

Séance du 21 juin 2017 / Zitting van 21 juni 2017
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 125/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.341-2017
Situation : Chemin de la Truite 61
Demandeur : Madame KETS Aline
(modifier les menuiseries extérieures)
- 2) 121/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.353-2017
Situation : Avenue du Prince d'Orange 269
Demandeur : Madame LAUREYS Catherine
(mettre en conformité l'extension d'une maison uni-familiale)
- 3) 127/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.373-2017
Situation : Rue du Doyenné 57
Demandeur : Monsieur DEHANE Kamal
(transformer et étendre une maison uni-familiale en maison « kangourou »)
- 4) 122/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.259-2017
Situation : Rue des Cottages 112
Demandeur : M. et Mme VONCK Johan - SCHILLINGS Solène
(rénover une maison uni-familiale avec modification de volume en façade arrière)
- 5) 123/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.370-2017
Situation : Rue Marie Depage 57
Demandeur : Monsieur DESROSIERS Rémy
(agrandir le 3^{ème} étage en rehaussant le versant arrière de la toiture et l'isolation de la façade arrière et du mitoyen de droite)
- 6) 128/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.398-2017
Situation : Avenue de Boetendael 72
Demandeur : LEIGNON Synergie sa (M. Karaziwan Albert)
(changement d'affectation du rez-de-chaussée et diviser en deux duplex avec extension au rez-de-chaussée)
- 7) 124/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.196-2016
Situation : Rue Engeland 176
Demandeur : EPIVORE sa (M. Grare Pascal)
(mettre en conformité la transformation et l'extension d'un commerce sur la totalité de la profondeur de la parcelle, aménager un commerce de type Horeca au rez avec office et sanitaires au 1^{er} étage, aménager un studio sous les combles en lieu et place du logement réparti sur le 1^{er} étage et sous toiture)

Divers / Allerlei (et/ou - en/of) Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 21/06/2017
objet n° 01

Dossier 16-43341-2017 - Enquête n° 125/17

Demandeur : Madame Aline Kets

Situation : Chemin de la Truite, 61

Objet : modifier les menuiseries extérieures

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43341-2017 introduite le 15/03/2017 par Madame Aline Kets et visant à modifier les menuiseries extérieures sur le bien sis chemin de la Truite, 61;

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

Considérant que la demande s'inscrit dans le permis de lotir (PL) n°402 octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 09/08/1994 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir;

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

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir :
 - non-respect du prescrit suivant "*les faces, les éléments extérieurs et les couvertures d'un groupe de constructions seront traités dans le même caractère architectural du cadre environnant et ce au moyen des mêmes matériaux*", en ce que le projet propose le remplacement des châssis bois brun en PVC de teinte gris;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/05/2017 au 05/06/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

15/03/2017 : dépôt de la demande;

10/05/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

22/05/2017 au 05/06/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/06/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- La maison faisant l'objet de la demande fait partie d'un ensemble de maisons groupées, de gabarit R+1+T;
- Les façades sont en briques et les châssis sont en bois peints en brun;

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

- La modification du matériau (de bois en PVC) et de la teinte (de brun en gris anthracite) des menuiseries extérieures de la maison sise au n°61;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête, application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogation à un permis de lotir) :

- Considérant les informations et les photos du cadre bâti transmis en séance;
- Considérant la diversité des châssis de l'ensemble des maisons de ce clos;
- Considérant dès lors que le remplacement des châssis peut s'autoriser dans le cadre d'une amélioration du confort de cette habitation;

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.

