

Séance du 21 septembre / Zitting van 21 september 2016

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°9401-2015
Situation : Chaussée de Saint-Job 715
Demandeur : Menuiserie & Parquets St-Job sprl
(exploitation d'une menuiserie)
- 2) – Demande de permis d'environnement classe 1A dossier n°9764-2016
Situation : Avenue Circulaire 144-144D
Demandeur : Association des Copropriétaires à Uccle av. Circulaire 144
Résidence « Constellation V c/o POLE CONCEPT Coprop. »
- 3) 149/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.423-2015
Situation : Avenue des Chênes 58
Demandeur : Thierry Kislanski Management sprl (M. Kislanski)
(la construction d'une piscine non-couverte)
- 4) 163/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.639-2016
Situation : Rue des Glaïeuls 55
Demandeur : LASTELE sprl
(M. Jacques Meulenbergh c/o M. Sébastien Focant (architecte)
(mettre en conformité la modification du nombre de logement (de 1 vers 2)
ainsi que diverses modifications apportées aux façades,
projet de réaménagement de l'ensemble de l'immeuble,
créer une cour anglaise en façade arrière à l'usage des locaux du sous-sol,
la création d'une lucarne afin de donner accès à une terrasse supérieure à
mettre en conformité)
- 5) 162/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.751-2016
Situation : Chaussée de Waterloo 1571
Demandeur : Dental Design sprl (Monsieur Pierre Chelala)
(construire un immeuble mixte bureaux/équipements et appartements)
- 6) 152/16 – Demande de permis de lotir n°557-2016
Situation : Rue des Fidèles 24
Demandeur : société de géomètres Vincent Lesceux-Denis Quertain sprl
(permis de lotir de 2 lots dont le 2^{ème} lot sera rattaché au 67 rue Xavier De Bue)
- 7) 158/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.834-2016
Situation : Avenue des Archères 26
Demandeur : VAXIMO sa (Monsieur Emmanuel Vaxelaire)
(rénover et transformer un immeuble de 3 appartements en un immeuble de
4 appartements par une extension au 2^{ème} niveau)
- 8) 151/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.842-2016
Situation : Rue Basse, 134
Demandeur : Madame PETTIAUX Pauline
(la rehausse d'une maison uni-familiale pour l'ajout de 3 chambres)
- 9) – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.924-2016 (art.177)
Situation : Chaussée de Waterloo 1504 à 1510
Demandeur : Institut Royal des Sourds et Aveugles asbl
(PERMIS ECOLE 16/PFD/588695 : démolir partiellement, reconstruire et étendre
le bâtiment administratif, le restaurant scolaire et l'internat et abattre 2 arbres à haute tige)

- 10) – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.960-2016 (art.177)
Situation : Chaussée de La Hulpe 51-53
Demandeur : DROHME Exploitation sa (Culot)
(démolir 6 bâtiments sans reconstruction afin d’assainir le site)
(Uniquement pour avis de la CC)
- 11) 023/16 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.470-2015 (art.126/1)
Situation : Rue des Pêcheurs 22-24
Demandeur : VERSCHUEREN Jean et TINEL Bernadette
(la mise en conformité de la propriété scindée en deux parties
et l’aménagement de jardin)
(CC du 16/03/2016 - Uniquement pour avis de la CC)
- 12) – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.745-2016
Situation : Vieille rue du Moulin 10
Demandeur : GAVARD-BOUTREAU Olivier-Laurence
(aménagement une lucarne en toiture en façade avant)
(Uniquement pour avis de la CC)
- 13) – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.919-2016
Situation : Chaussée de Waterloo 675
Demandeur : C&A Belgium comm.V – MM. E.A. Breanninkmeyer & T. Brans (Taillard)
(remplacer l’enseigne, la porte d’entrée et peindre la façade du rez-de-chaussée)
(Uniquement pour avis de la CC)

Un avis reporté de la CC du 07/09/2016 :

- 14) 143/16 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.776-2016
Situation : Avenue d’Orbaix 15
Demandeur : CONCEPT 9 sprl (Madame Thiry Sabine)
(mettre en conformité une lucarne avant, ajouter un appartement et une nouvelle
lucarne à
l’arrière – CC du 07/09/2016 : avis reporté)
- 15) 166/16 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.891-2016
Situation : Avenue Houzeau 33
Demandeur : W Quatre Vingt sprl (Monsieur Eyal Tadmor)
(démolir une maison de commerce et reconstruire un immeuble de
4 logements et un bureau)

Un avis reporté de la CC du 07/09/2016 :

- 16) – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.806-2016
Situation : rue du Postillon 9
Demandeur : CHLImmo sa – Monsieur LOWY Charly
(régulariser la transformation d’un immeuble de 4 flats avec rez commercial en 2
appartements
et un flat avec rez commercial, et modification de la façade principale)
(Uniquement pour avis de la CC – CC du 07/09/2016 : avis reporté)
- 17) 161/16 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.843-2016
Situation : Chaussée de Saint-Job de 723 à 725
Demandeur : Monsieur SYMAYS Bernard
(remplacer les vitrines et la porte du magasin, la porte de garage, poser
un bandeau publicitaire)

- 18) 150/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.847-2016
Situation : Rue Edith Cavell 163
Demandeur : Madame DIEULESAINT Martine
(mettre en conformité la construction d'un volume au 2^{ème} étage et rénover l'intérieur d'un immeuble à appartements)
- 19) 153/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.858-2016
Situation : Chaussée d'Alseberg 418D
Demandeur : BCM sprl (Madame Valérie Dereymaeker)
(changer l'affectation d'un atelier en logement et agrandir la toiture)
- 20) 154/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.862-2016
Situation : Chaussée de Waterloo 771
Demandeur : AMD SWISS INTERIOR DESIGNER SARL
(Monsieur François Damidot)
(transformer et étendre un abri de jardin en vue d'y aménager une conciergerie et 2 suites pour invités)
- 21) 155/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.872-2016
Situation : Rue Paul Hankar 21
Demandeur : Monsieur BOCKEN Patrick
(rehausser l'ensemble du volume de toiture pour transformer le dernier appartement (1 chambre) en un triplex (3 chambres))
- 22) 156/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.888-2016
Situation : Rue Paul Hankar 23
Demandeur : Madame RENARD Catherine
(Etendre au niveau rez+3 pour ajouter une chambre et une salle de bain)
- 23) 157/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.877-2016
Situation : Rue Papenkasteel 140
Demandeur : Madame DRAUX Véronique
(transformer et agrandir l'arrière d'une habitation mitoyenne)
- 24) 160/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.879-2016
Situation : Avenue Winston Churchill 180
Demandeur : Monsieur BELLELIS Nathaniel
(changer l'affectation d'un appartement en cabinet dentaire)
- 25) 164/16 – Demande de permis de lotir n°2 ter-2016
Situation : Rue Victor Allard de 143 à 149
Demandeur : Emmanuel Partners sa (M. Emmanuel Josef-Zada)
(modifier le permis de lotir 2bis)
- 26) 165/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.883-2016
Situation : Rue des Carmélites 167
Demandeur : Madame DIDIER Cléo
(rénover un logement en intérieur d'îlot (et la mise en conformité de son existante))
- 27) 159/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.885-2016
Situation : Chaussée de Saint-Job 668
Demandeur : G2 Power sprl (Monsieur Gauthier De Potter)
(transformer un immeuble affecté à l'horeca en un immeuble mixte (horeca + 2 logements))

Dossier retiré :

28) – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.925-2016 (art.177)

Situation : Rue Zeecrabbe 24

Demandeur : Notre-Dame des Champs

(PERMIS ECOLE 16/PFD/588326 : transformer et réaménager un bâtiment
(ancien couvent) en équipement scolaire (école maternelle pour 176 enfants)

Le dossier de l'Ecole « Notre-Dame des Champs » a été retiré de la Commission de concertation.
Suite à un problème technique, le dossier n'était pas consultable sur le site de la Région,
l'enquête publique n'a pu se dérouler comme prévue.
Une nouvelle enquête publique sera organisée ultérieurement.

Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service Environnement
Commission de Concertation
Séance du 21/09/2016
Objet n° 01
Dossier : PE-9401-2015

Objet	Demande de permis d'environnement classe 1B
Dossier n°	PE-9401-2015
Situation	chaussée de Saint-Job 715, 1180 Bruxelles
Demandeur	spri Menuiserie, chaussée de Saint-Job 715 à 1180 Bruxelles
Objet	Exploitation d'un atelier de menuiserie
P.R.A.S.	zone mixte en espace structurant
Enquête publique	du 25/08/2016 au 08/09/2016 inclus
Motifs	permis d'environnement sans certificat préalable

Nombre de réactions de l'enquête publique:

- 5 lettres de remarques
- 0 pétition
- 0 opposition verbale

Considérant que le PRAS situe la demande en zone mixte;

Considérant qu'il s'agit d'une régularisation;

Vu l'avis du SIAMU du 15/03/2016 (réf. CI/1988.0228/4/AT/dl) sans remarques;

Considérant le rapport de visite de contrôle des installations électriques qui attestent de leur conformité;

Considérant que les remarques des riverains portent sur :

- Les nuisances sonores créées par les scies, machines, compresseur,...;
- Les nuisances vibratoires;
- Les odeurs de colle et produits divers;
- L'exploitation du site le dimanche et les jours fériés;
- Les horaires d'exploitation trop étendus en semaine et le samedi, et le non-respect de ceux renseignés dans la demande;
- La localisation de la plupart des machines en arrière de parcelle;

Considérant que les normes de bruit et les horaires y afférant doivent être respectées par l'exploitation;

Considérant l'absence du demandeur en séance et que celui-ci n'a dès lors pas pu exprimer les conditions et horaires liés au bon fonctionnement et à la viabilité de son exploitation;

AVIS FAVORABLE, à condition de :

- prendre toutes les mesures nécessaires pour minimiser les nuisances sonores et vibratoires et respecter les réglementations en la matière (isolation acoustique, limitation de la propagation des vibrations, déplacement des machines, fonctionnement portes et fenêtres fermées,...);
- analyser la possibilité de réduire, notamment le samedi, l'horaire proposé pour l'exploitation de des machines;
- fournir une note explicative sur le fonctionnement précis de la menuiserie;
- respecter strictement les horaires d'exploitation qui seront fixés par Bruxelles Environnement;
- mettre en place un système de ventilation limitant les odeurs de colle dans le voisinage.

La Commission suggère au demandeur de rationaliser l'utilisation des machines bruyantes afin de réduire les nuisances de celles-ci sur le voisinage.

Commune d'Uccle - Service Environnement
Commission de concertation
Séance du mercredi 21 septembre 2016
Objet n°2
Dossier PE-9764-2016

Objet	Demande de permis d'environnement classe 1A
Dossier n°	PE-9764-2016
Situation	Avenue Circulaire 144 - 144 A B et rue François Folie 24-30 à 1180 Bruxelles
Demandeur	ACP Constellations III, IV et V et ACP Minerve
Objet	Exploitation d'un parking couvert, d'une chaufferie et d'un parking à l'air libre
P.R.A.S.	zone d'habitation
Enquête publique	Du 25/08/2016 au 08/09/2016
Motifs	Projet de cahier des charges relatif à l'étude d'incidences de la demande de permis d'environnement

Nombre de réactions de l'enquête publique: 0

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

Considérant que :

- La demande concerne la régularisation d'un parking couvert de 280 place, un parking en plein air de 20 places et deux chaudières au gaz pour le chauffage des appartements;
- L'avis favorable des pompiers, moyennant la prise en compte de plusieurs remarques;
- Le cahier des charges proposé pour l'étude d'incidence concerne essentiellement trois domaines, la mobilité, l'être humain et l'air et qu'il y a lieu également de porter une attention particulière à l'analyse des autres thématiques environnementales comme l'énergie et l'eau;

AVIS FAVORABLE, à condition que le chargé d'étude porte son attention aux points développés plus haut.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 21/09/2016
objet n° 03

Dossier 16-42423-2015 - Enquête n° 149/16

Demandeur : Thierry Kislanski Management S.P.R.L. - Monsieur Thierry Kislanski

Situation : avenue des Chênes 58

Objet : la construction d'une piscine non couverte

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42423-2015 introduite le 27/08/2015 par la S.P.R.L. Thierry Kislanski Management - c/o Monsieur Thierry KISLANSKI et visant à la construction d'une piscine non couverte sur le bien sis avenue des Chênes 58;

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

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2016 au 08/09/2016 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- o Différence de niveau importante entre le niveau de la piscine et la propriété voisine située en contrebas, ce qui ne peut s'envisager. Des reculs plus importants de l'ordre de 5 mètres doivent être respectés;
- o Nécessité de garantir la quiétude des habitations voisines par la création d'un mur acoustique de 2 mètre de haut et végétalisé;
- o Division artificielle de la demande (régularisations des transformations et construction de la piscine) empêchant une analyse globale de chaque aspect des projets;
- o La demande est incomplète en ce qui concerne le plan d'implantation, non suffisamment coté, et ne mentionnant pas les différences de niveaux, les déblais et les remblais;
- o La note explicative se réfère à l'ancienne piscine dont la suppression a été motivée pour des raisons d'aménagements paysagers dans le permis d'urbanisme n° 16-41870-2014. Le nouveau projet impactera négativement l'ensemble de l'ilot, de par son implantation et son ampleur;
- o L'implantation de la nouvelle piscine affectera la survie de nombreux arbres à haute tige, bien que la demande ne prévoit pas d'abattages;
- o Les équipements techniques pour la piscine sont prévus dans les caves du bâtiment, soit très éloignés de la piscine. Dès lors, il y aura lieu de modifier fortement les aménagements du jardin pour les besoins des tranchées. Cet aspect du projet n'est pas explicité dans la demande;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante

27/08/2015 : dépôt de la demande;

13/10/2015 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

20/06/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/08/2016 au 08/09/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/09/2016 : 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 Vert émis le 11/07/2016 :
 - Conditions nécessitant une modification des plans et insérées directement dans la motivation en application de l'article 191 du COBAT :
 - Maintien d'arbre(s) :
Modalités :
Le projet d'aménagement prévoit le maintien de tous les arbres de haute-tige de la parcelle;
 - Zone de protection des arbres :
Modalités :
Tout arbre de haute-tige indiqué comme à conserver dans le permis d'urbanisme et se situant dans un rayon de 15 m du chantier devra faire l'objet de mesures de protections particulières comme défini ci-après.
Ces recommandations sont également valables pour tout arbre de haute-tige situé sur une parcelle adjacente et dont la couronne empièterait sur la zone de protection du chantier y compris pour les arbres d'alignements situés à proximité du chantier;

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

- Le site est composé de 3 parcelles arrières accessibles par une voie carrossable commune depuis la rue et sur lesquelles sont bâties des maisons d'habitation respectives (n°s 54, 56 et 58);
- La parcelle faisant l'objet de la demande est située en intérieur d'îlot, bénéficiant de l'orientation Sud du côté de l'accès qui y mène depuis l'avenue des Chênes;
- La maison est implantée en milieu de la parcelle et à proximité de la limite Nord du terrain;
- La parcelle a fait l'objet d'un permis d'urbanisme de démolition et de reconstruction (permis d'urbanisme n° 16-40049-2011) délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 14/02/2012. La procédure d'instruction a fait l'objet de mesures particulières de publicité, lesquelles n'ont pas donné lieu de remarques de la part de riverains;
- Ce permis d'urbanisme n° 16-40049-2011 remplaçait le permis n° 16-39635-2010 délivré le 21/06/2011 et visant la transformation de la maison initiale afin de permettre le gabarit similaire à la construction ayant été exécutée. Cette demande a également fait l'objet d'un permis d'urbanisme soumis préalablement aux mesures particulières de publicité et n'ayant donné lieu à aucune réclamation ni recours;
- L'entrée de la parcelle a fait l'objet d'un permis d'urbanisme modificatif, introduit en application de l'article 102/1 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) et visant l'installation d'un portail d'accès;
- Un 4ème permis d'urbanisme (n° 16-41870-2014 délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 03/05/2016) a autorisé la mise en conformité de travaux réalisés non conformément au PU n° 16-40049-2011 (modification de volume) et réaménagement du jardin (suppression de la piscine);
- Le terrain est en pente descendante du Nord vers le Sud et est également bordé, sur la droite, par un chemin d'accès menant à la maison voisine implantée à l'arrière (n° 162) et en amont;
- Sur la parcelle voisine située vers le Nord (n° 56) était bâtie une maison d'habitation implantée en ordre ouvert et séparée du bien faisant l'objet de la demande par un rideau de végétation épais et une dénivellation progressive;
- Cette maison voisine a également fait l'objet d'un permis d'urbanisme visant sa démolition et sa reconstruction pour un gabarit plus important et plus proche des limites séparatives de ce terrain;
- Cette reconstruction s'écartait, dans les faits et en de nombreux points, de la situation existante de droit d'origine (permis d'urbanisme délivré n° 16-40120-2011) et a fait l'objet d'un procès-verbal d'infraction urbanistique (gabarit, implantation, construction

d'un mur contre-terre le long de la limite séparative,...). Un permis d'urbanisme en vue de régulariser ces infractions a été délivré le 09/07/2015 (PU n° 16-41872-2014);

- En ce qui concerne les propriétés en aval du terrain faisant l'objet de la demande, on note 3 biens bâtis par des maisons d'habitation (n°s 100, 102 et 104 avenue des Chênes) implantées en ordre ouvert et en recul par rapport à l'alignement;
- Il est à noter que la maison voisine située en contrebas (n° 104) est bâtie relativement profondément sur son terrain, lequel est séparé du bien faisant l'objet de la demande par des haies arbustives;
- En ce qui concerne le bien faisant l'objet de la demande, une piscine non couverte est située dans le jardin et a fait l'objet du permis d'urbanisme de mise en conformité n° 16-39.507-2010;
- Le terrain compte quelques beaux arbres plantés notamment à l'entrée du site, mais également le long des limites séparatives périphériques;

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

- Le projet vise la construction d'une piscine non couverte d'une superficie de 60 m² (12 mètres / 5 mètres), implantée perpendiculairement à l'ensemble bâti et du côté de la limite séparative Est de la parcelle;

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

- La configuration rectangulaire de la piscine s'accorde davantage à la conception contemporaine de la nouvelle maison;
- La nouvelle implantation permet davantage d'aménagements paysagers d'un seul tenant et bien ensoleillés, à proximité de la maison et libère la vue du plan d'eau depuis les espaces d'habitation du rez-de-chaussée de la maison;
- Le projet s'inscrit dans les proportions de densité des parcelles voisines disposant d'une piscine extérieure :
 - Taux d'imperméabilisation du projet visé : 33% hors chemin d'accès et 30,6 % chemin d'accès inclus;
 - Taux d'imperméabilisation du 56 de l'avenue des Chênes : 31 % chemin d'accès inclus;
 - Taux d'imperméabilisation du 162 de l'avenue des Chênes : 33 % chemin d'accès inclus;
- Les équipements techniques seront localisés au sein de la maison;

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

- La nouvelle implantation de la piscine s'inscrit perpendiculairement au relief du terrain, ce qui engendre une rehausse de niveau en aval de la parcelle, et à proximité du bâti de la maison voisine (104, avenue des Chênes). Toutefois, cette nouvelle implantation bénéficie d'un ensoleillement plus défavorable que l'ancienne piscine du fait de la proximité des arbres et des haies périphériques;
- La demande est muette quant à la certitude de pouvoir garantir la survie des arbres à haute tige, dont le diamètre de la couronne figure dans l'emprise de la piscine, ce qui laisse prévoir que leur système racinaire sera impacté;
- Le projet est peu précis quant à l'implantation exacte de la nouvelle piscine par rapport aux limites séparatives du terrain. Elle ne précise pas l'ampleur des déblais et remblais engendrés par cette implantation perpendiculaire au relief naturel du sol;

