des altérations effectuées aux façades et plus particulièrement à la lisibilité des baies de fenêtre, assurant une continuité homogène avec l'ensemble des 2 rues;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses), la demande s'écarte du prescrit du Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux - AGRBC du 19/10/2011 :
  - art. 8 §3 : aspect de la façade au rez – de – chaussée : §3. Les couleurs dominantes utilisées pour la façade du rez-de-chaussée sont en harmonie avec la façade et s'accordent à celles des étages :
    - le projet opte pour une meilleure lisibilité du socle commercial au regard de l'ensemble de la composition de la façade. Les lignes directrices architecturales de cet ensemble sont respectées et la dérogation peut s'envisager moyennant la restitution de certaines baies afin d'atténuer le caractère relativement aveugle du registre inférieur de la façade;
  - art. 9 : vitrine : La vitrine doit laisser une vue libre sur minimum 80% de sa surface :
    - la mise en œuvre des dispositifs publicitaires sur la baie du logement reconverti (Bosveldweg) et la baie de l'ancien garage (Cavell) ne répondent pas aux objectifs de cette prescription et ne peuvent dès lors s'envisager. Il s'indique de restituer des vitrines, lesquelles pourraient comporter des informations publicitaires sensiblement plus réduites (nom de l'établissement, ...);
  - art. 17, 1° : tentes solaires : La saillie des tentes solaires, auvents et marquises ne pourra excéder 60% de la profondeur de la zone de recul :
    - le développement de la tente solaire occupe toute la profondeur de la zone de recul du côté de la rue Edith Cavell. Cette option peut s'envisager, vu la largeur du trottoir contigu et dans un souci de composition architecturale;
  - art. 24 §1 : dispositifs publicitaires parallèles à la façade : Les dispositifs parallèles à la façade se situent obligatoirement sur la devanture ou au sein de la surface de la vitrine :
    - le dispositif publicitaire, installé à l'angle du bâtiment, est situé au niveau du 1<sup>er</sup> étage affecté au logement. Toutefois, le projet opte pour la simplification de ce dispositif, constitué de lettres découpées, épousant la forme arrondie de la loggia d'angle, ce qui peut justifier son emplacement et son encombrement, eu égard également de la localisation particulière du bien à l'angle de 2 rues, et par conséquent fortement visible le long de leurs perspectives;

**Considérant également qu'au regard de la réglementation urbanistique en vigueur, le projet a suscité les observations suivantes :**

- En ce qui concerne la dérogation à la prescription 8.0 du PPAS et à l'article 11 du Titre I du RRU :

- Le projet opte pour l'installation d'une construction fixe en ce que le mobilier de présentation de la marchandise ne pourra être rentré aux horaires de fermeture du commerce. Toutefois, cette installation est complémentaire à l'affectation commerciale du rez de l'immeuble, mais est néanmoins peu compatible, vu son encombrement, avec les perspectives de la rue Edith Cavell et avec les prescriptions urbanistiques en vigueur;
- La suppression des garages privatifs au profit du commerce entraîne que la zone de recul doit revêtir un aménagement paysager de pleine terre;
- Du côté du Bosveldweg, la zone de recul doit également être aménagée de manière paysagère et se conformer aux conditions émises par le Service Technique de la Voirie;
- Des possibilités d'implantation d'une zone de déchargement peut s'envisager en voirie, moyennant autorisation distincte;
- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS applicable dans les PPAS, du fait de l'abrogation de l'article 68 du CoBAT (application depuis le 30/04/2018) :
  - Le projet rencontre les objectifs de l'article 9° de cette prescription, et peut dès lors s'envisager;

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

- Supprimer les enseignes publicitaires appliquées au sein des 2 baies (Cavell et Bosveldweg), au profit de la mise en œuvre de vitrines commerciales (vitrage opaque ou translucide), pouvant éventuellement revêtir des dispositifs d'enseignes sensiblement réduits (nom du commerce, ...);
- Prévoir des aménagements de l'ensemble de la zone de recul de sorte à se conformer aux prescriptions du PPAS et du RRU en la matière;
- Renoncer à l'installation fixe en zone de recul ;
- Répondre aux conditions émises par le Service Technique de la Voirie;
- Solliciter les dérogations au PPAS et au RCU applicables à la demande;
- Fournir un avis favorable du SIAMU;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'extension et la transformation du commerce, ainsi que du registre inférieur de la façade de l'immeuble, peuvent s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage ingéré à son contexte urbanistique et paysager;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

Urban.brussels-DU s'abstient.



**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 06/02/2019**  
**objet n° 12**

**Dossier 16-44297-2018 - Enquête n° 229/2018**

**Demandeur : Hoet Properties sca - Monsieur Benoit Hoet**

**Situation : Avenue Winston Churchill 143**

**Objet : démolir un immeuble de 4 logements et reconstruire un immeuble de 7 logements, un bureau et 2 niveaux de sous-sol comprenant 7 emplacements de stationnement**

**AVIS**

**LA COMMISSION DE CONCERTATION DECIDE DE REPORTER SON AVIS A UNE PROCHAINE DATE  
DANS LE BUT DE POUVOIR ANALYSER LES DOCUMENTS COMPLEMENTAIRES REMIS EN SEANCE**