La B.D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 21/06/2017
objet n° 02

Dossier 16-43353-2017 - Enquête n° 121/17

Demandeur : Madame Catherine Laureys

Situation : avenue du Prince d'Orange, 269

Objet : mettre en conformité l'extension d'une maison unifamiliale

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43353-2017 introduite le 20/03/2017 par Madame Catherine Laureys et visant à mettre en conformité l'extension d'une maison unifamiliale sur le bien sis avenue du Prince d'Orange, 269;

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

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

Vu la configuration du terrain bâti et notamment sa superficie de moins de 7 ares, celui-ci n'est pas visé par les prescriptions d'implantation, de gabarit et de densité du PPAS;

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

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

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article 3 - Implantation de la construction (mitoyenneté);
 - non-respect de l'article 4 - Profondeur d'une construction mitoyenne;
 - non-respect de l'article 12 - Aménagement des zones de cours et jardins;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/05/2017 au 05/06/2017 inclus;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

20/03/2017 : dépôt de la demande;

10/05/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

22/05/2017 au 05/06/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/06/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- La maison d'habitation unifamiliale sur laquelle porte la demande est implantée sur une parcelle de moins de 7 ares, au cœur d'un quartier composé principalement de villas bâties sur de grandes parcelles paysagères, mis à part cette partie du site;
- La maison, de gabarit R + 1 + Toiture habitable sur 1 niveau, est implantée le long de la limite mitoyenne Ouest du terrain (maison jumelée avec le n° 271);
- La toiture compte une lucarne en façade avant et une seconde en façade arrière, toutes deux jumelées avec celles de la maison mitoyenne;
- Les 2 maisons mentionnées forment un ensemble architectural cohérent, du moins en façade avant;
- La maison sur laquelle porte la demande a fait l'objet d'une extension basse et largement vitrée, à l'arrière. Cette extension a été réalisée sans autorisation préalable;
- L'accès à la maison s'effectue par la façade latérale de droite et le niveau de cet accès est situé un niveau plus haut que celui de la rue;
- Les espaces de vie sont localisés au rez haut, tandis que les chambres à coucher sont localisées sous la toiture à versants;
- Le bien comprend 1 garage pour une voiture;
- Le couvert végétal est relativement paysager en zone latérale sur cette parcelle;
- Le relief est relativement marqué sur le terrain et la maison est bâtie à proximité des fonds de jardins des maisons de l'avenue Jacques Pastur;

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

- La mise en conformité de l'extension arrière :
 - Construite postérieurement au refus de permis d'urbanisme de 1979 (le refus étant notamment motivé par le souhait d'écartier la construction de 6 mètres par rapport à la limite mitoyenne);
 - Reconstituée et agrandie en 2004;

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

- L'extension visée, d'une superficie de 28 m², contribue à améliorer les qualités d'habitabilité de la maison et dirige les vues tant vers l'arrière de la parcelle que vers le jardin latéral;
- La construction dépasse de plus de 3 mètres l'alignement arrière de la maison voisine jumelée et s'étend relativement profondément vers l'arrière de la parcelle;
- La construction présente une typologie relativement vitrée et couverte par une toiture plate. Elle est limitée à un niveau, de sorte à pouvoir s'intégrer au volume de la construction existante;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU (implantation de la construction - mitoyenneté), la demande :
 - Observe en about de la construction de l'extension, un retrait oblique afin de limiter l'impact de la profondeur de bâtisse. L'extension en mitoyenneté présente une profondeur de 253 cm, ce qui est acceptable au regard des spécificités des lieux, et plus particulièrement du sous-emploi des jardins arrières, au profit des jardins latéraux mutuels;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction), la demande :
 - Propose une extension dépassant de plus de 3 mètres le profil mitoyen. Toutefois, le plan suggère une diagonale partant à 45° à partir de 240 cm d'extension en profondeur de bâtisse. De plus, cette extension n'excède pas les ¾ de la profondeur du terrain mesurée selon son axe médian et les constructions implantées du côté de l'avenue Jacques Pastur sont implantées en amont du projet, ce qui en limite l'impact envers l'environnement bâti;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins), la demande :
 - Préserve les aménagements paysagers du jardin latéral de droite, sans négliger ceux du jardin arrière, ce qui permet de conserver une lecture en ordre ouvert inscrit dans un cadre de verdure pour l'ensemble du projet,

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

Les dérogations au RRU, articles 3, 4 et 12 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 21/06/2017
objet n° 03

Dossier 16-43373-2017 - Enquête n° 127/17

Demandeur : Monsieur Kamal Dehane

Situation : rue du Doyenné, 57

Objet : transformer et étendre une maison unifamiliale en maison "kangourou"