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), la demande :
 - N'améliore pas les qualités paysagères de cet intérieur d'îlot, en proposant d'implanter la nouvelle construction à proximité des limites séparatives, notamment Sud, engendrant des différences de niveaux importantes envers les propriétés

situées en aval et menaçant, à terme, la survie des arbres à haute tige situés dans l'emprise de la piscine;

- Ne mentionne pas le procédé de traitement des eaux de la piscine. Il s'indique d'opter pour une alternative au chlore, vu la localisation de la parcelle à proximité de zones vertes ;

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

- Proposer une implantation alternative de la piscine, et davantage inscrite dans le relief naturel du terrain :
 - Réduire la largeur du bassin d'eau à 4 mètres en effectuant cette réduction depuis la limite Est de la parcelle (chemin d'accès voisin) ;
 - Réduire la profondeur du bassin d'eau à 8 mètres en effectuant cette réduction depuis la limite Sud de la parcelle (propriété voisine en contrebas) ;
 - Décaler l'ensemble de 1 mètre vers l'Ouest (éloignement de la couronne des arbres décrits ci-dessus) ;
- Renoncer au traitement des eaux par chlore ;
- Présenter un plan paysager détaillé de la parcelle;
- Préciser l'ampleur des déblais et remblais nécessaires à cette nouvelle implantation;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'implantation de la piscine peut se concevoir dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que la nouvelle implantation s'inscrira davantage dans un projet global et cohérent avec la nouvelle construction;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la nouvelle piscine sera mieux intégrée au cadre paysager et bâti environnant de cet îlot;

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

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

Avis FAVORABLE unanime en absence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 21/09/2016
objet n° 04

Dossier 16-42639-2016 - Enquête n° 163/16

Demandeur : Lastele S.P.R.L. - c/o Monsieur Jacques Meulenbergh - c/o Monsieur Sébastien Focant (architecte)

Situation : rue des Glaïeuls 55

Objet : mettre en conformité la modification du nombre de logement (de 1 vers 2) ainsi que diverses modifications apportées aux façades, projet de réaménagement de l'ensemble de l'immeuble, créer une cour anglaise en façade arrière à l'usage des locaux du sous-sol, la création d'une lucarne afin de donner accès à une terrasse supérieure à mettre en conformité

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42639-2016 introduite le 21/01/2016 par la S.P.R.L. Lastele - c/o Monsieur Jacques Meulenberg - c/o Monsieur Sébastien Focant (architecte) et visant à mettre en conformité la modification du nombre de logement (de 1 vers 2) ainsi que diverses modifications apportées aux façades, projet de réaménagement de l'ensemble de l'immeuble, créer une cour anglaise en façade arrière à l'usage des locaux du sous-sol, la création d'une lucarne afin de donner accès à une terrasse supérieure à mettre en conformité sur le bien sis rue des Glaïeuls 55;

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

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 153 §2. du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n° 4 - profondeur d'une construction mitoyenne;

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;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2016 au 08/09/2016 inclus;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

21/01/2016 : dépôt de la demande,

12/04/2016 : accusé de réception d'un dossier incomplet,

20/07/2016 : accusé de réception d'un dossier complet,

25/08/2016 au 08/09/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/09/2016 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 01/06/2016 et joint à la demande;

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

- La maison d'habitation est implantée en ordre fermé et à l'alignement, le long de la rue des Glaïeuls, à proximité de l'angle formé avec la rue des Cottages, située au Nord;
- Le bien présente un gabarit R + 1 + Toiture à versants, ainsi qu'une annexe sur 2 niveaux en façade arrière, du côté de la limite mitoyenne de gauche;
- L'immeuble présente de belles caractéristiques architecturales et patrimoniales d'origine, dont certaines ont subi des transformations;
- Le jardin est peu profond et se situe à l'arrière des parcelles de la rue des Cottages. Les aménagements sont peu qualitatifs et denses;

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

- Le projet vise à :
 - mettre en conformité l'ajout d'un logement :
 - Studio au rez;
 - Logement de 1 chambre à coucher en duplex aux étages;
 - diverses modifications apportées aux façades :
 - lucarne en façade avant;
 - transformation du châssis vitré du rez;
 - réaménager l'ensemble de l'immeuble :
 - créer une cour anglaise en façade arrière à l'usage des locaux du sous-sol;
 - création d'une lucarne afin de donner accès à une terrasse supérieure à mettre en conformité;

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

- la situation existante de droit des différents permis d'urbanisme antérieurs ne permet pas de certifier la présence de 2 logements au sein de l'immeuble;
- le projet propose une répartition de logements peu équilibrée, offrant au studio l'accès au jardin (cour) et prévoyant une terrasse sur la toiture plate de l'extension de gauche pour le logement supérieur;
- le projet densifie le bâti à l'arrière de la parcelle, au détriment d'aménagements de jardin, à proximité directe de l'angle des rues;
- le projet crée une lucarne pour le logement supérieur afin de pouvoir permettre l'accès à la terrasse aménagée sur la toiture plate de l'extension. Cette option s'inscrit également à proximité directe de l'angle des rues et aura un impact sur l'habitabilité (perte d'intimité) des logements voisins;

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

- en matière de programme, le projet densifie de manière inappropriée le nombre de logements au sein de la maison et s'effectue au détriment des espaces extérieurs;
- le logement du rez est très peu qualitatif en matière de normes minimales d'habitabilité;

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 la dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 (profondeur d'une construction mitoyenne), la demande :
 - Propose l'aménagement d'une cour anglaise à droite de l'extension existante et ce, afin d'éclairer un bureau situé en sous-sol;
 - S'inscrit bien au-delà de $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle, au détriment de la cour devant bénéficier au(x) logement(s);
 - Opte pour la prolongation du mur mitoyen de gauche afin de pouvoir assurer la terrasse aménagée sur la toiture plate de l'extension, au détriment de la maison voisine, bénéficiant de très peu de dégagements à l'arrière, vu son implantation à l'angle des rues;

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, l'immeuble a subi plusieurs transformations au niveau de sa façade principale. Toutefois, les caractéristiques architecturales et patrimoniales ont été peu conservées, ce qui ne peut se concevoir;

Avis DEFAVORABLE unanime en absence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 21/09/2016
objet n° 05

Dossier 16-42751-2016 - Enquête n° 162/16

Demandeur : Dental Design S.P.R.L.c/o Monsieur Pierre Chelala

Situation : chaussée de Waterloo 1571

Objet : construire un immeuble mixte bureaux/équipements et appartements

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42751-2016 introduite le 25/03/2016 par la S.P.R.L. Dental Design c/o Monsieur Pierre Chelala, modifiée en application de l'article 126/1 al. 2 (introduits les 22 et 23/08/2016), suite à l'avis du SIAMU, et visant à construire un immeuble mixte bureaux/équipements et appartements sur le bien sis chaussée de Waterloo 1571;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle, le long d'un axe structurant et en zone de servitude au pourtour des bois;

Considérant, en ce qui concerne l'évaluation préalable des incidences :

- que la demande se situe à proximité d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone "Natura 2000"), mais que le projet n'est pas susceptible d'affecter ce site pour les motifs suivants :
 - le projet se situe au-delà des 30 mètres de la limite de la Forêt de Soignes et est séparé de celle-ci par l'axe routier à grand trafic de la chaussée de Waterloo,
 - le projet conserve l'ordre ouvert de la chaussée et des zones latérales de recul verdoyantes, ce qui assure la perméabilité entre le bois et les intérieurs d'îlots très verdurisés du quartier,

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription particulière 16.al2 du PRAS (actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres);
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet non situé dans un PPAS :
 - dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées);
 - dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2016 au 08/09/2016 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que la réclamation reçue est arrivée hors-délais;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

25/03/2016 : dépôt de la demande

09/06/2016 : accusé de réception d'un dossier incomplet

01/07/2016 : accusé de réception d'un dossier complet

22/08/2016 et 23/08/2016 : plans 126 /1 du COBAT, suite à l'avis du SIAMU

06/09/2016 : dépôt de compléments (Cadre VI et VII de la demande)

25/08/2016 au 08/09/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

21/09/2016 : 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 : non reçu à ce jour;
- l'avis du Service Technique de la Voirie : non reçu à ce jour;

Vu l'avis du SIAMU émis le 09/08/2016, joint à la demande et ayant entraîné des plans modifiés;

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, entouré de beaux espaces de jardins,
- Dans ce quartier, la chaussée de Waterloo, axe d'entrée de ville à grand trafic, sépare la Forêt de Soignes d'un quartier d'habitation aux grandes parcelles bien arborées,
- La parcelle cadastrée 4^{ième} division, Section H, n°2y23, sur laquelle porte la demande :
 - est implantée le long de la chaussée de Waterloo, dans sa partie face à la Forêt de Soignes,
 - est orientée Est côté voirie et Ouest côté jardin,
 - présente une pente légèrement ascendante vers l'intérieur de l'îlot,
 - présente une forme plus ou moins triangulaire, dont le petit côté se situe à l'alignement, soit ± 21,80 mètres et l'hypoténuse forme la limite parcellaire droite, soit ± 69 mètres,
- l'immeuble voisin de gauche de la parcelle, affecté en bureau, présente :
 - une implantation fort en recul par rapport à la chaussée, avec parking en zone de recul,
 - un décaissement pour ce faire du relief du terrain et un talus à la hauteur du bâti,
 - un gabarit de R+1+ toiture pavillonnaire,
- la maison voisine de droite n°1569, présente :
 - une implantation assez fort en retrait par rapport à la chaussée, et à un niveau nettement plus élevé que celui de la demande, vu l'important talus à rue de cette parcelle,
 - un gabarit de R+1+ toiture pavillonnaire aux larges lucarnes donnant l'impression d'un second niveau sur l'angle gauche de la maison, proche de la limite parcellaire avec le terrain de la demande,
- Vu les grandes superficies de parcelle et malgré la proximité de l'angle avec l'avenue des Aubépines, le bâti environnant, de gabarit similaire à celui de la maison de droite, est implanté assez grandes distances de la parcelle,
- La parcelle ne comprend pas un couvert végétal remarquable;

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

- Elle vise un programme de petit immeuble mixte d'équipement et 3 appartements, soit :
 - le rez-de-chaussée et le premier étage partie avant en clinique dentaire, l'annexe 1 mentionne du bureau,
 - le premier étage côté jardin en appartement 1 chambre,
 - le deuxième étage en appartement 3 chambres,
 - l'étage en recul en appartement 2 chambres,
- Elle propose :
 - une construction en fort recul sur la parcelle pour assurer la zone non aedificandi de 30 mètres par rapport à la limite de la Forêt de Soignes,
 - une implantation centrale sur le terrain, parallèle à la limite gauche de la parcelle, qui suit par décalage la limite droite de la parcelle, de sorte à respecter un recul minimum de 3 mètres et 4 mètres par rapport à celle de gauche,
 - un gabarit de R+2+étage en recul,
- Elle opte pour un parti architectural contemporain aux larges baies en façade avant et arrière, afin de conserver des ouvertures plus discrètes vers les propriétés voisines,

- Elle comprend un parking en zone de recul, tout en conservant une haie à front de chaussée et un recul de 3 mètres planté, de sorte à assurer la continuité du paysage verdurisé de la chaussée;

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

- La construction d'un petit immeuble mixte d'équipement et de logement s'inscrit dans le tissu et les affectations mixtes environnantes;
- L'implantation respecte des reculs similaires à celui des constructions voisines et assure la zone de servitude non aedificandi au pourtour des bois de 30 mètres de profondeur;
- Le gabarit proposé s'inscrit entre le gabarit anormalement bas de l'immeuble de gauche de la parcelle et celui de la maison de droite implanté sur le talus du terrain;
- Le parking en zone de recul, à l'instar de ce qui s'est fait pour l'immeuble de bureau voisin et celui des constructions mixtes plus récentes le long de la chaussée, dispose d'une entrée unique à front de chaussée et respecte un recul verdurisé suffisant pour conserver le caractère vert de cette partie de cet axe d'entrée de ville;
- Cette entrée est cependant relativement large et peut être réduite pour éviter la grande percée dans la haie d'alignement;

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

- en matière de programme :
 - la mixité du programme est au profit du maintien d'activités professionnelles en ville, ce qui s'inscrit dans les objectifs de développement durable,
 - l'activité doit être précisée (équipement - cabinet dentaire) en plan et dans l'annexe 1,
 - l'offre variée des appartements répond à une forte demande dans la commune et les larges ouvertures de ces logements vers le jardin en fond de parcelle assurent leur qualité,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'implantation en recul et en milieu de parcelle s'inscrit dans le tissu environnant,
 - Vu la pente de la parcelle vers l'intérieur de l'îlot, le gabarit en intérieur d'îlot est limité à presque R1/2+1+étage en recul, ce qui en limite l'impact volumétrique,
 - L'ajout de l'escalier de secours en façade latérale droite, suite à l'avis du SIAMU du 09/08/2016, porte atteinte au recul minimum de 3 mètre vis-à-vis de la parcelle de droite et qu'il s'indique en conséquence de limiter la largeur de la terrasse du rez-de-chaussée et premier étage, afin d'y intégrer l'ouvrage, les reculs successifs de la façade de droite du projet en assure des jeux de volume, de teinte et de matériau,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet est peu précis quant aux plantations projetés dans la zone de jardin ce qu'il s'indique de compléter, afin d'assurer le caractère vert du quartier,
 - la verdurisation de la zone de recul doit être renforcée, en réduisant la largeur de l'accès carrossable à 3,50 mètres et en séparant l'accès piéton, en supprimant le car-port et en augmentant les plantations entre l'alignement et le parking et à l'arrière de ceux-ci, pour assurer une transition harmonieuse entre la forêt et la ville,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet comprend des parkings pour les logements et l'équipement, qui peuvent servir aux deux affectations, ce qui répond au bon aménagement des lieux, vu l'impossibilité de se garer le long de chaussée,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - le dossier doit être complété en fonction de l'avis du Service de la Voirie et comprendre, en plus de la réserve d'eau de pluie ou couplée à celle-ci, un bassin d'orage et la possibilité de créer une zone d'infiltration dans le sol, afin de s'inscrire dans les objectifs de développement durable et du plan "eau" de la Commune,
- Quant aux autres aspects propres à la demande :

- une clinique dentaire est considérée comme équipement et non comme bureau dans le glossaire du PRAS et le cadre VII de la demande a été modifié en ce sens, en date du 06/09/2016;

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

- En ce qui concerne :
 - l'application de la prescription particulière 16.al2 du PRAS (actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres), la demande est acceptable en raison :
 - de la présence de la coupure importante de la chaussée de Waterloo,
 - du caractère ouvert du cadre bâti assurant une perméabilité entre la forêt et les grands jardins du quartier,
 - la dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées) est acceptable au vu des particularités des lieux, dont notamment :
 - la proximité de la chaussée et l'affectation mixte du bâti environnant,
 - l'équilibre entre le gabarit et les reculs latéraux du projet,
 - le gabarit anormalement bas de l'immeuble de gauche de la demande,
 - et moyennant l'intégration de l'escalier de secours de la terrasse du premier étage dans la largeur de celle-ci,
 - la dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) est acceptable en raison :
 - du respect d'un recul planté vis-à-vis de la chaussée et de la création d'une seule entrée étroite dans celle-ci,
 - du caractère mixte de la demande et de son environnement,
 - du traitement paysager des parkings et de leur couverture par une pergola afin d'en limiter les vues depuis les logements projetés et environnants;

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

- Corriger les plans et formulaire en indiquant l'affectation équipement de santé et en supprimant l'affectation bureau;
- Limiter la largeur de la terrasse arrière du rez-de-chaussée et premier étage, de sorte à y intégrer l'escalier de secours et respecter la zone de recul vis-vis de la maison voisine de droite;
- Revoir les conditions de récolte et traitement des eaux en fonction de l'avis du Service de la Voirie, y intégrer bassin d'orage et/ou zone d'infiltration des eaux dans le sol;
- Présenter un plan paysager de la parcelle;
- Réduire la largeur de l'accès carrossable à 3,50 mètres, séparer l'accès piéton, augmenter les plantations entre l'alignement et les parkings et à l'arrière de ceux-ci;
- Supprimer le car port;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles en conservent le programme;
- d'être accessoires en ce qu'elles portent sur le maintien de zones de recul du projet à l'échelle de son gabarit;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne cet élément;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater les modifications, en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191, la date de l'avis du Collège et 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 non unanime en absence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-
Direction de l'Urbanisme

Avis FAVORABLE majoritaire de la Commune aux conditions émises ci-dessus.

AVIS DEFAVORABLE minoritaire de Bruxelles-Environnement (IBGE) et BDU-DMS : sur
l'aménagement de la zone de recul en parking, vu la proximité de la forêt et la dérogation
au RRU. Proposer une alternative de stationnement dans le bâtiment, pour répondre au
Titre VIII du Règlement régional d'urbanisme.

ABSTENTION de CITYDEV

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 21/09/2016
objet n° 6

Dossier PL-557-2016 - Enquête n° 152/16

Demandeur : Monsieur Vincent Lesceux - société de géomètres Vincent Lesceux - Denis Quertain S.P.R.L.

Situation : rue des Fidèles (24)

Objet : permis de lotir de 2 lots dont le 2ème lot sera rattaché au 67, rue Xavier De Bue

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°PL-557-2016 introduite le 22/04/2016 par Monsieur Vincent Lesceux et visant à permis de lotir de 2 lots dont le 2ème lot sera rattaché au 67, rue Xavier De Bue sur le bien sis rue des Fidèles (24);

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 au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale n°06 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux en intérieur d'îlot;
- 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°13 – en ce que la zone de jardin est non perméable selon le plan,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08 au 08/09/2016 inclus et:

- l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

22/04/2016 : dépôt de la demande,

07/07/2016 : accusé de réception d'un dossier complet,

25/08 au 08/09/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite,

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 17/08/2016, sans remarque,

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte commerce-logement-équipement,
- Dans ce quartier, la rue Xavier De Bue constitue un noyau commercial, la rue des Fidèles dessert les fonds de ces parcelles et fait l'objet de plusieurs nouvelles constructions et transformations,
- La parcelle cadastrée Section B, n°34 M 18, sur laquelle porte la demande est non bâtie, mais une terrasse a été construite en infraction prolongeant le commerce,
- La maison de droite (n° 26) rue des Fidèles présente un gabarit R+1+T,
- La maison de gauche (n° 22A) est plus basse,
- L'immeuble de commerce et de logements est implanté le long de la rue Xavier De Bue, au cœur d'un quartier commerçant dynamique du centre de la Commune et dans la perspective de l'Eglise Saint-Pierre,

- Le bien a fait l'objet d'une autorisation de bâtir en vue d'agrandir le commerce et d'aménager
3 logements aux étages, ainsi que de la construction d'une maison d'habitation le long de la rue des Fidèles (PU 16-40124-2011),
- Le PU 40124 (périmé) a porté sur la construction d'une maison unifamiliale sur la parcelle de la rue des Fidèles,
- Le PU 41666 portant sur la mise en conformité de l'imperméabilisation de la zone de jardin par une terrasse en béton est resté incomplet,
- Une terrasse à l'arrière du commerce a été bétonnée, imperméabilisant une bonne partie de la zone de jardin;

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

- Vise la division de la parcelle en deux lots;

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

- en matière de programme :
 - le lot 1, d'une superficie de 1 are 15 ca, est destiné à la construction d'une maison unifamiliale rue des Fidèles,
 - le lot 2, non aedificandi, est rattaché à la parcelle 34L18 de la rue Xavier De Bue 67 (la partie de terrasse en béton construite en infraction),
 - cette division parcellaire propose une zone de jardin liée au futur logement d'une profondeur de 4.47 mètres. Ce jardin est orienté au Nord, alors que la terrasse litigieuse a une profondeur de ± 9.60 mètres. Cette division n'est pas équitable, le jardin destiné au logement est trop peu profond,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le gabarit proposé est 3 mètres plus profond que la construction de droite,
 - le profil de la toiture à versants suit celui de la maison de droite,
 - la construction de gauche est plus basse,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la demande exclu le bien sis rue Xavier De Bue 67. Cependant, cette parcelle a été totalement minéralisée par la construction d'une terrasse en béton faisant l'objet du lot 2,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - les prescriptions littérales prévoient un garage en sous-sol, ce qui est difficilement réalisable, sauf avec ascenseur à voiture,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - les prescriptions générales prévoient l'obligation d'une citerne de 3000L,

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

- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) vu l'imperméabilisation de la parcelle,
- Dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable), la zone de jardin, selon le plan de lotissement, est non perméable,
- Le jardin de la maison unifamiliale de 4.7 mètres de profondeur est orienté au Nord, alors que la terrasse litigieuse a une profondeur de ± 9.60 mètres. Cette division n'est pas équitable, le jardin destiné au logement est trop peu profond. Par ailleurs, la terrasse construite en infraction couvre l'entièreté du lot 2, ce qui est inacceptable du point de vue de l'imperméabilisation du terrain;

Considérant que la demande contient un grand nombre d'incohérences et erreurs :

Les prescriptions littérales sont incohérentes par rapport au projet :

- Préciser ce que les prescriptions s'attachent au Lot 1,
- article B1 : le plan de lotissement reprend une parcelle à créer ~~en intérieur d'îlot, ...~~
- B3 : les toitures en pente ~~auront un maximum de 45° d'inclinaison sur l'horizontale~~ suivront le profil de la construction voisine de droite,

- B4 : Ajouter : la zone aedificandi, fixée au plan, dépasse la construction de droite de 3 mètres au rez-de-chaussée et à l'étage. Reporter les références emprise et P/S à l'article B14. Supprimer les incohérences (pas de chemin d'accès, pas de tulipier),
- B5 : corriger le gabarit = R+1+T. La hauteur de la corniche doit s'adapter à celle de la maison de droite. Supprimer la phrase "Outre le ...",
- B7 : des garages en sous-sol sont difficilement envisageables sur la parcelle. Pour une maison unifamiliale, il n'y a pas d'obligation de créer un garage, supprimer cet article,
- B9 : vu la faible dimension du jardin, aucune construction accessoire n'est autorisée. La prescription n'est pas cohérente avec le plan qui mentionne une zone de jardin non perméable. Imposer la plantation d'une haie en limite de parcelle,
- B10 : à supprimer,
- B13 : supprimer les alinéas 2 et 3, une piscine pouvant difficilement être construite dans la zone de jardin,
- Ajouter pour l'ensemble du lotissement et pour les diverses parties de celui-ci, la densité de logement, le coefficient d'occupation du sol et le rapport plancher/sol,
- Ajouter les superficies, en chiffre absolu et en pourcentage, des zones consacrées à la voirie, aux espaces verts publics, aux zones de cours et jardins, aux zones minimum de recul, aux emprises des constructions destinées aux logements et aux autres affectations,
- Fournir des prescriptions pour le lot 2 : zone de jardin où toute terrasse devra être perméable. Cette terrasse ne pourra pas être ouverte au public. La plantation de deux arbres de moyenne tige est imposée, à planter à au moins 2 mètres des limites de la parcelle,

Les plans doivent être complétés comme suit :

- Fournir un relevé des pignons mitoyens,
- Corriger en plan les constructions existantes du n° 26 (annexes existantes),
- Corriger le profil de la toiture et de la corniche à adapter au n° 26,
- Corriger la limite des lots afin de préserver un jardin d'une profondeur de 8 mètres pour la maison à créer,
- Étendre le lot 2 à la maison sise rue Xavier De Bue;

Considérant que dès lors, la demande doit être modifiée de manière trop importante et qu'elle ne répond pas au bon aménagement des lieux en maintenant une terrasse bétonnée irrégulière et en préservant une trop faible zone de jardin;

Avis DEFAVORABLE unanime en absence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 21/09/2016
objet n° 07

Dossier 16-42834-2016 - Enquête n° 158/16

Demandeur : Monsieur Emmanuel Vaxelaire - VAXIMO S.A.

Situation : avenue des Archères 26

Objet : rénover et transformer un immeuble de 3 appartements en un immeuble de 4 appartements par une extension au 2ème niveau

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42834-2016 introduite le 10/05/2016 par Monsieur Emmanuel Vaxelaire visant à rénover et à transformer un immeuble de 3 appartements en un immeuble de 4 appartements par une extension au 2ème niveau sur le bien sis avenue des Archères 26;

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° 1 Kamerdelle (arrêté du Régent 31/05/1949) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol tant en situation existante que projetée;

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'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol n°1 :

○ non-respect de l'article n°2 zone de recul d'une profondeur de 5 mètres, en ce que la situation existante est en dérogation et que l'isolation extérieur du bâtiment aggrave cette dérogation,

○ non-respect de l'article n°3 villas isolées, alors que la situation existante est celle d'un immeuble à 3 appartements;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2016 au 08/09/2016 inclus et :

○ l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

10/05/2016 : dépôt de la demande ;

20/07/2016 : accusé de réception d'un dossier complet ;

25/08/2016 au 08/09/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

Vu l'avis du SIAMU émis le 18/03/2016, joint à la demande;

L'avis du Service Technique de la Voirie devra être fourni avant la délivrance du permis;

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 essentiellement de villas isolées, jumelées ou groupées, et de petits immeubles de logement,

○ Dans ce quartier, l'avenue des Archères comprend un habitat en ordre ouvert, dont cependant le coin avec l'avenue des Statuaires est marqué par la présence d'un petit immeuble à 3 appartements, objet de la présente demande,

○ Sa parcelle, orientée Sud côté avenue des Archères, comprend une double pente, parallèle et peu pentue du côté de l'avenue des Archères et en plus forte pente parallèle à l'avenue des Statuaires,

○ L'immeuble n° 26 sur lequel porte la demande :

- à son entrée principale avenue des Archères, soit un niveau plus haut que le jardin sur lequel s'ouvre l'appartement du rez-de-jardin côté avenue des Statuaires,
- présente un gabarit de R+2+étage en recul côté avenue des Statuaires et une grande terrasse sur le coin au deuxième étage,
- les emplacements de stationnement extérieur n'ont pas fait l'objet d'une autorisation. En effet, il ne figure pas sur les plans d'origine et cette zone laisse place à un jardin ;
- Les deux maisons voisines de gauche n°s 14 et 16 avenue des Archères présentent un gabarit de R+1+toiture à deux niveaux et s'implantent nettement plus haut que l'immeuble de la demande, en raison de la pente de la rue,
- La maison voisine de droite n° 55 avenue des Statuaires, présente elle aussi un gabarit de R+1+toiture, mais est implantée nettement plus bas que l'immeuble de la demande, vu la pente plus importante de l'avenue;

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

- Conserve le programme d'un immeuble de logement,
- Vise :
 - la restructuration de tous les appartements et aménagements existants de l'immeuble, de sorte à conférer à chacun d'eux le confort et les espaces ouverts recherchés aujourd'hui,
 - une extension du volume existant par :
 - la fermeture de l'angle et l'intégration de terrasses couvertes dans le volume du bâti,
 - la création d'un deuxième étage sur l'ensemble du bâtiment, soit la création d'un troisième étage côté avenue des Statuaires, vu la pente du terrain, avec le maintien d'une terrasse en coin avec la façade latérale droite,
 - la création d'un appartement 3 chambres au lieu du deux chambres existant et la création d'un appartement 3 chambres au dernier étage agrandi,
 - l'isolation extérieure de l'ensemble du bâti existant, objet de la dérogation à l'implantation et la zone de recul,
 - la création d'une architecture contemporaine dont le parti architectural marque le coin, conformément aux objectifs du RRU,
 - agrandit l'ouverture vers le garage existant en sous-sol, de sorte à pouvoir y garer correctement 2 voitures et dégager un grand espace pour vélos et moto;

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

- La restructuration et l'isolation des appartements de cet immeuble s'inscrit dans les objectifs de développement durable, améliore la qualité des logements existant et répond au bon aménagement,
- L'extension des espaces bâtis sur les toitures existantes se fait essentiellement sur le coin des avenues, ce qui a peu d'impact pour le voisinage,
- Seul l'extension en façade latérale droite du projet crée une augmentation de l'impact du volume bâti pour la maison voisine de droite n° 55 avenue des Statutaires et la demande s'accompagne d'une étude d'ensoleillement qui montre en réalité le peu d'impact du projet à ce point de vue,
- Cependant, le nouveau caractère architectural de l'immeuble marque trop fortement le coin et les vues depuis l'espace public : il y a lieu d'agrandir fortement la terrasse au dernier étage et de diminuer le volume bâti à l'angle du bâtiment;

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

- en matière de programme :
 - le programme de 4 appartements est trop important par rapport à la possibilité légale de stationnement privatif sur la parcelle. En effet, le projet propose d'améliorer l'accès au garage existant et permet l'ajout d'un emplacement pour voiture et plusieurs pour motos et vélos, mais les emplacements extérieurs ne peuvent se concevoir;

- Il y a lieu de recréer un duplex et de se limiter à 3 logements;
- Il y a lieu de supprimer les emplacements extérieurs et de revenir à la situation légale, à savoir, recréer un jardin;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet est peu renseigné à ce niveau et doit faire l'objet d'un plan paysager,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le nouvel aménagement du garage et l'élargissement de son accès assure l'ajout d'un emplacement pour voitures et plusieurs pour vélos et motos, ce qui s'inscrit dans les objectifs de mobilité douce,
 - Cependant, les 2 emplacements extérieurs ne constituent pas la situation existante de droit et il y a lieu de les supprimer;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - vu le programme et l'importante rénovation de cet immeuble, la demande doit être complétée d'un bassin d'orage couplé à une zone d'infiltration afin de réduire les rejets d'eau dans les égouts, dans cette partie de la commune sensible aux inondations;

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

- En ce qui concerne l'application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un PPAS) :
 - non-respect de l'article n°3 qui précise "villas isolées, jumelées ou groupées" : il y a lieu de ne pas accentuer la dérogation octroyée au vu de la situation existante relative au permis d'origine, et de se limiter à la situation existante de droit, à savoir le maintien de 3 appartements. La dérogation à la densité ne peut s'envisager car s'écarte des objectifs soutenus par le PPAS en la matière ;
 - non-respect de l'article n°2 : la dérogation à la profondeur de 5 mètres de la zone de recul est également due à la situation existante et que si l'isolation extérieure du bâtiment aggrave cette dérogation, elle s'inscrit dans les objectifs de développement durable et a très peu d'impact par rapport au volume bâti existant : le caractère architectural du nouveau bâtiment et la teinte claire du nouveau revêtement de façade (brique collée) participe à l'amélioration de cet immeuble très visible depuis l'espace public;

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

- Diminuer le volume bâti à l'angle du bâtiment, au dernier étage, et agrandir fortement la terrasse prévue;
- Recréer un duplex et se limiter à 3 logements afin de ne pas aggraver la dérogation au PPAS (obtenue par le permis d'urbanisme d'origine) et se limiter à la situation existante de droit;
- Supprimer les emplacements de stationnement extérieurs et y recréer un jardin;
- Présenter un plan paysager de la parcelle et y intégrer les schémas de récolte des eaux (capacité du bassin d'orage, zone d'infiltration,...);

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elle en conserve le programme d'immeuble à appartement;
- d'être accessoires en ce qu'elle concerne le dernier étage et les emplacements extérieurs;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés;

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

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

Avis FAVORABLE unanime en absence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 21/09/2016
objet n° 8

Dossier 16-42842-2016 - Enquête n° 152/16

Demandeur : Madame Pauline PETTIAUX

Situation : rue Basse 134

Objet : la rehausse d'une maison unifamiliale pour l'ajout de 3 chambres

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42842-2016 introduite le 13/05/2016 par Madame Pauline PETTIAUX et visant à la rehausse d'une maison unifamiliale pour l'ajout de 3 chambres sur le bien sis rue Basse 134;

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

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

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

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08 au 08/09/2016 inclus et:

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- demande des assurances quant au projet par rapport à sa nouvelle toiture,

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

13/05/2016 : dépôt de la demande,

17/06/2016 : accusé de réception d'un dossier complet,

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, composé de maisons unifamiliales ou de petits immeubles à appartements, implantés en recul,
- Dans ce quartier, la rue permet le stationnement des deux côtés de la rue,
- La maison n°134 sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+1, de 3 chambres,
- La 3^{ème} chambre à l'arrière du 1^{er} étage est présente sur les photos aériennes de 1971, mais n'est pas conforme au PU de 1935,
- Les deux maisons voisines ont le même gabarit en façades avant et arrière, mais avec une toiture à versants,
- La zone de recul est plantée,
- Le fond de la parcelle est mitoyen à des terrains de fond,
- Le bien est situé dans le périmètre de protection du cimetière du Dieweg;

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

- L'ajout d'un étage sur la toiture plate,
- La mise en conformité d'une chambre au 1^{er} étage, construite sans doute avant 1962, mais non conforme au PU de 1935;

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

- en matière de programme :
 - l'ajout de 3 chambres au 2^{ème} étage, avec salle de bains,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la 3^{ème} chambre au 1^{er} étage est plus profonde que la maison de droite, mais moins profonde que la maison de gauche,
 - l'étage à toiture plate dépasse le profil des toitures à versants voisines tant en façade avant qu'en façade arrière, ce qui entraîne la rehausse des deux murs mitoyens à l'avant et du mitoyen de gauche à l'arrière,
 - les deux voisins ont marqué leur accord sur les plans,
 - en façade avant, le raccord avec les constructions voisines se fait par une partie de brisis, de part et d'autre de la double porte fenêtre,
 - en façade arrière, l'étage supplémentaire entraîne la rehausse du mitoyen de gauche et préserve une terrasse du côté du mitoyen de droite, la maison voisine ayant également une terrasse à ce niveau. Les deux terrasses sont séparées par un pare vue tressé,
 - la demande bénéficie de l'accord des deux voisins,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin est orienté au SO,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison ne dispose pas de garage,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le brisis en façade avant est couvert par un bardage en zinc prépatiné,
 - cette rehausse sous forme d'une toiture en brisis et de son parement en zinc tient peu compte de l'architecture de la façade (moderniste/industriel),
 - la façade arrière est enduite (ton blanc),

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), la demande crée des héberges visibles depuis l'espace public, mais les minimise en créant des brisis de part et d'autre de la porte fenêtre,
- La maison est au centre d'un groupe de 3 maisons qui ont une hauteur sous corniche identique,
- Plus loin les gabarits sont plus importants, de sorte que la demande ne modifie pas de manière importante les vues depuis et vers le cimetière classé,

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

- Le bien se situe dans la zone de protection du cimetière du Dieweg classé,

Considérant que la Commission de concertation attire l'attention sur la nécessité pour la Commune d'obtenir l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites sur la demande;

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

- Proposer en façade avant un étage en recul, les parties opaques étant bardées d'un matériau clair, plus proche de la façade existante en supprimant le garde-corps;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu,
- d'être accessoire en ce que la façade avant de l'extension doit mieux s'adapter à l'architecture typique de la façade avant,

- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la forme d'un brisis et d'une couverture en zinc ne s'harmonise pas au style de la 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 compléter les plans et documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indicer et de dater la modification, en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les impose;
- de modifier les formulaires en conséquence;

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

Avis FAVORABLE unanime en absence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 21/09/2016
objet n° 9

Dossier 16-42924-2016

Demandeur : Monsieur Marc Lejeune - Institut Royal des Sourds et Aveugles A.S.B.L.

Situation : chaussée de Waterloo de 1504 à 1510

Objet : PERMIS ECOLE : démolir partiellement, reconstruire et étendre le bâtiment administratif, le restaurant scolaire et l'internat et abattre 2 arbres à haute tige

AVIS

La Commission de Concertation décide de reporter son avis à une séance ultérieure, dans l'attente de pouvoir effectuer une visite sur place et souhaite la sollicitation de l'avis de la CRMS.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 21/09/2016
objet n° 10

Dossier 16-42960-2016

Demandeur : Monsieur Michel Culot- DROHME Exploitation S.A.

Situation : chaussée de La Hulpe de 51 à 53 et chaussée de La Hulpe, 61

Objet : démolir 6 bâtiments sans reconstruction afin d'assainir le site.

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42960-2016 introduite le 06/10/2015 par la S.A. Drohme Exploitation, c/o Monsieur Michel CULOT, et visant à démolir 6 bâtiments sans reconstruction afin d'assainir le site sur le bien sis chaussée de La Hulpe, 51 à 53 et chaussée de La Hulpe, 61;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public, le long d'un espace structurant et couverte par une zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement;

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

- application de l'article. 207 §1, alinéa 4 du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

06/10/2015 : dépôt de la demande auprès de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain;

06/07/2016 : accusé de réception d'un dossier complet par le Fonctionnaire délégué;

06/07/2016 : envoi d'un courrier au Collège des Bourgmestre et Echevins l'invitant à émettre son avis en application de l'article 177 du CoBAT et à présenter la demande à l'avis de la Commission de concertation;

19/07/2016 : avis favorable sur la demande, motivé dans l'annexe à la présente délibération, en application de l'article 177 du CoBAT;

26/07/2016 : envoi de l'avis à la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain pour suite de l'instruction de la demande par le Fonctionnaire délégué et dans l'attente de soumettre la demande à l'avis de la Commission de concertation;

21/09/2016 : séance publique de la Commission de concertation;

Considérant l'avis de la CRMS :

Cette campagne de démolition constitue un préalable au réaménagement paysager et à la restauration des espaces verts (demande séparée). Selon les auteurs de projet, cette opération devrait rendre possible de recréer les cheminements et les perspectives 'd'antan'. A cet égard, aucune période de référence n'est précisée dans le dossier mais la Commission comprend que la suppression de bâtiments construits à partir de 1940 sous-entend le retour à un état proche de celui des années 1930, avec ses deux petites pistes de promenade pour les cavaliers (voir la photo aérienne ci-après).



Photo Bruciel – 1930-1935

La suppression des bâtiments n^{os} 3, 4, 11 et 18 n'appelle pas de remarques particulières compte tenu de leur faible intérêt patrimonial. Elle contribuera à l'intérêt paysager du 'Village des paris' et lui rendra un usage plus agréable.

En revanche, la démolition des boxes de chevaux n^{os} 5 et 10 semble prématurée tant que le Schéma directeur et le Rapport d'incidences environnementales relatifs au projet Drogme ne seront pas finalisés. Ces constructions sont en relativement bon état et leur présence sur le site n'entrave pas la remise en valeur des perspectives ou la réhabilitation des chemins (les constructions longent les murs de clôture). En outre, dans son avis rendu le 1^{er} juin dernier sur le cahier des charges du RIE, la CRMS avait demandé d'étudier de quelle manière l'on pourrait réintroduire des activités équestres sur le site. Sans en avoir évalué leur potentiel, la suppression des boxes ne semble donc aujourd'hui pas à l'ordre jour.