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43373-2017 introduite le 03/04/2017 par Monsieur Kamal Dehane et visant à transformer et à étendre une maison unifamiliale en maison "kangourou" sur le bien sis rue du Doyenné, 57;

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, en ce que l'extension dépasse de 2,66 mètres la construction la plus profonde (n°55) et de 3,91 mètres la maison n°59;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/05 au 05/06/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

03/04/2017 : dépôt de la demande;

10/05/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

22/05/2017 au 05/06/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/06/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel mais situé au centre de la Commune, proche du noyau commercial de la rue Xavier De Bue;
- Dans ce quartier, la rue est à sens unique;
- En situation de fait, la maison n°57, sur laquelle porte la demande, est de gabarit R+2+T et bâtie sur l'entièreté de la parcelle au rez-de-chaussée affecté au garage et à un bureau. Le 1^{er} étage est composé de 3 pièces en enfilade et le 2^{ème} étage de 2 pièces en enfilade et d'une petite annexe accolée au mitoyen de droite;
- La maison a été à plusieurs reprises transformée. Selon le dernier permis d'urbanisme (PU 23586 de 1964), le rez-de-chaussée bénéficie d'une cour non couverte de 21 m²;
- Le bâti environnant est bâti en ordre continu, composé de maisons type ouvrière;
- La maison de droite (n°53) présente en façade avant le même gabarit. Elle couvre l'ensemble de sa parcelle et ne bénéficie pas de baies en façade arrière celle-ci étant un mur mitoyen;
- La maison de gauche (n°57) est légèrement plus haute;
- 5 maisons de ce front bâti n'ont pas de jardin ou un petit jardin à l'arrière;
- Le projet contigu situé rue Verhust n°35-37 bénéficie d'un grand jardin et a permis aux propriétaires de ces 5 maisons d'acheter une part de la parcelle en vue d'agrandir ou de créer un jardin;

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

- La transformation de la maison en vue d'aménager un logement de type "kangourou";
- Au rez-de-chaussée, la démolition-reconstruction du bureau en fond de parcelle;
- Au 1^{er} étage, l'extension et l'aménagement d'une terrasse;

Considérant que la demande telle qu'introduite suscite la considération générale suivante :

- La demande est motivée par le propriétaire qui, pour des raisons de santé, doit vivre au rez-de-chaussée;

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

- en matière de programme :
 - le rez-de-chaussée comprend un garage et un studio ouvert sur le jardin;
 - le 1^{er} étage est étendu pour agrandir la cuisine;
 - le 2^{ème} étage est destiné aux chambres;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'extension du rez-de-chaussée dépasse la profondeur des deux constructions mitoyennes, objet de la dérogation;
 - l'extension du 1^{er} étage reste en deçà de la profondeur de la maison de droite;
 - l'aménagement de la terrasse impose la pose de claustras en mitoyenneté, ce qui a un impact pour la maison de gauche à partir du SO et vu sa faible profondeur actuelle;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - l'agrandissement de la parcelle permet l'aménagement d'un jardin de ville de ± 10,50 m de profondeur, orienté au SO;
 - une terrasse est aménagée sur la toiture plate du rez-de-chaussée;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison dispose d'un garage;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la façade arrière sera de teinte blanche, avec des châssis métalliques de teinte vert olive;

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'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction), la demande entraîne la rehausse du mur mitoyen de gauche au 1^{er} étage, augmenté par le claustra de la terrasse. La maison de gauche, située au Sud de la demande, est peu impactée par le projet, à savoir en fin de journée, ce qui est dès lors acceptable;

Considérant que le projet maintient une maison unifamiliale, aménagée en logement kangourou pour les besoins du demandeur;

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

- Réduire la profondeur de la terrasse du 1^{er} étage et des pare vue à 1,50 mètre maximum afin de réduire l'impact sur la maison de gauche,

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 terrasse reste utilisable;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact de la terrasse doit être réduit;

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, à la condition émise ci-avant.

La dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, Titre I, article 4, est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 21/06/2017
objet n° 04

Dossier 16-43259-2017 - Enquête n° 122/17

Demandeur : Monsieur et Madame Johan Vonck et Solène Schillings

Situation : rue des Cottages, 112

Objet : rénover une maison unifamiliale avec modification de volume en façade arrière

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43259-2017 introduite le 24/01/2017 par Monsieur et Madame Johan Vonck et Solène Schillings et visant à rénover une maison unifamiliale avec modification de volume en façade arrière sur le bien sis rue des Cottages, 112;

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 - La toiture (hauteur) qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence", en ce que la nouvelle couverture de l'annexe existante de la maison visée par la demande dépasse la hauteur de l'annexe du bâtiment mitoyen le plus haut (n°114);

Considérant que l'immeuble sur lequel porte la demande, dont la construction est antérieure au 1er janvier 1932, ne constitue pas pour autant un monument au sens de l'article 206, 1°, a du CoBAT;

Qu'en conséquence, l'avis de la Commission de concertation dont question à l'article 207, §1er, alinéa 3 n'est pas requis;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/05/2017 au 05/06/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

24/01/2017 : dépôt de la demande;

04/05/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

22/05/2017 au 05/06/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/06/2017 : 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 unifamiliales ou d'immeubles à appartements avec des gabarits variables entre le R+1+Toiture à versants et le R+3+Toiture plate;
- Les intérieurs d'ilots autour de la parcelle concernée par la demande sont constitués de zones profondes et étroites de cours et jardin très verts;
- L'immeuble voisin de gauche (n°110) présente un gabarit de R+1+Toiture à deux versants, soit un étage de moins que la maison concernée par la demande. Il présente également une annexe en façade arrière en R+1 et alignée sur l'annexe existante de la maison concernée par la demande;
- L'immeuble voisin de droite (n°114) présente un gabarit en R+2+Toiture à deux versants et deux annexes en façade arrière, l'une en R+1 et l'autre juste en rez-de-chaussée;
- La parcelle cadastrée Division 1 Section B, n°182z, sur laquelle porte la demande est longue, étroite et en terre pleine sur au moins deux-tiers de sa surface totale;
- La maison unifamiliale sur laquelle porte la demande :
 - Se situe rue des Cottages n°112, dans le tronçon compris entre la rue de la Mutualité et la rue de Boetendael;

- Présente un gabarit R+2+Toiture à deux versants ainsi qu'une annexe accolée à la façade arrière en R+1;
- A fait l'objet de deux permis d'urbanisme, l'un en 1935 pour la transformation des combles (PU n°16-9021-1935) et l'autre en 1991 et visant la rénovation et la transformation d'une habitation (PU n°16-31554-1991);
- La maison sur laquelle porte la demande se présente, dans sa situation de droit, comme suit :
 - Sous-sol : Hall avec escalier, local compteurs et deux réserves;
 - Rez-de-chaussée : Hall d'entrée avec escalier, bureau, vestiaire, double séjour dont l'un compris dans une annexe avec accès à la terrasse et au jardin;
 - 1^{er} étage : hall avec escalier, cuisine, salle-à-manger, double living et réserve;
 - 2^{ème} étage : hall avec escalier, dégagement, salle-de-bain, deux chambres et WC en annexe;
 - Combles : grenier aménageable;

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

- Le programme prévoit la réorganisation de l'espace intérieur avec agrandissements de certaines baies existantes dans les murs porteurs au rez-de-chaussée;
- Il prévoit la simplification de la façade arrière par la démolition de la plus petite annexe qui contenait les fonctions vestiaires, rangements et WC;
- Il offre également une modification de l'annexe existante par un agrandissement conséquent des baies en façade et par une nouvelle couverture en structure bois et verrière;
- Il vise également la rénovation des installations techniques et l'amélioration des performances énergétiques via la pose de nouveaux châssis en façade avant et de nouveaux isolants en façade arrière et le long des mitoyens à nu;