La Commission rend dès lors un avis conforme favorable sur la demande mais préconise de :

- conserver les boxes de chevaux n^{os} 5 et 10 à ce stade du projet même si leur démolition/remplacement pourraient a priori être envisagés et justifiés une fois le Schéma directeur et le RIE finalisés et approuvés;*
- s'assurer du démontage complet des 4 constructions vouées à la démolition, y compris les structures couvrant le sol (dallages, fondations) et enterrées (conduites, égouttages);*
- remplacer les terres dans la zone de démolition et/ou les améliorer pour reformer un sol propice aux plantations prévues;*
- préciser l'emprise et le phasage du chantier de démolition ainsi que les mesures de protection des arbres existants autour des bâtiments à démolir (accès, zones de dépôt, protection des troncs et des racines). Aucun arbre ne pourra être abattu ou taillé pour faciliter le chantier. Ces dispositions devront faire l'objet d'une demande de permis de chantier introduite en bonne et due forme;*
- rester attentif aux aspects liés à la faune présente sur le site, conformément aux indications de la DMS en la matière (respecter les périodes d'hibernation, de gestation et de reproduction);*
- gérer les aspects liés à la protection des espèces (chiroptères par exemple) ainsi qu'à la lutte contre les plantes invasives et à la dépollution éventuelle du terrain en *collaboration étroite avec Bruxelles Environnement.**

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 par la chaussée de La Hulpe, qui constitue une principale voie de communication et une des entrées de la ville du côté Sud;
- En bordure de la Forêt de Soignes, l'axe structurant de la chaussée de La Hulpe comprend, vu sa largeur, des gabarits plus importants, affectés soit en bureaux soit en logements, ou de belles maisons patriciennes ou de sièges d'ambassades;
- Le site de l'hippodrome d'Uccle-Boitsfort, implanté sur la Commune d'Uccle est emblématique de l'histoire de notre capitale :
 - situé en bordure d'un grand axe d'entrée de ville et étant contigu à la Forêt de Soignes, son entrée comprend un grand espace de rassemblement le long de la voirie et de l'important carrefour assurant les liaisons vers Uccle et vers le centre-ville;
 - cet espace est matérialisé, à l'entrée du site, par un portique aménagé dans la partie en courbe rentrante du grand mur qui matérialise la clôture de cette vaste propriété régionale;
- Les anciens bâtiments des tribunes, de la tour de contrôle et du local de pesage ont fait l'objet d'un permis unique récent pour leur rénovation en vue d'assurer, dans l'attente de leur réaffectation, la pérennité de cet ensemble patrimonial, témoin des aménagements initiaux du site;

- L'ensemble du site de l'hippodrome a fait l'objet d'un grand appel à projet récent pour le valoriser en tant que :
 - porte de la forêt et accès privilégié à celle-ci, afin d'optimiser cet espace de transition entre la ville et la nature;
 - centre d'équipement sportif, événementiel, culturel, récréatif et éducatif;
- Le cahier des charges a récemment été soumis à enquête publique et l'ensemble du projet fera l'objet des études permises requises par le CoBAT;

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

- La démolition de 6 bâtiments sans reconstruction afin d'assainir le site, à savoir :
 - Ecurie 1 : boxes en bois partiellement effondrés;
 - Sanitaires 1 : construction en maçonnerie;
 - Ecurie 2 : boxes en bois, mur arrière en blocs béton;
 - Ecurie 6 : boxes en bois, mur arrière en briques;
 - Sanitaires - urinoirs : constructions en maçonnerie;
 - Annexe - débarras : construction en bois;
- Les bâtiments à démolir ont tous été construits après 1940 :
 - Ces bâtiments sont situés dans la partie Nord du site, dénommée (au sein du projet sélectionné) "Village des Paris";
 - Ils se trouvent donc en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public au PRAS et en Zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique et d'Embellissement;
 - Les bâtiments sont inclus dans le site classé de la Forêt de Soignes. L'enveloppe extérieure des bâtiments est donc considérée comme classée;
 - Ces bâtiments ne sont pas compris dans le périmètre Natura 2000;

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

- Aménagé à partir de 1875, l'Hippodrome de Boitsfort est compris dans la Forêt de Soignes, classée par Arrêté royal du 02/12/1959. Les constructions du site font actuellement l'objet d'une restauration et d'une réaffectation progressive dans le cas du projet Drohime, après avoir été laissées à l'abandon pendant de nombreuses années.
- La demande vise la démolition (sans reconstruction) de six petits bâtiments implantés dans la partie nord de l'Hippodrome, appartenant à l'ancien 'Village des Paris'. La demande se fonde sur l'étude historique du site qui avait été réalisée dans le cadre du projet de restauration des tribunes et des constructions anciennes, qui n'attribue aux éléments à démolir qu'une très faible, voire aucune valeur patrimoniale (étude réalisée en novembre 2005). Il s'agit d'anciens sanitaires (bâtiments 4 et 11 sur les plans du permis), de locaux de rangement (nos 3 et 18) et de deux boxes pour chevaux (nos 5 et 10). Ces derniers sont composés d'une structure métallique avec remplissage en blocs de béton avec parois et portes en bois. Ils sont en relativement bon état de conservation, contrairement aux autres constructions visées.
- La Commission se prononce favorablement sur la demande sous réserve de :
 - conserver les boxes de chevaux nos 5 et 10 dans l'attente des résultats et des conclusions de l'étude d'incidence,
 - s'assurer du démontage complet des 4 constructions vouées à la démolition,
 - remplacer les terres dans la zone de démolition ou les améliorer,
 - préciser l'emprise et le phasage du chantier ainsi que les mesures de protection des arbres existants,
 - prendre toutes les mesures requises en vue de la bonne gestion de la faune présente sur le site, de la protection des espèces (chiroptères), de la lutte contre les plantes invasives et de la dépollution éventuelle du terrain.

Avis FAVORABLE unanime en l'absence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 21/09/2016
objet n° 11

Dossier 16-42470-2015- Enquête n° 023/16

Demandeur : Monsieur et Madame Verschuereen Jean et Tinel Bernadette

Situation : rue des Pêcheurs, de 22 à 24

Objet : la mise en conformité de la propriété scindée en deux parties et l'aménagement de jardin

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42470-2015 introduite le 12/10/2015 et modifiée le 16/06/2016 suivant l'application de l'article 126/1 du CoBAT par Monsieur et Madame Jean et Bernadette Verschuere et Tinel et visant la mise en conformité de la propriété scindée en deux parties et l'aménagement de jardin sur le bien sis rue des Pêcheurs de 22 à 24;

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

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

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot;
- application de l'article 237 du CoBAT : 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);
- 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 deux terrains sont bâtis, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde", en ce que la nouvelle façade arrière dépasse de 5,40 m le profil mitoyen de la maison de gauche;
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur qui prescrit "lorsque deux terrains sont bâtis, la toiture ne peut dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment...", en ce que l'extension arrière dépasse de 2,20 m le profil mitoyen de la maison de gauche;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/02/2016 au 29/02/2016 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

12/10/2015 : dépôt de la demande;

28/01/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

15/02/2016 au 29/02/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

16/03/2016 : séance publique de la Commission de concertation;

16/06/2016 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 2 du CoBAT et poursuite de la procédure;

Vu les avis rendus par l'instance consultée en cours de procédure, à savoir :

- l'avis de la CRMS émis le 26/02/2016 : "*Après vérification sur place, la CRMS n'a pas de remarques sur la régularisation des différentes interventions. Celles-ci ne semblent pas avoir d'impact sur le cimetière classé.*";

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, formé essentiellement de maisons unifamiliales et de quelques maisons bifamiliales;
- Le chemin des Pêcheurs fait partie des voiries anciennes du "vieux Uccle" et comporte plusieurs ensembles de maisons anciennes;
- La parcelle sur laquelle porte la demande, orientée au Sud du côté de la rue, présente une très grande profondeur ainsi qu'une pente ascendante vers l'intérieur de l'îlot jusqu'au mur de clôture du fond du Cimetière du Dieweg;
- Les deux maisons n°s 22 et 24 sur lesquelles porte la demande sont implantées à l'alignement et présente un gabarit de R+1+ toiture à versants;
- En situation existante de droit, il s'agit de 2 maisons unifamiliales distinctes;
- Les derniers plans datant de 1988 (PU n° 16-30462-1988) de la maison de gauche (n° 22) montrent :
 - Au rez-de-chaussée : un hall d'entrée + un grand garage/atelier dans la partie gauche et les pièces de vie dans la partie droite de la maison;
 - Au 1^{er} étage : 2 chambres dont une possède un accès à une petite terrasse en façade arrière, 1 salle de bain dans la partie de gauche et une salle de jeux dans la partie de droite;
 - Au 2^{ème} étage (sous toit) : une chambre avec salle de douche dans la partie de gauche et un bureau dans la partie de droite;
- Aucun plan n'a été retrouvé aux archives pour la maison de droite n° 24. Cependant, il est évident qu'il s'agissait d'une maison unifamiliale à l'aménagement intérieur "classique";
- En situation existante de fait, les deux maisons ont été remaniées dans leur ensemble et une division avec changement de l'affectation d'origine a été réalisée sans qu'un permis d'urbanisme n'ait été octroyé;
- Le jardin, de grande taille, présente un aménagement paysager soigné. Celui-ci a également fait l'objet de travaux sans qu'aucune demande n'ait été déposée. La piscine et le pool-house ont été construits avant le 15 janvier 1997, donc ultérieurement à la date où le cimetière a été classé;

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

- La mise en conformité de la division des 2 maisons unifamiliales suivant une nouvelle répartition comme suit : 1 appartement 1 chambre au n°22 et une maison unifamiliale de 5 chambres au n°24 jouissant de l'ensemble du jardin arrière;
- La mise en conformité de l'aménagement du jardin arrière :
 - Les pièces d'eau délimitant la terrasse en pierre bleue;
 - Le cabanon au-dessus des pièces d'eau;
 - La piscine de 4,55 m x 9,80 m et ses aménagements;
 - Le pool-house dans le fond de la propriété de ± 48m²;
- La mise en conformité des travaux réalisés en partie arrière de l'appartement aménagé sans autorisation :
 - Alignement de la partie arrière du garage côté jardin avec le mur existant de la cuisine du rez-de-chaussée et la réalisation d'une terrasse au 1^{er} étage;
 - Agrandissement du séjour au 1^{er} étage sur une profondeur de 1,20 m (toiture plate);
- La mise en conformité des travaux réalisés en partie arrière de la maison unifamiliale aménagée sans autorisation :
 - Rehausse de la partie au-dessus de la cuisine et ajout d'une nouvelle lucarne pour la chambre 5;
 - Remplacement de la véranda sur le tracé existant de l'ancienne;
 - Installation d'une nouvelle lucarne pour la chambre 4;

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

- Transformations diverses des bâtiments implantés à fronts de rue :
 - Le projet d'extension en façade arrière améliore l'habitabilité des habitations et peut s'envisager;
 - En effet, l'alignement de la façade arrière au rez-de-chaussée ainsi qu'au 1^{er} étage offre davantage d'espace aux logements tout en conservant les proportions générales des bâtiments;
 - Les nouvelles lucarnes proposées s'intègrent également à l'architecture existante;
- La construction d'un pool-house d'une superficie supérieure à 9 m² et d'une piscine en fond de parcelle peut s'envisager. En effet, ceux-ci ne portent pas préjudices aux propriétés voisines et sont en contre-bas du Cimetière du Dieweg. Il y a lieu de racheter la partie appartenant à la Commune conformément aux exigences des services communaux;

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

- La nouvelle répartition des logements telle que proposé ne peut s'envisager;
- En effet :
 - l'aménagement actuel de la parcelle n'offre pas un jardin privatif aux deux logements et appauvri la qualité de cet espace paysager;
 - de plus, le projet ne répond pas aux exigences du règlement régional d'urbanisme en matière de stationnement qui impose un nouvel emplacement par nouveau logement. Il n'existe qu'un seul emplacement de parking en situation existante de droit. En effet, les emplacements situés de l'autre côté de la voirie n'ont pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme et ne sont pas pris en considération;
 - L'appartement 1 chambre est trop "imbriqué" dans l'espace de la maison, son accès se fait via la zone de stationnement allouée à la maison et ne peut se concevoir;
 - Cet appartement présente des vues directes en façade arrière sur la propriété de la maison unifamiliale et ne permet dès lors pas de conserver une intimité suffisante entre propriété;
- Deux solutions sont envisageables :
 - Soit l'utilisation de l'appartement 1 chambre ne pourra servir qu'à accueillir des amis/familles/ados et ne pourra en aucun cas devenir un logement indépendant. Dans ce cas de figure, il y a lieu de modifier la demande (annexe 1 - cadre VI - 1 seul logement en situation projetée) et de préciser aux plans qu'il s'agit d'un logement accessoire au logement principal;
 - Soit configurer les lieux différemment et offrir deux habitations distinctes (maison de gauche avec garage) et profitant chacune d'un espace de jardin;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête - dérogation au RRU non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "lorsque deux terrains sont bâtis, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde" :

- la nouvelle façade arrière dépasse de 5,40 m le profil mitoyen de la maison de gauche;
- Cette extension n'a pas nécessité de rehausses de mitoyen et peut dès lors s'autoriser;

En ce qui concerne le motif d'enquête - dérogation au RRU non-respect de l'article n°6 - hauteur qui prescrit "lorsque deux terrains sont bâtis, la toiture ne peut dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment..." :

- l'extension arrière dépasse de 2,20 m le profil mitoyen de la maison de gauche;
- De nouveau, celle-ci n'a pas nécessité de rehausse de mitoyen et peut dès lors s'envisager;

Les extensions en façade arrière peuvent s'envisager car celles-ci n'entraînent aucune rehausse et aucun préjudice aux propriétés voisines;

Application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot :

- La construction d'un pool-house d'une superficie supérieure à 9 m² et d'une piscine en fond de parcelle peut s'envisager. En effet, ceux-ci ne portent pas préjudices aux propriétés voisines et sont en contre-bas du Cimetière du Dieweg;

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée (indice A) d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 16/06/2016 :

- Considérant que les documents et plans modifiés suivant l'application de l'article 126/1 du CoBAT précisent que l'appartement aménagé est un logement accessoire au logement principal et que par conséquent, l'affectation choisie pour l'ensemble de ces volumes correspond à une maison unifamiliale;
- L'utilisation de l'appartement 1 chambre ne pourra servir qu'à accueillir des amis/familles/ados et ne pourra en aucun cas devenir un logement indépendant;
- Les plans précisent également que la plateforme située au 1^{ier} étage redevient une plateforme en ce qu'elle déroge au Code civil en terme de servitude de vue;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de maison unifamiliale est retenu;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne porte que sur l'affectation et sur la transformation d'une terrasse en plateforme non accessible;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans et formulaires ont été adaptés;

Considérant que la demande modifiée (article 126/1 - documents indicés A et datés du 16/06/2016) répond, au terme de la procédure ci-avant décrite, au bon aménagement des lieux;

Considérant qu'en ce qui concerne la cessation de l'infraction ou de la mise en conformité :

En application de l'article 192, al. 4 du CoBAT, les travaux nécessaires à la mise en conformité de la terrasse doivent :

- avoir débuté dans un délai de 1 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme;
- être terminés dans un délai de 2 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 unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme.

Les dérogations au RRU sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 21/09/2016
objet n° 12

Dossier 16-42745-2016

Demandeur : Monsieur et Madame Ollivier et Laurence Gavard-Boutreau

Situation : Vieille rue du Moulin 10

Objet : aménager une lucarne en toiture en façade avant

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42745-2016 introduite le 18/03/2016 par Monsieur et Madame Ollivier et Laurence Gavard-Boutreau et visant à aménager une lucarne en toiture en façade avant sur le bien sis Vieille rue du Moulin 10;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 9 - Wansijn - approuvé par arrêté royal en date du 20/05/1954 et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

18/03/2016 : dépôt de la demande;

27/07/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

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

- La maison d'habitation mitoyenne est implantée le long de la Vieille rue du Moulin, face à l'avenue du Directoire;
- La maison présente un gabarit R+2+Toiture à versant et accueille en toiture :
 - En façade avant : une petite lucarne implantée au centre en situation existante de droit;
 - En façade arrière : une petite lucarne implantée à quelques centimètres du mur mitoyen de droite en situation existante de fait faisant l'objet de la mise en conformité;
- Les constructions sont implantées en recul par rapport à la voirie;

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

- L'agrandissement de la lucarne en façade avant;
- La mise en conformité :
 - De la lucarne en façade arrière;
 - Du remplacement des châssis par des châssis en pvc;
 - De l'escalier d'accès au jardin;

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

- Lucarne avant :
 - Considérant que l'agrandissement de la lucarne en façade avant permet l'aménagement des combles en vue d'y installer une chambre parentale et participe au confort et à l'accueil d'une famille dans ce logement;

- Considérant que la lucarne en façade avant s'inscrit dans les volumes bâtis existants et présentant plusieurs lucarnes du même type;
- Par contre, la finition proposée (plaque en fibro-ciment gris) ne peut s'envisager. L'ensemble manque d'homogénéité. Il y a lieu de proposer une teinte se mariant davantage avec le reste de l'habitation;
- L'aménagement d'un escalier permettant l'accès au jardin depuis la buanderie située en cave améliore le confort de cette habitation;

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

- Le remplacement des châssis par des châssis en PVC peut s'envisager étant donné le nombre d'immeuble dans le bâti environnant ayant obtenu un accord sur ce point;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, le projet n'entraîne aucun préjudice au Plateau Avijl;

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

Avis FAVORABLE unanime en absence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 21/09/2016
objet n° 13

Dossier 16-42919-2016

Demandeur : Monsieur Philippe Taillard - C&A Belgium comm.V - MM E.A. Brenninkmeyer & T.Brans

Situation : chaussée de Waterloo, 675

Objet : remplacer l'enseigne, la porte d'entrée et peindre la façade du rez-de-chaussée

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42919-2016 introduite le 20/06/2016 par C&A Belgium et visant à remplacer l'enseigne, la porte d'entrée et peindre la façade du rez-de-chaussée sur le bien sis chaussée de Waterloo 675;

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 et en ZICHEE;

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

Que le Titre VI du RRU situe la demande en zone d'enseigne restreinte et générale;

Que la demande est régie par l'article 36 du Titre VI du RRU;

Que la demande est également régie par l'article 24§4 du règlement communal d'urbanisme;

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

- application de la prescription particulière n°21 du PRAS, portant sur la ZICHEE;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

20/06/2016 : dépôt de la demande,

05/08/2016 : accusé de réception d'un dossier complet,

21/09/2016 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, comprenant de nombreux commerces,
- Dans ce quartier, la chaussée est desservie par des lignes de bus,
- L'immeuble n°671-673 sur lequel porte la demande présente un gabarit R+4, la façade est de teinte claire pour les étages et beige clair pour le rez-de-chaussée,
- L'enseigne parallèle à la façade est constituée du logo du commerce placé au-dessus de l'accès et débordant sur la hauteur du passage,
- La maison de droite (n°667) a un étage de moins,
- La maison de gauche (n°677) est également plus basse (R+3+T),
- Les gabarits et styles architecturaux sont variables sur la chaussée,
- Plusieurs devantures commerciales sont de teintes gris clair ou gris moyen;

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

- Le remplacement de la vitrine à l'identique,
- La modification de la teinte de la façade au rez-de-chaussée et du couloir d'accès entre l'alignement et la porte d'entrée qui est en recul de 11 mètres, en gris anthracite,
- La modification de l'enseigne en réduisant la dimension du logo placé sur un panneau de ± 13,2 mètres de long constitué de lamelles perpendiculaires à la façade dont la saillie varie de 24 à 54 cm;

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

- La réduction de la dimension du logo améliore l'esthétique de la devanture;

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

- en matière de programme :

- la rénovation de l'enseigne et de la devanture commerciale,

- quant aux autres aspects propres à la demande :

- le rez-de-chaussée actuellement de teinte beige est prévu en gris anthracite sur le rez-de-chaussée, l'entrée séparée des logements est entourée de pierre bleue,
- la teinte gris anthracite se prolonge dans le couloir d'entrée sur ± 11 mètres de profondeur, qui relie l'alignement de la façade à la porte d'entrée du magasin,
- les deux commerces de gauche ont des devantures de teintes gris clair et gris moyen,
- la teinte foncée proposée sur une largeur de façade de presque 16 mètres va assombrir de manière importante fortement le rez-de-chaussée en lien avec l'espace public, renforcé par la profondeur du couloir, ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, le projet se situe partiellement en ZICHEE, à la limite avec le territoire de la commune d'Ixelles,
- La parcelle est principalement située en zone générale du règlement régional d'urbanisme; la partie de droite comprenant l'entrée des logements est située en zone restreinte et en partie sur le territoire de la commune d'Ixelles,
- L'enseigne déroge à l'article 36, d) du règlement régional d'urbanisme, en zone restreinte, le développement de l'enseigne doit être inférieur au 2/3 de la largeur de la façade, ce que le projet dépasse légèrement, mais l'enseigne est alignée à la limite de la vitrine et au changement de matériau de façade, du côté droit et alignée à la limite de la vitrine du côté gauche, de sorte qu'elle s'inscrit aux dimensions des vitrines,
- L'enseigne déroge à l'article 36, b) du règlement régional d'urbanisme et à l'article 24§4 du règlement communal d'urbanisme en ce que la saillie dépasse 25 cm d'épaisseur; l'enseigne est posée en dessous de l'auvent en béton débordant de 70 cm, de sorte que cette dérogation s'inscrit dans la composition du rez-de-chaussée de la façade,
- Les faces des lamelles sont de teinte rouge ou bleue, selon le sens de la marche, et frontalement blanc, selon les 3 teintes de l'enseigne;

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

- Proposer une teinte plus claire pour la façade et le couloir d'accès,

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu,
- d'être accessoire en ce que la teinte de la devanture doit être éclaircie,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le gris anthracite tant pour la façade que pour le long couloir d'accès assombri fortement le rez-de-chaussée, le lien entre le commerce et l'espace public n'est pas renforcé;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater la modification, en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande et, le cas échéant,

pour l'article 191, la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les impose;

- de modifier les formulaires en conséquence.

Avis FAVORABLE unanime en absence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 21/09/2016
objet n° 14

Dossier 16-42776-2016 - Enquête n° 143/16

Demandeur : Concept 9 S.P.R.L. - Madame Sabine Thiry

Situation : avenue d'Orbaix 15

Objet : mettre en conformité une lucarne avant, ajouter un appartement et une nouvelle lucarne à l'arrière

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42776-2016 introduite le 18/04/2016 par la S.P.R.L. Concept 9 - c/o Madame Sabine Thiry, et visant à mettre en conformité une lucarne avant, ajouter un appartement et une nouvelle lucarne à l'arrière sur le bien sis avenue d'Orbaix 15 ;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 4 - avenue d'Orbaix - AR du 15/03/1954 (zone d'habitat en ordre fermé) et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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

- application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n° 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de largeur de lucarne;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 20/06/2016 au 04/07/2016 inclus;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

18/04/2016 : dépôt de la demande;

08/06/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

20/06/2016 au 04/07/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

07/09/2016 : séance publique de la Commission de concertation et report d'avis dans l'attente de pouvoir analyser la situation existante de droit en ce qui concerne le nombre de logements au sein de l'immeuble;

Vu l'absence de l'avis du SIAMU joint à la demande

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

- La maison d'habitation est implantée en ordre fermé et en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue d'Orbaix. Le jardin exposé au Nord, jouxte les jardins des constructions implantées le long de la Vieille rue du Moulin;
- Le bien faisant l'objet de la demande présente un gabarit R + 2 + Toiture à versants. Il abrite 2 logements aux étages, le rez étant consacré au garage et à 2 espaces de caves (situation existante de droit du PU 16-17812-1954);
- Une importante lucarne a été construite en façade avant. L'ensemble des maisons mitoyennes de cette partie de la rue présente une certaine homogénéité en ce qui concerne le traitement de leur toiture et les lucarnes y sont inscrites de manière peu imposante;

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

- Le projet propose :
 - La mise en conformité de la construction de la lucarne en façade avant;
 - La construction d'une lucarne en façade arrière;
 - L'aménagement d'un 3^{ème} logement de 1 chambre à coucher sous toiture;
 - La réorganisation du garage intérieur afin de pouvoir y accueillir 2 véhicules côte à côte;
 - Le réaménagement de la zone de recul, de grande profondeur;

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

- Le projet tend à mettre en conformité la construction d'une large lucarne s'inscrivant dans le versant avant de la toiture. La cage d'escalier commune, mène d'origine à l'étage sous toiture ;
- Le logement proposé au 3^{ème} étage, d'une superficie de +/- 60 m², bénéficie d'une hauteur libre sous plafond horizontal de 212 cm, sous la lucarne existante. Les interventions en façade arrière doivent en améliorer les qualités d'habitabilité ;
- Le projet prévoit l'aménagement de 2 stationnements au sein du garage privatif;
- La zone de recul, de grande profondeur, n'est pas significativement améliorée du point de vue des aménagements paysagers;

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

- Une ou plusieurs lucarnes ou davantage intégrées au versant de toiture arrière, plus étroite(s) et inscrite(s) en retrait par rapport au plan de façade pourrait s'envisager, et ce afin de garantir au 3^{ème} logement une meilleure intégration dans l'environnement bâti. Les nouvelles lucarnes doivent être davantage vitrées afin de réduire les proportions de pleins ;
- L'étage sous toiture, dédié au logement, doit tendre au respect des normes minimales d'habitabilité du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006, notamment en matière de hauteur libre sous plafond, ce qui pourrait s'envisager en augmentant le retrait des lucarnes et en modifiant leurs proportions;
- Les espaces de caves doivent être restitués à chaque logement;

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

- Revoir le nombre, les proportions et la typologie des lucarnes en façade arrière, en les inscrivant en retrait par rapport au plan de façade;
- Tendre au respect des normes minimales d'habitabilité du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006, en ce qui concerne le nouveau logement, notamment en matière de hauteur libre sous plafond et d'éclairage naturel;
- Améliorer les qualités paysagères de la zone de recul en y prévoyant davantage de zones de pleine terre;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande;
- d'être accessoires;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite;

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

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

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme, aux motifs et conditions émis ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 21/09/2016
objet n° 15

Dossier 16-42891-2016- Enquête n° 166/16

Demandeur : Monsieur Eyal Tadmor - W Quatre Vingts S.P.R.L.

Situation : avenue Houzeau 33

Objet : démolir une maison de commerce et reconstruire un immeuble de 4 logements et un bureau

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42891-2016 introduite le 03/06/2016 par la S.P.R.L. W Quatre Vingts c/o Monsieur Eyal Tadmor et visant à démolir une maison de commerce et à reconstruire un immeuble de 4 logements et un bureau sur le bien sis avenue Houzeau 33;

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 :

- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou de démolition d'un logement;

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;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2016 au 08/09/2016 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé.

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Réclamation 1 : crainte par rapport à la construction d'un mur de 25m de haut débordant de 2m par rapport au voisin du côté Groselenberg + terrasses en surplomb par rapport à l'ensoleillement de l'immeuble voisin + craintes au niveau des nuisances de bruit, de poussière et de charroi lors du chantier;
- Réclamation 2 : déception par rapport à la démolition d'une ancienne maison qui a une âme contrairement à l'immeuble proposé + craintes par rapport au chantier;
- Réclamation 3 : reproche par rapport au décrochement important de l'arrière du bâtiment projeté par rapport à l'alignement des façades arrières des immeubles voisins avenue Houzeau, spécialement le n°31 qui entraînera une privation de lumière et de vue + diminution de la valeur des immeubles voisins;
- Réclamation 4 : crainte par rapport au mur aveugle à l'arrière du bâtiment + les 4 emplacements de voiture prévus entraîneront surement des problèmes de dégagement devant le garage voisin;
- Réclamation 5 : l'emprise du bâtiment projeté est excessive et crée une rupture avec l'alignement du bâti existant + nombre d'unités excessif + refus de la rehausse prévue par rapport au voisin n°21;
- Réclamation 6 : profondeur du bâtiment projeté + hauteur du volume général;
- Réclamation 7 : débordement excessif de l'immeuble + altération de la perspective depuis la descente du Groeselenberg;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

03/06/2016 : dépôt de la demande;

26/07/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/08/2016 au 08/09/2016: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/09/2016 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- o l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 17/08/2016;

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

Positionnement altimétrique du projet

Principes généraux :

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

Le dispositif de rattrapage de niveau entre les seuils et le revêtement du trottoir sera réalisé exclusivement en espace privé.

Quant au projet :

Etant donné la pente générale de la rue, l'extrémité droite du seuil du garage se trouvera 25cm plus haut que le niveau du trottoir, ce qui posera un problème d'accessibilité pour les véhicules devant occuper l'emplacement de droite dans le parklift.

Etant donné qu'il est hors de question de modifier le niveau du pavage du trottoir pour remédier à cette différence de niveau, il est demandé de fournir un détail de l'adaptation à réaliser entre le profil en long du trottoir à l'alignement et le seuil du parklift, le rattrapage de niveau ne pouvant se faire qu'en domaine privé.

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

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 pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet.

Dispositif de gestion : les eaux pluviales sont gérées au moyen d'un dispositif de gestion, pouvant être constitué d'une ou de plusieurs unités et répondant aux principes de gestion prioritaires susmentionnés. Le dispositif de gestion prioritaire est tout ou 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 peut 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,....

Ce dispositif de gestion est composé :

- a) d'une citerne de récupération des eaux de pluie de toiture permettant la réutilisation de l'eau pour un usage domestique. Celle-ci est dimensionnée pour contenir au minimum 33 l/m² de surfaces de toiture, en projection horizontale au sol. Son trop-plein est dirigé vers un dispositif de stockage temporaire;
- b) d'un dispositif de stockage temporaire :
 - pouvant être constitué d'une ou de plusieurs unités qui dans leur globalité répondent à l'ensemble des conditions du présent paragraphe;

- conçu prioritairement de manière à permettre l'infiltration et l'évapotranspiration si celles-ci sont possibles;
- dimensionné pour contenir au minimum 33 l/m² de l'ensemble de surfaces imperméabilisées du projet en projection horizontale au sol;
- devant être 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 la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle n'est pas possible, le dispositif de stockage temporaire est alors un ouvrage de temporisation et doit être équipé d'un dispositif d'évacuation permettant sa vidange à débit régulé vers le même exutoire, par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage dont le diamètre ne peut excéder 25,40 mm. Le demandeur sera tenu de prendre les précautions nécessaires (placement de 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 ne se bouche.

Vu l'impossibilité de garantir tant de leur bonne exécution que de leur maintien et conservation en l'état, les toitures vertes 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.

Le dispositif de gestion doit être mis en œuvre dans les règles de bonnes pratiques. Pour ce faire, il tiendra compte de la liste non exhaustive suivante : législations en vigueur, type(s) de dispositif(s) adapté(s), 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 doit (doivent) être accessible(s).

Priorités pour le rejet à l'exutoire de la parcelle : Dans le cas où la prise en charge maximale des eaux pluviales par infiltration sur la parcelle n'est pas possible, l'ordre décroissant des priorités pour le rejet de ces eaux à l'exutoire de la parcelle est :

- a) vers un dispositif de gestion public, privé ou communautaire situé à proximité de la parcelle (inexistant);
- b) dans le maillage bleu, avec accord du propriétaire et/ou du gestionnaire (inexistant);
- c) dans le réseau séparatif d'eaux pluviales (inexistant);
- 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 derniers recours, le demandeur doit obligatoirement :

- a) justifier l'impossibilité de pouvoir rejeter ses eaux via l'un des exutoires mentionnés à l'article 7, et ce, pour chacun d'entre eux;
- b) obtenir l'accord du gestionnaire et/ou du propriétaire dudit réseau (Vivaqua);
- c) 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.

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

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 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 :

Le projet omet le poste gestion des eaux.

Il s'indique de fournir un plan de gestion des eaux usées et pluviales conformes aux directives communales. Etant donné l'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales vu l'absence de jardin, le schéma comprendra une citerne à récupération complétée d'un bassin d'orage dont l'ajutage et le trop-plein seront raccordés à l'égout.

Ce plan renseignera la destination des eaux collectées par les sterfputs des terrasses en encorbellement.

Vu l'avis du SIAMU à joindre à la demande avant la notification du permis;

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 continu, formé principalement de maisons unifamiliales, de petits immeubles de logements et d'écoles;
- Peu de commerces subsistent encore dans l'avenue (excepté une majorité de sandwicheries et à proximité immédiate de la principale école);
- Le bien sur lequel porte la demande se situe également à proximité du noyau commercial qui comporte le "shopping De Fré" et des commerces adjacents (en face, avenue De Fré et dans l'amorce de la rue Edith Cavell);
- L'immeuble sur lequel porte la demande :
 - comprend initialement un rez-de-chaussée commercial et 1 logement de fonction au 1^{ier} étage et sous toiture,
 - date d'avant 1932;
- La parcelle à la particularité d'être à proximité immédiate de l'angle de l'avenue Houzeau et de la rue Groeselenberg;
- Les deux bâtiments attenants sont tous deux des immeubles de gabarits R+4 avec un édicule en toiture;

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

- La démolition de l'immeuble existant;
- La reconstruction d'un immeuble de 1 bureau (rez-de-chaussée) et de 4 appartements 2 chambres de gabarit R+4 (toiture plate);

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

- Etant donné la réalité économique et la situation géographique de ce rez-de-chaussée commercial, la demande de suppression du commerce peut s'envisager;
- La particularité de la parcelle réduit quasi complètement la possibilité d'aménager un jardin mais permet d'aménager les entrées des logements et du bureau du côté plus calme de la rue Groeselenberg;
- Le projet propose l'aménagement d'appartements spacieux de 2 chambres et traversant profitant idéalement de l'orientation de la parcelle, à savoir à l'Est (côté Houzeau) l'implantation des chambres et à l'Ouest (côté Groeselenberg) l'implantation des séjours et balcons;
- Le projet prévoit l'aménagement d'un parklift mécanisé et sécurisé pour 4 véhicules au rez-de-chaussée et au -1, ainsi que l'aménagement de caves en caves et d'un local vélo facilement accessible au rez-de-chaussée;

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

- Le gabarit proposé s'harmonise avec les gabarits des immeubles mitoyens : côté Houzeau, la hauteur de la corniche du projet se situe 114cm au-dessus de celle du voisin de droite n°s 29/31 et s'aligne avec celle du bâtiment d'angle, à gauche, au n°35;
- En profondeur, le projet propose une rehausse conséquente côté façade arrière (Groeselenberg) de 3,20m de profondeur sur toute la hauteur du bâtiment, ce qui est excessif et ne peut s'envisager : il y a lieu de modifier les plans en conséquences. En effet :
 - supprimer le mur aveugle prévu en mitoyenneté qui portera préjudice au bâtiment voisin de par sa présence invasive ;
 - réduire la profondeur des logements en alignant la façade arrière sur le profil du voisin (n°29à31) tout en conservant un séjour conforme aux normes d'habitabilité ;
 - respecter le code civil en ce qui concerne les servitudes de vue depuis les balcons en prévoyant des zones de reculs de 1,90m non accessibles et verdurisés ;
- Le projet doit répondre aux exigences du Service Technique de la Voirie, à savoir :
 - Etant donné la pente générale de la rue, l'extrémité droite du seuil du garage se trouvera 25cm plus haut que le niveau du trottoir, ce qui posera un problème d'accessibilité pour les véhicules devant occuper l'emplacement de droite dans le parklift.
Etant donné qu'il est hors de question de modifier le niveau du pavage du trottoir pour remédier à cette différence de niveau, il est demandé de fournir un détail de l'adaptation à réaliser entre le profil en long du trottoir à l'alignement et le seuil du parklift, le rattrapage de niveau ne pouvant se faire qu'en domaine privé.
- Le projet omet le poste gestion des eaux.
Il s'indique de fournir un plan de gestion des eaux usées et pluviales conformes aux directives communales. Etant donné l'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales vu l'absence de jardin, le schéma comprendra une citerne à récupération complétée d'un bassin d'orage dont l'ajutage et le trop-plein seront raccordés à l'égout.
Ce plan renseignera la destination des eaux collectées par les sterfputs des terrasses en encorbellement;

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

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

- La maison ne présente pas une architecture remarquable et l'habitation supprimée est remplacée par 4 logements aux aménagements qualitatifs au sein d'un nouvel immeuble répondant aux exigences performances énergétiques;

Considérant qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation requis par la procédure, le projet suscite les observations suivantes : même remarque que ci-dessus;

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

- supprimer le mur aveugle prévu en mitoyenneté côté Groeselenberg qui portera préjudice au bâtiment voisin de par sa présence invasive;
- réduire la profondeur des logements en alignant la façade arrière sur le profil du voisin (n°s 29 à 31) tout en conservant un séjour conforme aux normes d'habitabilité;
- respecter le Code civil en ce qui concerne les servitudes de vue depuis les balcons en prévoyant des zones de reculs de 1,90m non accessibles et verdurisés;
- répondre aux exigences du Service Technique de la Voirie;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent la profondeur du bâtiment et le respect du Code civil;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être adaptés;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 21/09/2016
objet n° 16

Dossier 16-42806-2016

Demandeur : CHLImmo S.A. - c/o Monsieur Charly Lowy

Situation : rue du Postillon 9

Objet : régulariser la transformation d'un immeuble de 4 flats avec rez commercial en 2 appartements et un flat avec rez commercial, et modification de la façade principale

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42806-2016 introduite le 28/04/2016 par la S.A. CHLImmo - c/o Monsieur Charly Lowy et visant à régulariser la transformation d'un immeuble de 4 flats avec rez commercial en 2 appartements et un flat avec rez commercial, et modification de la façade principale sur le bien sis rue du Postillon 9;

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

Considérant que la demande déroge au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 :

- Art. 3 - superficie minimale;
- Art. 10 - éclairage naturel;
- Art. 16 - local commun à ordures;
- Art. 17 - local commun pour vélo et voitures d'enfant;
- Art. 18 - local commun pour rangement de matériel de nettoyage;

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

- application de la prescription particulière n° 21 du PRAS, portant sur la ZICHEE;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

28/04/2016 : dépôt de la demande;

27/06/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

07/09/2016 : séance publique de la Commission de concertation et avis reporté dans l'attente de pouvoir analyser la situation existante de droit de l'ensemble de l'immeuble;

Vu l'avis du SIAMU émis le 08/06/2016;

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

- L'immeuble de commerce et de logements est implanté en ordre fermé le long de la rue du Postillon, non loin du croisement avec la rue des Fidèles, situé au Sud. Il est situé dans les perspectives de l'Église Saint- Pierre et du Square Georges Marlow;
- Le bien présente un gabarit R + 2 + toiture à versants, ainsi qu'une annexe couvrant la totalité de la parcelle et répartie sur 3 niveaux. Cette extension est accessible depuis les entresols de chaque étage;
- La façade principale de l'immeuble présente de belles caractéristiques architecturales et patrimoniales. La façade commerciale, quant à elle, a subi plusieurs transformations et ne présente plus de cohérence avec les registres supérieurs;
- Le commerce occupe l'entièreté du rez et des caves. Les logements disposent d'un accès distinct sur la droite;
- Au vu des différentes photos aériennes, la situation existante de fait en matière d'implantation sur la parcelle ne serait pas la situation existante de droit. En effet, le bâti s'est agrandi sur l'ensemble de la parcelle, couvrant un jardin arrière;

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

- Le projet vise la transformation des logements situés aux étages supérieurs et propose :
 - 1 logement de 1 chambre à coucher au 1^{er} et au 2^{ème} étages;
 - 1 logement de type studio au niveau sous combles;
- Le projet propose une extension en partie supérieure de l'annexe existante afin d'assurer les dégagements nécessaires pour l'utilisation de l'escalier reliant chaque niveau principal aux chambres à coucher implantées dans l'annexe, laquelle dispose de niveaux en entresol;
- Le remplacement des menuiseries des étages supérieurs par des châssis en bois peints en blanc et le remplacement de la porte d'accès aux logements;
- Le maintien de la situation de fait en ce qui concerne la vitrine commerciale et qui s'écarte de la situation de droit du PU 16-26210-1970;

Considérant que l'analyse de la situation existante de droit de l'immeuble suscite les considérations suivantes :

- Permis d'urbanisme n° 16-7786-1911 :
 - La parcelle était reliée avec le n° 48 rue des Fidèles;
 - Du côté de la rue du Postillon (anciennement rue de la Poste) :
 - Un immeuble de commerce avec 1 logement unifamilial aux étages;
 - Le bien présente une annexe arrière sur 3 niveaux et limitée en mitoyenneté de droite (voir situations existante de fait);
 - Une cour intermédiaire entre la rue du Postillon et la rue du Doyenné (anciennement rue des Paroissiens). Le commerce (un café) ne couvre dès lors qu'une partie de la parcelle;
 - Du côté de la rue des Fidèles (anciennement rue des Paroissiens) :
 - Un atelier de 9 mètres de profondeur (gabarit R + Toiture à 2 versants - façade perpendiculaire à la voirie);
- Permis d'urbanisme n° 16-4715-1929 :
 - Transformation et rehausse de l'atelier arrière rue des Fidèles, en maison de commerce et habitation (logement unifamilial);
 - Création d'une laverie au rez en façade arrière, mitoyenne à la cuisine du café (extension latérale susmentionnée);
 - Subsiste une petite cour longitudinale du côté du n° 11 rue du Postillon / n° 50 rue des Fidèles;
- Permis d'urbanisme n° 16-16435-1952 :
 - Transformation du rez de l'immeuble rue des Fidèles afin d'y aménager un salon, une salle à manger et une cuisine (y compris modification de la façade);
- Permis d'urbanisme n° 16-26210-1970 :
 - Modification de la vitrine commerciale;
 - Pas d'indications quant à la modification du nombre de logements;

Considérant que l'analyse des domiciliations au sein de l'immeuble, suscite les considérations suivantes :

- Existence de 3 logements au sein de l'immeuble depuis 1992;

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

- L'ilot est densément bâti et présente des affectations mixtes de commerces et de logements;
- Le projet améliore les qualités d'habitabilité des logements au sein de l'immeuble et en réduit la densité au regard de la situation existante de fait;
- Le projet conserve une belle superficie dédiée au commerce et tente de mettre en conformité la couverture totale de la parcelle;
- Le projet ne modifie que partiellement la volumétrie de l'immeuble et localise les interventions à l'arrière;

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

- en matière de programme, le projet prévoit la création de 2 logements offrant 1 chambre à coucher, et 1 logement de type studio sous toiture. Ces logements, hormis le studio, bénéficient d'un bon apport d'éclairage naturel par la façade principale. Les chambres à coucher bénéficient d'ouvertures en façade latérale de gauche, non conformes aux dispositions du Code Civil en matière de vues directes, mais existantes depuis l'origine de la construction ;
- en matière d'implantation et de gabarit, le projet engendre, en façade arrière, des plus petits volumes qui ne nuisent pas à la lisibilité de cette façade;
- en matière d'offre de locaux communs à l'usage des logements, le projet réserve l'entière superficie des caves au commerce;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, le projet a préservé les registres supérieurs de la façade principale. Toutefois, les photos jointes à la demande laissent apparaître que les nouvelles menuiseries n'épousent pas les ceintrages et détails courbes de maçonneries, ce qui ne peut s'envisager. Le soubassement, quant à lui, nécessite d'être élaboré plus en cohérence avec le respect des aspects architecturaux et patrimoniaux de la façade principale;

Considérant qu'au regard des dérogations au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006, le projet suscite les observations suivantes :

- Art. 3 - superficie minimale :
 - Les chambres à coucher des logements inférieurs tendent au respect des normes minimales (14 m²), ce qui permet également de dégager de plus amples espaces de vie vers la façade avant;
- Art. 10 - éclairage naturel :
 - Les espaces arrière sont éclairés par des baies ne répondant pas aux dispositions du Code Civil. En effet, elles sont situées à proximité directe de la propriété voisine de gauche. Il s'indique d'améliorer de manière significative les surfaces éclairantes et recueillir, le cas échéant, l'accord du propriétaire voisin concerné en matière de non-respect du Code Civil;
- Art. 16 - local commun à ordures;
- Art. 17 - local commun pour vélo et voitures d'enfant;
- Art. 18 - local commun pour rangement de matériel de nettoyage :
 - Ces dispositions du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 doivent être rencontrées au regard de la localisation de l'immeuble et du nombre de logements qu'il pourrait abriter;

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

- Améliorer de manière significative les surfaces éclairantes des chambres arrière et recueillir, le cas échéant, l'accord du propriétaire voisin concerné en matière de non-respect du Code Civil;
- Revoir la nomenclature des châssis dans le respect des détails de maçonneries dans lesquels ils s'inscrivent;
- Améliorer l'intégration du soubassement commercial au regard des particularités architecturales et patrimoniales de l'immeuble;
- Localiser les locaux communs en caves;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande;
- d'être accessoires;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite;

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

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

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

Les dérogations au Titre II du RRU sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 21/09/2016
objet n° 17

Dossier 16-42843-2016 - Enquête n° 161/16

Demandeur : Monsieur Bernard Symans

Situation : chaussée de Saint-Job de 723 à 725

Objet : remplacer les vitrines et la porte du magasin, la porte de garage et poser un bandeau publicitaire

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42843-2016 introduite le 17/05/2016 par Monsieur Bernard Symans et visant à remplacer les vitrines et la porte du magasin, la porte de garage et poser un bandeau publicitaire sur le bien sis chaussée de Saint-Job de 723 à 725;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 55 (AR du 08.02.1989) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol (matériau de châssis);

Considérant que la demande se situe sur le lot n°1 du permis de lotir (PL) n°497 du 08/05/2006 octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date du 08/05/2006 non périmé pour le lot sur lequel porte la demande, le lot 1 est exclu du permis de lotir;

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

o motifs inhérents au CoBAT :

- o application de l'article 67 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le PRAS dans le PPAS n°55 approuvé avant le 01.01.1981 :
- o application de la prescription n°IV.4.2.1. du PRAS;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

17/05/2016 : dépôt de la demande,

20/06/2016 : accusé de réception d'un dossier incomplet,

20/07/2016 : accusé de réception d'un dossier complet,

25/08 au 08/09/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande est composé de maisons unifamiliales ou de petits immeubles à appartements de gabarit variables entre R+2 et R+3, implantés à l'alignement,
- o Dans ce quartier, la chaussée est desservie par une ligne de bus, le stationnement est autorisé d'en seul côté,
- o L'immeuble n°723-725 sur lequel porte la demande présente un gabarit R+2 et est affecté au commerce au rez-de-chaussée,
- o Le rez-de-chaussée comprend également une porte de garage et l'entrée aux étages,
- o La maison de droite (n°721) est affectée à une école de danse au rez-de-chaussée et présente un étage de plus,
- o La maison de gauche (n°727) est légèrement plus basse,
- o La vitrine du commerce est en bois de teinte grise avec des volets de teinte rouge, avec simple vitrage,
- o La porte de garage basculante est opaque,

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

- o Vise la modification de la vitrine et de la porte de garage,

- La pose d'une enseigne perpendiculaire,

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

- en matière de programme :

- maintien d'un commerce au rez-de-chaussée, remplacement des châssis et de la porte de garage en modifiant le matériau,

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

- maintien du garage,

- quant aux autres aspects propres à la demande :

- une enseigne perpendiculaire est proposée, selon le RCU et le PPAS, cette enseigne doit être située à 2,70 mètres du niveau du trottoir, avoir une hauteur maximale de 1,50 m et une superficie maximale de 1,50 m² et être distante de l'axe mitoyen de minimum 0,30 mètre,
- le châssis est proposé en aluminium de couleur gris anthracite RAL 7016, sans modification des divisions,
- la porte de garage est proposée également en aluminium de même teinte,
- les deux constructions voisines de gauche présentent également des portes de garage opaque en aluminium de teinte grise ou anthracite;

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

- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas à l'article IV.4.2.1. en ce que les châssis sont en aluminium laqué et non en bois),
- ce tronçon de chaussée comprend 4 immeubles plus récents dont l'architecture diffère des maisons typiques bruxelloises, de sorte que les châssis en aluminium laqué sont en cohérence avec le style de ces immeubles;

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

- Respecter le règlement communal d'urbanisme, ainsi que le prescrit du PPAS, pour les enseignes parallèles ou perpendiculaires à la façade (même au cas de pose d'une bannière) ;

Que cette modification réponde aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme peut être maintenu,
- d'être accessoire en ce que la dimension des enseignes doit être adaptée,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le RCU précise le règlement régional d'urbanisme,
- supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le règlement communal d'urbanisme précise le prescrit du règlement régional d'urbanisme;

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

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

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

La B.D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 21/09/2016
objet n° 18

Dossier 16-42847-2016 - Enquête n° 150/16

Demandeur : Madame Martine Dieulesaint

Situation : rue Edith Cavell 163

Objet : mettre en conformité la construction d'un volume au 2ème étage et rénover l'intérieur d'un immeuble à appartements

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42847-2016 introduite le 18/05/2016 par Madame Martine Dieulesaint et visant à mettre en conformité la construction d'un volume au 2ème étage et à rénover l'intérieur d'un immeuble à appartements sur le bien sis rue Edith Cavell 163;

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

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

- application de 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 qui prescrit "la toiture ne peut dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut", en ce que l'extension du 2^{ième} étage dépasse le profil du voisin le plus haut;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/08/2016 au 08/09/2016 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

18/05/2016 : dépôt de la demande,

20/06/2016 : accusé de réception d'un dossier complet,

28/08/2016 au 08/09/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite,

Vu l'avis du SIAMU émis le 01/06/2016 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, comprenant des logements, commerces et équipements,
- L'immeuble faisant l'objet de la demande se situe dans le tronçon compris entre la rue Langeveld et l'avenue du Hoef,
- L'immeuble n°163 sur lequel porte la demande est composé en situation existante de droite de :
 - Au rez-de-chaussée : 1 appartement 1 chambre;
 - Au 1^{ier} étage : 1 appartement 1 chambre;
 - Au 2^{ième} étage : combles/mansardes qui bénéficiaient d'une hauteur sous plafond de 2,50 m,
- Bien que la situation existante de droit considère l'immeuble comme une maison bi-familiale, le bâtiment est divisé en 3 appartements indépendants et ce, probablement depuis toujours. Une recherche sur l'historique de l'occupation de l'immeuble renseigné à la population ainsi qu'une recherche sur l'historique des compteurs jointes au dossier démontrèrent que l'immeuble a toujours été occupés sur les 3 niveaux,
- En façade arrière, il apparait également qu'un volume a été construit au 2^{ième} étage lors de la construction de l'immeuble (voir les images de Bruciel jointes au dossier),
- L'immeuble voisine de gauche présente une extension sur un seul niveau;

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

- La mise en conformité de la division de l'immeuble de 2 appartements en 3 logements et ce, depuis l'origine;
- La mise en conformité de la construction d'une annexe au 2^{ième} étage en façade arrière;

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

- Les preuves jointes au dossier prouvent que l'immeuble a bien été exploité en 3 logements et ce, avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisation du 1/07/1992;
- Les 3 logements présentent des aménagements de qualités et la situation géographique du bien (proximité de transports publics) permet l'absence de parcage au sein de l'immeuble;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :

- Les nombreux éléments encore contrôlables actuellement qui attestent du fait que ce volume a sans aucun doute été construit en même temps que le reste du bâtiment;
- On ne remarque aucune interruption dans la maçonnerie de la façade arrière et les couvre-murs sont identiques. En dehors d'une modification esthétique des châssis, les ouvertures sont alignées et les linteaux sont identiques. Les seuils en pierre bleue, les garde-corps etc présentent les mêmes caractéristiques au 2^{ième} étage qu'aux étages inférieurs;

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

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

La dérogation au RRU (art 6) est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 21/09/2016
objet n° 19

Dossier 16-42858-2016 - Enquête n° 153/16

Demandeur : Madame Valérie Dereymaeker - BCM S.P.R.L.

Situation : chaussée d'Alseberg 418 D

Objet : changer l'affectation d'un atelier en logement et agrandir la toiture

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42858-2016 introduite le 23/05/2016 par Madame Valérie Dereymaeker et visant à changer l'affectation d'un atelier en logement et à agrandir la toiture sur le bien sis chaussée d'Alseberg 418 D;

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

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

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux portant atteintes à l'intérieur de l'îlot;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2016 au 08/09/2016 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

23/05/2016 : dépôt de la demande,

07/07/2016 : accusé de réception d'un dossier complet,

25/08/2016 au 08/09/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite,

21/09/2016 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, essentiellement composé d'immeubles affectés en logement et en commerce;
- La chaussée est desservie par les transports en commun;
- La parcelle comprend côté rue un immeuble de gabarit R+2 et qui accueille un commerce au rez-de-chaussée, une entrée cochère et 2 appartements;
- L'ensemble de la parcelle est construite. Un atelier/commerce/garage de moto de gabarit R+1 s'implante en fond de parcelle. La zone comprise entre le bâtiment avant et le bâtiment arrière est couverte;

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

- la transformation de l'atelier/commerce situé en fond de parcelle en habitation unifamiliale;
- l'aménagement paysager de la zone comprise entre le bâtiment avant et l'atelier arrière;
- la rehausse en toiture d'un volume vitré;

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

- Le projet propose la reconversion de l'atelier arrière en logement unifamilial, tout en conservant le gabarit et les volumes de cette bâtisse;
- Le logement proposé présente de belles qualités d'habitabilité :
 - par l'aménagement des pièces de vie spacieuses ouvertes sur un jardin au rez-de-chaussée;
 - par la création, à l'étage, de 3 chambres de belles dimensions et d'une salle de bain confortable;

- Le projet permet, de par le réaménagement paysager du jardin, la cohabitation des entités d'habitation avant et arrière;
- Le Règlement Régional d'Urbanisme n'impose pas de place de stationnement pour la création d'une habitation unifamiliale;

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

- Le projet prévoit une extension en toiture qui peut s'envisager. Cependant, la mise en place d'une palissade le long de la mitoyenneté ne peut s'envisager et il y a lieu de prévoir une zone inaccessible sur toute la largeur de la terrasse prévue et de prévoir des sorties vers les terrasses via la volume construit et non pas via la bande latérale non conforme au Code civil en matière de servitude de vue;
- Le remplacement des châssis en façade avant n'a pas fait l'objet d'une autorisation et il y a lieu de les remplacer, le cas échéant, par des châssis respectant les divisions d'origine afin de rendre à cet immeuble son cachet d'origine;

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

En ce qui concerne l'application de la prescription 0.6 du plan régional d'affectation du sol pour le changement d'affectation de l'atelier arrière en logement unifamilial :

- La demande est compatible avec la zone dans laquelle elle s'inscrit;
- La demande permet l'aménagement d'un logement de qualité;
- La demande rejoint les objectifs du plan régional d'affectation du sol en ce qui concerne l'amélioration des qualités des intérieurs d'ilot. En effet :
 - le projet propose de supprimer la partie centrale couverte d'une toiture en tôle et augmente par conséquent la surface perméable de la parcelle;
 - La création d'un jardin améliore également l'aménagement paysager de cette parcelle;
- Afin d'améliorer encore davantage les qualités de cet intérieur d'ilot, il y a lieu de prévoir une toiture verte sur la toiture du nouveau logement arrière;

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

- prévoir une toiture verte sur la toiture du nouveau logement arrière;
- ne pas placer de pare-vue le long de la mitoyenneté en toiture et prévoir une bande non accessible (et verdurisée) de 1,90 m de large permettant le respect du Code civil en matière de servitude de vue entre propriétés;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la demande est conservée;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que la finition d'une toiture et la limitation de la terrasse en toiture;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le plan doit être adapté;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 21/09/2016
objet n° 20

Dossier 16-42862-2016- Enquête n° 154/16

Demandeur : Monsieur François Damidot - AMD SWISS INTERIOR DESIGNER SARL

Situation : chaussée de Waterloo 771

Objet : transformer et étendre un abri de jardin en vue d'y aménager une conciergerie et 2 suites pour invités

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42862-2016 introduite le 24/05/2016 par la AMD SWISS INTERIOR DESIGNER SARL c/o Monsieur François Damidot et visant à transformer et à étendre un abri de jardin en vue d'y aménager une conciergerie et 2 suites pour invités sur le bien sis chaussée de Waterloo 771;

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

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

○ application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2016 au 08/09/2016 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Réclamation n° 1 : défavorable au projet car modification du paysage, impact négatif sur la faune, pollutions par des véhicules motorisés, nuisances sonores;
- Réclamation n° 2 : opposition par rapport aux 3 logements supplémentaires indépendants au cœur de l'îlot, surface bâtie quadruplée etc;
- Réclamation n° 3 : demande à ce que les autorités soient attentives à l'abattage d'arbres à hautes tiges;
- Réclamation n° 4 : opposition au projet par rapport aux vis-à-vis créés;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

24/05/2016 : dépôt de la demande;

07/07/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/08/2016 au 08/09/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/09/2016 : 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 17/08/2016;

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 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 pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet.

Dispositif de gestion : les eaux pluviales sont gérées au moyen d'un dispositif de gestion, pouvant être constitué d'une ou de plusieurs unités, et répondant aux principes de gestion prioritaires susmentionnés. Le dispositif de gestion prioritaire est tout ou 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 peut 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,.

Ce dispositif de gestion est composé :

- a) d'une citerne de récupération des eaux de pluie de toiture permettant la réutilisation de l'eau pour un usage domestique. Celle-ci est dimensionnée pour contenir au minimum 33 l/m^2 de surfaces de toiture, en projection horizontale au sol. Son trop-plein est dirigé vers un dispositif de stockage temporaire.
- b) d'un dispositif de stockage temporaire :
 - pouvant être constitué d'une ou de plusieurs unités qui dans leur globalité répondent à l'ensemble des conditions du présent paragraphe;
 - conçu prioritairement de manière à permettre l'infiltration et l'évapotranspiration si celles-ci sont possibles;
 - dimensionné pour contenir au minimum 33 l/m^2 de l'ensemble de surfaces imperméabilisées du projet en projection horizontale au sol;
 - devant être 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 la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle n'est pas possible, le dispositif de stockage temporaire est alors un ouvrage de temporisation et doit être équipé d'un dispositif d'évacuation permettant sa vidange à débit régulé vers le même exutoire, par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage dont le diamètre ne peut excéder 25,40 mm. Le demandeur sera tenu de prendre les précautions nécessaires (placement de 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 ne se bouche.

Les demandeurs disposant sur leur terrain de puits perdant n'étant plus utilisé suite au raccordement de leurs eaux usées à l'égout peuvent utiliser ce dispositif comme puits d'infiltration des eaux pluviales après nettoyage et curage de celui-ci, et en respect avec la législation en vigueur.

Vu l'impossibilité de garantir tant de leur bonne exécution que de leur maintien et conservation en l'état, les toitures vertes 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.

Le dispositif de gestion doit être mis en œuvre dans les règles de bonnes pratiques. Pour ce faire, il tiendra compte de la liste non exhaustive suivante : législations en vigueur, type(s) de dispositif(s) adapté(s), 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 doit (doivent) être accessible(s).

L'infiltration dans le sol sera privilégiée à conditions :

Que le projet n'est pas situé dans les zones 2 et 2b de protection des captages de Vivaqua ni dans une zone classée Natura 2000, qu'il offre un espace suffisant, que la distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique soit de minimum 1 mètre - 2 mètres dans le cas d'un puits perdant - et que le test de percolation soit positif.

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 n'entraînent aucun risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces.

Les eaux pluviales souillées par des eaux usées ou polluées ou s'étant chargées de substances polluantes suite à leur ruissellement 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 effectué.

Outil de gestion de l'eau de pluie et info-fiches relatives à l'infiltration téléchargeable sur le site internet de Bruxelles-Environnement.

Priorités pour le rejet à l'exutoire de la parcelle : Dans le cas où la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle n'est pas possible, l'ordre décroissant des priorités pour le rejet de ces eaux à l'exutoire de la parcelle est :

- a) vers un dispositif de gestion public, privé ou communautaire situé à proximité de la parcelle (inexistant);
- b) dans le maillage bleu (inexistant);
- c) dans le réseau séparatif d'eaux pluviales (inexistant);
- 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 derniers recours, le demandeur doit obligatoirement :

- a) justifier l'impossibilité de pouvoir rejeter ses eaux via l'un des exutoires mentionnés à l'article 7, et ce pour chacun d'entre eux;
- b) obtenir l'accord du gestionnaire et/ou du propriétaire dudit réseau (Vivaqua);
- c) 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 :

Le schéma de gestion des eaux pluviales proposé (citerne destinée à la réutilisation d'eau de pluie) doit être revu afin de se conformer aux directives ci-dessus : adjonction à la citerne d'un ouvrage de temporisation dont l'exutoire sera prioritairement raccordé à un dispositif d'infiltration, le rejet à l'égout n'étant autorisé qu'en dernier recours.

NB : le domaine public n'est pas pourvu d'un réseau séparatif d'eau pluviale, il est techniquement impossible de raccorder le dispositif de gestion des eaux pluviales à un ruisseau ou à un fossé à proximité.

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

- La parcelle faisant l'objet de la demande est située le long de la chaussée de Waterloo, dans le tronçon entre l'avenue Winston Churchill et l'avenue Bel-Air;
- Le bien fait face au Bois de la Cambre;
- Le terrain accueille une maison côté rue et un abri de jardin (en situation existante de droit) dans le fond de sa parcelle;

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

- La transformation complète de l'abri de jardin implanté en fond de parcelle en vue d'y inscrire un logement pour concierge ainsi que des chambres d'amis;

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

- Le souhait d'offrir un logement annexe (conciergerie) au logement principal pourrait s'envisager au sein d'un volume annexe situé à l'arrière de la propriété. L'annexe 1 - cadre VI précise bien que le nombre de logement en situation projetée reste inchangé (1 seul logement sur la parcelle) : le logement arrière serait donc un logement accessoire au logement principal et ne pourra jamais être vendu séparément;

- Aucuns arbres à hautes tiges ne seront abattus.

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

En ce qui concerne le motif d'enquête - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :

- Le nouveau volume s'inscrit dans la même zone que l'ancien abri de jardin;
- La propriété présente une superficie de plus de 2000m². L'ensemble de la propriété conserve un beau jardin élégant et la construction proposée est davantage qualitative que la construction actuelle et sa terrasse;
- Le nouveau volume propose cependant un gabarit excessif en intérieur d'îlot et ne peut s'envisager dans ces proportions. En effet, le projet prévoit d'augmenter de plus de 100m² la superficie construite en fond de parcelle (présentant une surface de 45m²) :
 - Un logement pour concierge peut s'envisager au sein d'un volume de maximum 70m² mieux adapté à son implantation en fond de jardin (logement accessoire au logement principal);
 - Les "suites" proposées ne peuvent s'envisager. En effet, il y a lieu de limiter le nombre d'utilisateur potentiel afin d'éviter toutes nuisances en intérieur d'îlot;
- Des reculs latéraux de 3m par rapport aux limites mitoyennes sont proposés. Afin de réduire encore l'impact de cette construction en intérieur d'îlot, des reculs de 5m sont à prévoir afin de conserver des bandes de verdure encore plus importantes entre propriétés assurant l'intimité entre celles-ci;

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

- Réduire la surface du volume construit en intérieur d'îlot à 70m² maximum afin d'y loger le concierge;
- Prévoir des zones de reculs de 5m par rapport aux limites mitoyennes;
- Répondre aux exigences du Service Technique de la Voirie;

Que cette modification répond 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'elle ne concerne que des diminutions de gabarit;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans et documents doivent être modifiés;

Considérant que cette modification est telle que l'article 191, alinéa 2 du CoBAT est d'application;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE MAJORITAIRE de la Commune aux conditions émises ci-dessus.

- Considérant que le changement d'affectation de l'abri de jardin ne peut se faire sans augmenter la surface existante (45m²) ainsi que sans changer son aspect constructif;
- Considérant que le principe de démolition /reconstruction, l'augmentation de volume ne peut être autorisé en intérieur d'îlot, ni se faire au-delà des $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle;
- Considérant qu'aucun détail n'est donné quant à la nécessité d'abattage d'arbres nécessaire à la réalisation des extensions et à la mise en œuvre du chantier;
- Considérant qu'une telle demande ne répond pas à la prescription 0,6 du PRAS;
- Qu'il y a lieu de préserver les intérieurs d'îlots,
- Considérant dès lors que le changement d'affectation n'est pas autorisable;

Avis DEFAVORABLE MINORITAIRE de BRUXELLES ENVIRONNEMENT et BDU-DIRECTION MONUMENTS ET SITES.

ABSTENTION du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme et de CITYDEV.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 21/09/2016
objet n° 21

Dossier 16-42872-2016- Enquête n° 155/16

Demandeur : Monsieur Patrick Bocken

Situation : rue Paul Hankar 21

Objet : rehausser l'ensemble du volume de toiture pour transformer le dernier appartement (1chambre) en un triplex (3chambres)

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42872-2016 introduite le 30/05/2016 par Monsieur Patrick Bocken et visant à rehausser l'ensemble du volume de toiture pour transformer le dernier appartement (1chambre) en un triplex (3chambres) sur le bien sis rue Paul Hankar 21;

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 :

- 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 qui prescrit "La toiture ne peut dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas...", en ce que le nouveau volume dépasse de plus de 3 mètres le mitoyen du voisin n°23;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2016 au 08/09/2016 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Réclamation 1 : Hauteur de l'extension excessive + risque de division du triplex en 2 logements dans le futur ce qui poserait des problèmes de stationnement;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

30/05/2016 : dépôt de la demande;

01/07/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/08/2016 au 08/09/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/09/2016 : 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 composé de maisons ou d'immeubles entre mitoyens de gabarit principalement rez-de-chaussée + 2 + T;
- La maison n°21 sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+2 (toiture plate);
- La maison mitoyenne de droite n°19 présente un gabarit supérieur R+3 (toiture plate);
- la maison mitoyenne de gauche n°23 présente un gabarit R+2 (toiture plate) mais une demande de permis d'urbanisme pour la hausse d'un étage est en cours d'instruction (PU n°16-42888-2016);
- La zone de jardin est très réduite du fait de la proximité de l'implantation de l'immeuble avec l'angle que fait la rue Paul Hankar avec la rue Klipveld;
- L'immeuble accueille actuellement 3 logements 1 chambre;

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

- L'agrandissement de l'appartement du 2^{ème} étage par l'extension de 2 étages supplémentaires en toiture

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

- Le projet améliore l'habitabilité de ce petit appartement 1 chambre en lui offrant de la superficie supplémentaire et un aménagement de qualité, à savoir :
 - L'aménagement de 3 chambres et de 2 salles de bain au 2^{ième} étage;
 - L'aménagement des pièces de vie lumineuses munie d'une cuisine ouverte sur la salle à manger donnant sur une terrasse en façade avant au 3^{ième} étage;
 - L'aménagement d'un espace bureau au dernier niveau;
- L'esthétique proposée en façades apporte une note plus contemporaine de par la mise en place d'un bardage en trespas gris anthracite pour la nouvelle extension ainsi que des châssis (en PVC) de teinte gris également;
- Le projet se veut léger et marque la différence d'époque de construction de manière significative tout en conservant la lecture du bâtiment existant;

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

- Rehausse des murs mitoyens :
 - toute rehausse de murs mitoyens doit se faire en respectant le Code civil en termes de mise en œuvre constructive (mur porteur afin que les voisins puissent également un jour construire une extension);
 - préciser la finition prévue du côté des voisins;
 - toute isolation par l'extérieur des murs mitoyens doit également faire l'objet d'un accord entre voisins;
- La terrasse proposée en façade avant peut s'envisager. En effet, celle-ci est de dimension limitée et ne portera pas préjudices à l'intérieur de l'îlot arrière;

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 / non-respect de l'article n°6 – Toiture qui prescrit "La toiture ne peut dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas..." :

- le nouveau volume dépasse de plus de 3 mètres le mitoyen du voisin de gauche n°23;
- Pour rappel : la maison mitoyenne de gauche n°23 présente un gabarit R+2 (toiture plate) mais une demande de permis d'urbanisme pour la rehausse d'un étage est en cours d'instruction (PU n°16-42888-2016);
- Le nouveau volume au 3^{ième} étage (pièces de vie de l'appartement) nécessite des rehausses limitées des murs mitoyens. Par contre au 4^{ième} étage, le bureau nécessite quant à lui des rehausses excessives par rapport au contexte construit;
- le projet propose donc un gabarit R+4 (dernier étage fortement en recul), ce qui paraît excessif par rapport au contexte. En effet, la rue accueille des gabarits de type R+2 ou R+3;
- Le dernier étage (bureau) ne peut se concevoir;

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

- Supprimer le 4^{ième} étage;

Que cette modification répond 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'elle ne concerne que le dernier étage;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans et formulaires doivent être modifiés;

Considérant que cette modification est telle que l'article 191, alinéa 2 du CoBAT est d'application;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;

- d'indicer et de dater la / les modification(s), en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les impose(nt);
- de modifier les formulaires en conséquence;

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

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 21/09/2016
objet n° 22

Dossier 16-42888-2016- Enquête n° 156/16

Demandeur : Madame Catherine Renard

Situation : rue Paul Hankar 23

Objet : étendre au niveau rez+3 pour ajouter une chambre et une salle de bain

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42888-2016 introduite le 03/06/2016 par Madame Catherine Renard et visant à étendre au niveau rez+3 pour ajouter une chambre et une salle de bain sur le bien sis rue Paul Hankar 23;

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 :

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 qui prescrit "La toiture ne peut dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas", en ce que le nouveau volume dépasse d'un peu plus de 3m le mitoyen du voisin n°21;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2016 au 08/09/2016 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

03/06/2016 : dépôt de la demande;

01/07/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/08/2016 au 08/09/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/09/2016 : 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 composé de maisons ou d'immeubles entre mitoyens de gabarit principalement rez-de-chaussée + 2 + T;
- La maison n° 23 sur laquelle porte la demande possède un gabarit rez-de-chaussée + 2 + toiture à versants;
- Les 2 maisons mitoyennes possèdent un gabarit rez-de-chaussée + 2 + toitures plates;
- la maison mitoyenne de droite n° 21 fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme (en cours d'instruction - PU n°16-42872-2016) pour la rehausse d'un étage;
- La zone de jardin est totalement imperméable et est sombre du fait qu'elle soit entourée de murs de jardin relativement hauts sur ces 3 faces;
- La maison faisant l'objet de la demande a fait l'objet de transformations en 2013 (PU n°16-41288-2013 : L'augmentation de son volume au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage en façade arrière, entre murs mitoyens existants);

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

- La conservation du programme de maison unifamiliale;
- L'extension en toiture de cette habitation;

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

- Le projet améliore l'habitabilité de ce logement en lui offrant une chambre et une salle de douche supplémentaire sous une toiture isolée;
- L'esthétique proposée en façade arrière se marie avec l'esthétique contemporaine autorisée par le précédent permis de 2013;
- La façade avant reste inchangée, seule la pente de toiture est modifiée;

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

- Rehausse des murs mitoyens :
 - toute rehausse de murs mitoyens doit se faire en respectant le Code civil en termes de mise en œuvre constructive (mur porteur afin que les voisins puissent également un jour construire une extension);
 - préciser la finition prévue du côté des voisins;
 - toute isolation par l'extérieur des murs mitoyens doit également faire l'objet d'un accord entre voisins;

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 / non-respect de l'article n°6 – Toiture qui prescrit "La toiture ne peut dépasser de plus de 3 mètres la hauteur du profil mitoyen le plus bas..." :

- le nouveau volume dépasse d'un peu plus de 3 mètres le mitoyen du voisin de droite n°21;
- Pour rappel : la maison mitoyenne de droite n°21 présente un gabarit R+2 (toiture plate) mais une demande de permis d'urbanisme pour la rehausse d'un étage est en cours d'instruction (PU n°16-42872-2016);
- Le nouveau volume nécessite des rehausses limitées des murs mitoyens et des gabarits similaires existent dans le voisinage immédiat;

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

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

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 21/09/2016
objet n° 23

Dossier 16-42877-2016 - Enquête n° 164/16

Demandeur : Madame Véronique Draux

Situation : rue Papenkasteel 140

Objet : transformer et agrandir l'arrière d'une habitation mitoyenne

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42877-2016 introduite le 31/05/2016 par Madame Véronique Draux et visant à transformer et à agrandir l'arrière d'une habitation mitoyenne sur le bien sis rue Papenkasteel 140;

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 :

o 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 :

o 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 - en ce que l'annexe est plus haute que l'annexe voisine de gauche;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08 au 08/09/2016 inclus et :

o l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

31/05/2016 : dépôt de la demande,

04/07/2016 : accusé de réception d'un dossier complet,

25/08 au 08/09/2016 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/09/2016 : séance publique de la Commission de concertation;

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

o Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel, bâti en ordre fermé, les constructions sont implantées en recul,

o La maison n°140 sur laquelle porte la demande présente deux façades pignons,

o Elle fait partie d'un ensemble de maisons de style similaire, implantées en recul,

o La maison de droite est plus profonde à l'étage,

o La maison de gauche fait partie de l'ensemble. Les façades arrières sont alignées. Les maisons disposent d'annexes à toiture plate au rez-de-chaussée, parfois accompagnées de véranda,

o L'annexe de la maison n°140 du côté gauche est composée d'une pièce couverte par une toiture plate et du côté droit d'une plateforme plus basse,

o Le couvert végétal : les jardins sont séparés par des haies;

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

o La démolition-reconstruction de l'annexe, couverte par une toiture plate;

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

- en matière de programme :
 - le rez-de-chaussée est composé de 3 pièces en enfilade,
 - la démolition-reconstruction de la 3^{ème} pièce simplifie les volumes,
 - au-delà des murs de séparation existants, un garde-corps en bois est placé, la plateforme est uniquement accessible pour l'entretien,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la reconstruction de l'annexe impose une légère rehausse des deux murs mitoyens existants sur une distance de 2,37 mètres,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le rez-de-chaussée étant un peu plus bas que le niveau du jardin, la cour basse est refaite et élargie tout en préservant les plantations existantes en bordure de la parcelle,
 - une terrasse est également aménagée au niveau du jardin,
 - ces 2 terrasses couvrent moins de 50% de la superficie de la zone de jardin,
 - pour la terrasse arrière, il y a lieu d'en préciser la nature du revêtement en prévoyant un revêtement perméable afin de ne pas augmenter de manière trop importante l'imperméabilisation de la parcelle,
 - la toiture plate de l'extension doit être couverte d'une finition esthétique,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison dispose d'un garage,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le revêtement de la façade est en crépis;

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

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur), la demande prévoit une annexe à toiture plate qui est plus haute que le versant de la verrière voisine,
- la rehausse des murs mitoyens est faible de sorte que la dérogation est mineure,

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

- Solliciter la dérogation au règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 6;
- Prévoir une finition esthétique de la toiture plate (toiture verte extensive, petits graviers, ...);
- Reculer le garde-corps de la toiture plate jusqu'aux murs latéraux;
- Préciser la finition esthétique des rehausses du côté des voisins;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme et le gabarit sont maintenus;
- d'être accessoires en ce que la toiture plate doit être pourvue d'une finition esthétique;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la dérogation doit être sollicitée;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

La dérogation au règlement régional d'urbanisme, titre I, article 6 est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 21/09/2016
objet n° 24

Dossier 16-42879-2016- Enquête n° 160/16

Demandeur : Monsieur Nathaniel Bellelis

Situation : avenue Winston Churchill 180

Objet : changer d'affectation d'un appartement en cabinet dentaire

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42879-2016 introduite le 01/06/2016 par Monsieur Nathaniel Bellelis et visant à changer l'affectation d'un appartement en cabinet dentaire sur le bien sis avenue Winston Churchill 180;

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale n°0.7 du plan régional d'affectation du sol "dans toutes les zones, les équipements d'intérêt collectif peuvent être admis dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant";
 - application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, § 4 "La modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ne peuvent être autorisées en zone d'habitation qu'à l'une des conditions suivantes : permettre l'installation d'un équipement d'intérêt collectif";

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2016 au 08/09/2016 inclus et l'absence de réclamation ou observation

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

01/06/2016 : dépôt de la demande;

20/07/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/08/2016 au 08/09/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/09/2016 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu la demande d'avis au SIAMU envoyée le 06/06/2016;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est constitué principalement d'immeuble à appartements multiples, implantés en recul, le long d'une avenue de prestige, desservie par la ligne de tram 7;
- L'immeuble n°180 sur lequel porte la demande a fait l'objet d'un permis d'urbanisme pour la transformation d'un appartement en cabinet médical en 2005 (PUn°16-36971-2005);
- Le logement concerné par la demande est situé au rez-de-chaussée de l'immeuble;

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

- le changement d'utilisation d'un appartement 2 chambres par un cabinet médical, au rez-de-chaussée de l'immeuble;

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

- L'application de la prescription générale 0.7 du PRAS, qui admet les équipements dans toutes les zones;

- L'application de la prescription générale 0.12, 4° du PRAS, qui permet la suppression d'un logement pour l'installation d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public;
- Considérant le programme de la demande et les spécificités des lieux;
- Considérant qu'un cabinet dentaire répond à l'affectation d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public;
- Considérant que la fonction est compatible avec le logement et que l'immeuble reste principalement affecté à cette fonction;
- Considérant que l'affectation principale n'est pas compromise par les aménagements projetés et que le bien peut facilement être réaffecté complètement en logement;
- Considérant que dans ces conditions, l'affectation d'équipement peut s'envisager;

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

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 21/09/2016
objet n° 25

Dossier PL-2-ter 2016 - Enquête n° 164/16

Demandeur : Monsieur Emmanuel Josef-Zada - Emmanuel Partners S.A.

Situation : rue Victor Allard de 143 à 149

Objet : modifier le permis de lotir 2bis

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°PL-2-ter 2016 introduite le 02/06/2016 par Monsieur Emmanuel Josef-Zada et visant à modifier le permis de lotir 2bis sur le bien sis rue Victor Allard de 143 à 149;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation; Considérant que la demande se situe dans le périmètre du permis de lotir (PL) n°2bis du 12/02/1980 octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande;

Que le demandeur est propriétaire des lots n°s 1 et 2, pour une contenance de 12 ares et 59 ca;

Que les autres propriétaires des lots ont été avertis par le demandeur et par recommandé des modifications en date du 01/06/2016 et qu'aucun d'eux ne s'est opposé à la demande;

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°5 – en ce que la hauteur de la façade dépasse celle de de l'immeuble mitoyen,
 - non-respect de l'article n°6 – en ce que la hauteur de la toiture dépasse celle de de l'immeuble mitoyen;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2016 au 08/09/2016 inclus et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- en situation actuelle, il y a 17 emplacements dans la zone latérale,
- le projet n'en prévoit que 13, alors que le programme est augmenté,
- le vis-à-vis avec l'immeuble de gauche est augmenté alors que la façade latérale de l'immeuble de gauche comprend des fenêtres, crainte dès lors de perte de luminosité et de vie privée;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

02/06/2016 : dépôt de la demande,

26/07/2016 : accusé de réception d'un dossier complet,

25/08/2016 au 08/09/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

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 résidentiel, avec quelques commerces ou entreprises,
- Dans ce quartier, la rue Victor Allard est desservie par la ligne de bus 48 de la STIB,

- Le bâti environnant est généralement de gabarit R+2+T,
- L'immeuble voisin à gauche du permis de lotir (n°153) est de gabarit R+3+T,
- Le lotissement comprend 5 lots où 3 immeubles ont été construits (dont 2 sur 2 lots), de gabarit R+1+T,
- Le couvert végétal est réduit à une zone d'arbres en fond de parcelle,
- Les constructions ne sont pas conformes au permis de lotir en ce que :
 - tous les rez-de-chaussée ne sont pas affectés au commerce ou à l'exercice d'une profession libérale, certains étant affectés au logement,
 - la voirie à l'arrière des lots 1 et 2 n'est pas réalisée, l'accès au parking ne se fait pas par cette "servitude" mais se fait par la zone latérale de gauche,
 - de grands arbres sont situés dans cette servitude, constituant un écran végétal très qualitatif vis-à-vis des grands immeubles de l'avenue de l'Aulne. De plus, il y a un dénivelé de ± 1,50 mètre entre les lots 2 et 3,
 - le permis d'urbanisme délivré pour la construction sur les lots 1 et 2 s'écarte des prescriptions en ne suivant pas les matériaux de façade,
 - la densité en termes du nombre de logement à l'hectare n'est pas respectée (42 au lieu de 19),
 - l'indice P/S maximal prescrit (0.49) est dépassé étant donné que les combles ont été aménagés,
 - la zone latérale permet le stationnement le long de la limite gauche de la parcelle,
 - on observe, en situation de droit, un programme total de 11 logements, répartis comme suit :
 - le PU 30732 (n°143 lots 4 et 5) porte sur 4 appartements (2 au 1^{er} et 2 au 2^{ème} étage), le rez-de-chaussée étant affecté en deux surfaces commerciales,
 - le PU 25948 (n°145 lot 3) porte sur 2 appartements aux étages et un commerce à l'avant du rez-de-chaussée avec un studio à l'arrière,
 - le PU 30471 (n°147 lots 1 et 2) porte sur 4 appartements (2 au 1^{er} étage et 2 au 2^{ème} étage), le rez-de-chaussée et le sous-sol sont affectés au bureau. En zone latérale 6 emplacements de parking et la plantation de 6 tilleuls. Un sous-sol est accessible par la zone latérale de droite. En situation existante de fait, il n'y a pas d'arbres en zone de recul ou en zone latérale,
- le demandeur est propriétaire des lots 1 et 2;
- le quartier est desservi par le bus 48;

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

- la modification du permis de lotir en vue de le rendre plus conforme à la situation existante en termes de densité, de nombre de logement et de matériaux,
- la modification de l'emprise et du gabarit de l'immeuble sis sur les lots 1 et 2 en vue de permettre la réalisation d'un immeuble de 7 appartements;

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

- la zone latérale aménagée en parking est vaste et peu esthétique,
- la renumérotation des lots afin de les mettre en adéquation avec la situation de fait,
- la demande met à profit cet espace pour élargir le lot 1;

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

- en matière de programme :
 - l'extension du lot (lot A) permettrait la construction d'un immeuble de 7 appartements traversant avec en sous-sol un garage de 7 emplacements,
 - l'immeuble existant (lot B) comprend 4 appartements et des bureaux au rez-de-chaussée et sous-sol, pour un maximum de 500 m², conformément au PRAS,
 - la CasBA est donc déduite de l'augmentation de la superficie de bureau,
 - une esquisse d'un projet d'architecture est jointe à la demande et illustre 3 emplacements de parking en parklift, ce qui permet 6 emplacements,
 - ainsi la façade du rez-de-chaussée comprendrait 4 portes de garage et la porte d'entrée piétonne, la zone de recul est dès lors parcourue par les véhicules,

- l'immeuble existant conserve une activité de bureau au rez-de-chaussée et au sous-sol éclairé par deux cours anglaise (max 500 m²),
- 2 appartements au 1^{er} étage et 2 duplex, dans l'immeuble existant, 4 appartements aux étages, bureaux au rez-de-chaussée et au sous-sol,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le plan modifie la dénomination des lots (1 à 5) devient A à D. les lots B et D étant les lots qui regroupent les doubles immeubles,
 - la volumétrie proposée sert de charnière entre les gabarits des immeubles de droite du lotissement et des immeubles situés à gauche (R+3+T) avec un gabarit R+2+étage en recul + étage partiel en recul,
 - pour l'immeuble existant, la toiture arrondie est complétée avec un volume au 2^{ème} étage en prolongation du nouveau bâtiment,
 - le sous-sol est étendu à l'arrière en rétrécissant le patio, en compensation de l'aménagement des cave en partie avant,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - une zone latérale de 5 mètres est préservée, ce qui laisse un espace de plus de 9 mètres avec la façade latérale de l'immeuble de gauche, ce qui est une distante qui reste généreuse en contexte urbain,
 - les arbres en fond de parcelle sont conservés,
 - la zone de recul du nouvel immeuble sert d'accès aux 4 portes de garage, elle est dès lors peu végétalisée,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le sous-sol comprend 7 emplacements et le parklift permet 6 emplacements, soit 13 emplacements pour 11 appartements et les bureaux,
 - en situation existante, la zone latérale est couverte de véhicules, face à la façade latérale du n°153. En réduisant la zone latérale et en verdurant celle-ci, ce qui améliore la qualité du paysage entre ces deux immeubles,
 - la zone de recul faisant 8 mètres de profondeur, la verdure de la zone de recul doit être renforcée sur les 2 premiers mètres par des arbustes ou arbres à basse tige,
 - cette zone de recul ne peut pas être destinée au stationnement,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - les prescriptions littérales prévoient une citerne de 33L/m² de toiture,
 - un bassin d'orage d'une capacité de 50L/m² est à prévoir,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - les prescriptions littérales sont modifiées afin d'harmoniser le permis de lotir avec la situation de fait :
 - destination : modification des prescriptions littérales pour étendre la notion de "profession libérale" à celle de bureau, ce qui concerne également le lot 4-5 où une étude de notaire est installée,
 - zone de recul : le permis de lotir 2 impose l'accès aux parkings via la servitude de passage reprise au plan de lotissement. Or celle-ci est interrompue par une différence de relief infranchissable qui comprend de beaux arbres, à l'arrière des bâtiments,
 - esthétique : les matériaux de parement et les toitures ne respectent pas le prescrit,
 - servitude de passage : est maintenue pour les lots 3 à 5,
 - densité : correction des densités, nombre de logement,...
 - les prescriptions littérales permettent (article 3) le stationnement en zone latérale comme c'était le cas antérieurement, mais la zone latérale est réduite à 5 m et doit être verdurisée,
 - art 3 : permet la réalisation de cour anglaise en zone de recul et en zone latérale. Une cour anglaise est existante sur le lot 1 et est conservée. Par contre de nouvelles cours anglaises constituent une dérogation au règlement régional d'urbanisme,

- les zones de stationnement seront recouvertes de dalles gazon : cela concerne le lot 5 (nouveau lot D);

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

- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) en ce que le lot A et la modification du lot B entraîne la création d'un étage supplémentaire à la place des lucarnes,
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (hauteur de la toiture), en ce que le projet prévoit pour le lot A la réalisation de deux niveaux en recul, le dernier niveau étant plus haut que les toitures des autres lots,

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

- répondre aux demandes de l'avis du service de la Voirie sur la gestion des eaux de pluie;
- renoncer au 4^{ème} étage en recul du lot A, ce niveau étant en totale dérogation et déséquilibrant l'ensemble créé par le lotissement;
- modifier l'article 3 : seule la zone latérale du lot D bénéficie de stationnement en zone latérale en situation existante. La prescription ne peut permettre au lot A d'en réaliser. Il y a dès lors lieu de préciser que l'alinéa 2 et la deuxième phrase de l'alinéa 6 sont d'application uniquement pour le lot D et de supprimer l'alinéa 3;
- modifier l'article : une cour anglaise est existante au lot B. Le permis de lotir ne peut permettre la construction de nouvelle cour anglaise car ce type de construction déroge au règlement régional d'urbanisme. Cet alinéa ne concerne donc que le lot B, pour la cour anglaise existante, en zone de recul;
- augmenter la verdurisation de la zone de recul sur les 2 premiers mètres par des arbustes ou arbres à basse tige et rétrécir la largeur de l'accès à max 3,5 mètres,
- modifier l'article : les zones de stationnement seront recouvertes de dalles gazon. Cela concerne le lot 5 (nouveau lot D);
- pour les affectations du rez-de-chaussée, limiter les réaffectations possibles aux activités économiques (bureau, activité productive, commerce, équipement) pour les lots B et D, en excluant pour ces lots le logement,
- prévoir une prescription pour le lot A empêchant une façade de rez-de-chaussée aveugle, vu qu'elle n'est composée que de portes. Il y a lieu de prévoir des parties vitrées de sorte à animer ce niveau,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme peut globalement être maintenu;
- d'être accessoires en ce que les prescriptions sont à préciser et la suppression de l'étage en recul étant accessoire par rapport à l'ensemble du programme;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le dernier étage doit être supprimé;
- supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que de nouvelles cours anglaises ou de nouvelles zones de stationnement ne peuvent être créés en zone de recul ou en zone latérale;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 5 et 6 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 21/09/2016
objet n° 26

Dossier 16-42883-2016- Enquête n° 165/16

Demandeur : Madame Cléo DIDIER

Situation : rue des Carmélites 167

Objet : rénover un logement en intérieur d'îlot (et la mise en conformité de son existence)

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42883-2016 introduite le 02/06/2016 par Madame Cléo DIDIER et visant à rénover un logement en intérieur d'îlot (et la mise en conformité de son existence) sur le bien sis rue des Carmélites 167;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation et dans la zone de protection de la maison personnelle de l'architecte Alphonse Boelens;

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

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'îlot;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2016 au 08/09/2016 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

02/06/2016 : dépôt de la demande;

26/07/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/08/2016 au 08/09/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/09/2016 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 01/06/2016 et joint à la demande.

AVIS REPORTE en attente d'éléments permettant la vérification juridique du bien.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 21/09/2016
objet n° 27

Dossier 16-42885-2016- Enquête n° 159/16

Demandeur : Monsieur Gauthier De Potter

Situation : chaussée de Saint-Job 668

Objet : transformer un immeuble affecté à l'horeca en un immeuble mixte (horeca + 2 logements)

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42885-2016 introduite le 03/06/2016 par Monsieur Gauthier De Potter et visant à transformer un immeuble affecté à l'Horeca en un immeuble mixte (Horeca +2 logements) sur le bien sis chaussée de Saint-Job 668;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°56 - Saint-Job/Carloo approuvé par arrêté royal du 08/02/1989 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

- application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n° III.1.2 zones d'annexes qui prescrit "Les zones d'annexes sont des zones où seuls des volumes supplémentaires peuvent être construits en sous-sol-sur jardin ou au rez-de-chaussée" en ce que le projet prévoit des annexes en façade arrière aux 1^{ier} et 2^{ième} étages;
 - non-respect de l'article III.2.1. zones de cours et jardins qui prescrit "ces zones sont destinées à être aménagées en zones de verdure et de loisirs" en ce que le projet prévoit la construction d'une entrée séparée pour les logements;
 - non-respect de l'article n°IV.2.2.A. Toitures qui prescrit "d'une manière générale, les toitures sont à deux ou plusieurs versants" en ce que le projet prévoit une partie en toiture plate;
 - non-respect de l'article IV.4.2.1. Façades qui prescrit "toutes les façades vues de l'espace public doivent être en briques brun rouge nuancé ou cimentage et crépis tons clairs" en ce que le projet propose la construction du volume d'accès aux logements en bardage bois;
- 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 2 terrains sont bâtis, la construction ne peut dépasser la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde", en ce que les extensions dépassent la profondeur du profil des deux voisins et nécessitent des rehausses de murs mitoyens conséquentes;
- application de l'article 149 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit;

Considérant qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation est requis pour le motif suivant :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 25/08/2016 au 08/09/2016 inclus et l'absence de réclamation ou observation.

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

03/06/2016 : dépôt de la demande;

27/07/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

25/08/2016 au 08/09/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/09/2016 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 21/06/2016 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;
- la maison n°668 sur laquelle porte la demande est située à proximité du tournant de l'avenue Jean et Pierre Carsoel vers l'entrée de la place de Saint-Job dans le petit tronçon de voirie menant au parking public arrière;
- La façade est orientée au Sud;
- Le bien est mitoyen à gauche à un restaurant qui s'implante sur l'entièreté de la parcelle et à droite à une habitation qui bénéficie d'une terrasse en façade avant;
- L'avenue Jean et Pierre Carsoel est desservie par la ligne de tram 92;
- Le bien est actuellement affecté totalement à l'Horeca;
- Le parking situé devant l'établissement a été autorisé par le permis d'urbanisme n°16-28372-1978 délivré le 9 janvier 1979;
- En ce qui concerne la terrasse située à l'avant du restaurant, celle-ci n'a fait l'objet d'aucun permis d'urbanisme. Elle apparaît toutefois sur les photos jointes au dossier d'instruction du permis d'urbanisme délivré le 12 janvier 1993 pour la transformation du restaurant (réf n°16-31835-1992). Celle-ci existait donc probablement avant l'entrée en vigueur du plan particulier du sol n°56 (Arrêté Royal du 8 février 1992);

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

- La transformation d'un immeuble affecté complètement en Horeca en un immeuble mixte comprenant :
 - Au rez-de-chaussée : un Horeca et l'entrée séparée aux étages;
 - Au 1^{er} étage : un appartement 3 chambres;
 - Au 2^{ème} étage : un appartement 2 chambres;
- L'extension du bien en façade arrière aux 1^{er} et 2^{ème} étages;
- L'extension en toiture (rehausse du niveau de la corniche);
- La construction d'un volume en façade avant le long de la mitoyenneté de gauche dans lequel s'inscrivent les locaux de stockage des appartements, le local poubelle, le local vélos et l'accès aux logements;

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

- Le projet propose de maintenir le restaurant et de remettre en état l'immeuble vétuste et participe donc au dynamisme de ce pôle commercial;
- La réorganisation spatiale du rez-de-chaussée est inhérente à l'activité proposée;
- Le maintien d'une utilisation à tendance commerciale dans une zone de liseré commercial est à encourager;
- L'extension en façade arrière offre davantage de surface aux appartements proposés;
- L'aspect extérieur d'origine de la façade avant est conservé au niveau du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage. L'extension en toiture, par contre, déséquilibre l'ensemble et il serait judicieux de revoir la composition afin que le projet ne porte donc pas atteinte à l'esthétique de la maison (datant du début du siècle passé);

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

- Le quartier étant bien desservi par les transports en commun (à proximité de la gare de Calevoet), le manque d'emplacement de stationnement pour la création d'entités de logement supplémentaires pourrait s'envisager;
- Malgré l'existence légale des emplacements de stationnement côté avant, augmenter la qualité de l'aménagement paysager de cette zone de recul et jardin répondrait davantage au bon aménagement des lieux : revoir le plan de cette zone en prévoyant des parties en pleine terre agrémentées de zone arbustive etc...;

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 pour la dérogation au PPAS pour le non-respect de l'article

n° III .1.2 zones d'annexes qui prescrit "Les zones d'annexes sont des zones où seuls des volumes supplémentaires peuvent être construits en sous-sol-sur jardin ou au rez-de-chaussée" :

- le projet prévoit des annexes en façade arrière aux 1^{ier} et 2^{ième} étages;
- Ces extensions peuvent se concevoir car celles-ci permettent l'aménagement d'appartements de belles dimensions (2 et 3 chambres);
- L'extension ne portera pas préjudices aux propriétés voisines, au vu de la configuration particulière des lieux, à savoir :
 - façade arrière Nord;
 - présence d'une extension sur 2 niveaux au niveau de la parcelle n°674;
 - parcelle de gauche n°666 fortement construite également en profondeur et en hauteur;
- La proximité immédiate de la voie ferrée ne permet pas d'utiliser l'espace arrière comme espace extérieur et il apparaît logique d'utiliser davantage de volume construit du côté arrière de la parcelle et d'aménager la partie avant;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au PPAS pour le non-respect de l'article III.2.1. zones de cours et jardins qui prescrit "ces zones sont destinées à être aménagées en zones de verdure et de loisirs" :

- le projet prévoit la construction d'un volume dans lequel s'inscrit l'entrée séparée pour les logements, les locaux poubelles et le local vélos dans cette zone ;
- Cette construction est de dimension limitée et offre un meilleur raccord avec la parcelle voisine de gauche et peut donc s'envisager;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au PPAS pour le non-respect de l'article de l'article n°IV.2.2.A. Toitures qui prescrit "d'une manière générale, les toitures sont à deux ou plusieurs versants" :

- le projet prévoit une partie en toiture plate;
- de nombreuses extensions à toiture plate ont été préalablement autorisées au sein du PPAS;
- cette typologie permet un meilleur aménagement intérieur et présente un impact volumétrique moins important qu'une toiture à versant;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au PPAS pour le non-respect de l'article IV.4.2.1. Façades qui prescrit "toutes les façades vues de l'espace public doivent être en briques brun rouge nuancé ou cimentage et crépis tons clairs" :

- le projet propose la construction du volume d'accès aux logements en bardage bois;
- Ce matériau est limité à marquer l'entrée séparée aux logements;
- Ce volume s'inscrit dans la zone de jardin, ce matériau est donc approprié à la zone dans laquelle il s'inscrit;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au RRU pour le non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "lorsque 2 terrains sont bâtis, la construction ne peut dépasser la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde" :

- les extensions dépassent la profondeur du profil des deux voisins et nécessite des rehausses de murs mitoyens conséquentes;

- Vis-à-vis de l'immeuble voisin n°666, la façade du 1^{ier} étage (rez de jardin) s'avance de 3m par rapport à la façade arrière actuelle et à l'étage supérieur seulement 1,15m, ce qui n'a aucune incidence sur l'immeuble voisin étant donné son caractère fermé de ses façades, sa volumétrie et l'orientation Nord;
- Vis-à-vis de l'immeuble n°670 qui est une habitation avec cour, le volume de l'extension au 1^{ier} étage garde un recul de 3m parallèlement à la limite de parcelle, de manière à ne pas enclaver sa façade arrière et cette zone de recul est aménagée en toiture végétale ; à l'étage supérieur, la façade propose une volumétrie en biais afin d'optimiser les vues et l'ensoleillement de la façade arrière de la maison voisine;

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

- Le règlement communal portant sur l'ouverture ou l'extension d'un commerce du secteur HoReCa impose les mesures particulières de publicité;
- La situation existante de droit permet que l'utilisation de l'ensemble du bâtiment soit affecté à l'HoReCa, soit 231m²;
- La demande propose 2 logements et rétablit de ce fait la prédominance du logement au sein de l'immeuble et réduit la présence de l' HoReCa à 131m²;

Considérant qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation, le projet a suscité les observations suivantes :

- 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) (Abreuvoir) ;
- la demande ne modifie pas le bâti et les perspectives vers ou depuis le bien classé (Abreuvoir);

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

- revoir la composition de la façade avant afin de mieux équilibrer l'ensemble ;
- revoir le plan de la zone de recul en prévoyant des parties en pleine terre agrémentées de zone arbustive;

Que cette modification répond 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'elle concerne principalement la zone de recul et la façade avant;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le plan doit être modifié;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

La B.D.U. s'abstient.