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

- La démolition de la plus petite annexe et de la toiture existante en polycarbonate de l'annexe existante offre une amélioration tant au niveau de la qualité architecturale, de la technique et de la fonctionnalité qu'au niveau de la qualité esthétique;
- Le projet tel que présenté vise l'amélioration de l'habitabilité et des flux de circulations. En effet, la remise à niveaux sur le même plateau de toutes les pièces de jour (cuisine, salon, salle-à-manger) offre une plus-value à l'utilisation fonctionnelle des espaces en gardant toutes les fonctions connexes (comme un bureau, une bibliothèque et une partie des fonctions nuit) au 1^{er} étage;
- Le projet intègre une volonté d'améliorer les performances énergétiques de l'ensemble du bâti via une isolation des façades par l'extérieur (sauf en façade avant);
- L'agrandissement des baies existantes de l'annexe, via la suppression des linteaux et allèges, offre une amélioration importante de la luminosité intérieure et à nouveau une belle qualité architecturale;
- Le remplacement des châssis de performances supérieures propose une nouvelle division cohérente et garantit une augmentation des surfaces nettes éclairantes dans les pièces de vie;

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'article 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - La nouvelle toiture est prévue en structure bois et plate et prend sa base au même point haut que l'ancienne toiture afin d'offrir une hauteur sous-plafond agréable au bureau, ce qui a comme conséquence que l'annexe qui était déjà plus haute que le profil mitoyen du voisin le plus haut (en situation de droit) se retrouve une cinquantaine de centimètres plus haut que le profil du n°114;
 - Il y a en effet lieu de remplacer cette toiture existante en polycarbonate qui a mal vieilli et qui n'offre plus aucune performance énergétique ni luminosité. La solution apportée est élégante et donne une nouvelle qualité architecturale, lumineuse et performante d'un point de vue énergétique à cette annexe existante,

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 21/06/2017
objet n° 05

Dossier 16-43370-2017 - Enquête n°123/17

Demandeur : Monsieur Rémy Desrosiers

Situation : rue Marie Depage, 57

Objet : agrandir le 3ème étage en rehaussant le versant arrière de la toiture et l'isolation de la façade arrière et du mitoyen de droite

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43370-2017 introduite le 31/03/2017 par Monsieur Rémy Desrosiers et visant à agrandir le 3ème étage en rehaussant le versant arrière de la toiture et l'isolation de la façade arrière et du mitoyen de droite sur le bien sis rue Marie Depage, 57;

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

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4, §1, 2° qui prescrit "ne pas dépasser la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde", en ce que le projet dépasse la profondeur des deux constructions mitoyennes;
 - non-respect de l'article n°6, §1, 2°, al. 3, qui prescrit "la hauteur de la construction ne peut dépasser celle de la construction la plus basse", en ce que le gabarit dépasse celui des deux constructions mitoyennes;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/05 au 05/06/2017 inclus et :

- l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

31/03/2017 : dépôt de la demande;

12/04/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

15/05/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

22/05/2017 au 05/06/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/06/2017 : 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 densément bâti en ordre continu, les bâtisses sont implantées à l'alignement;
- Dans ce quartier, la rue permet le stationnement bilatéral avec carte riverain;
- La maison n°57 sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+2+TM en façade avant et R+2+T en façade arrière;
- Elle est située proche de l'angle aigu de la rue Gabrielle;
- La façade arrière est orienté SSO;
- La construction de droite (n°53) est constituée d'un garage de gabarit R;
- L'immeuble de gauche (n°45 rue Général Lotz) forme l'angle de l'ilot et présente un gabarit R+3+Etage en recul;
- Le couvert végétal est absent et la cour est très encaissée vu la proximité de l'angle bâti de l'ilot;
- La toiture de la partie arrière de la maison n'a pas été bâtie conformément au permis d'origine (permis d'urbanisme n°16-16118-1952), elle a été mise en conformité par le permis d'urbanisme n°16-42150-2015;
- L'immeuble de gauche faisant l'angle de l'ilot comprend des balcons en façade arrière. Le dernier balcon au 3^{ème} étage est protégé par le mur mitoyen qui dépasse la pente du versant arrière du bien faisant l'objet de la demande;

- La maison n°57 est plus profonde que l'immeuble de gauche de ± 2,21 mètres et par rapport au nu des balcons de ± 1,21 mètres;

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

- La modification du versant arrière en toiture plate avec la rehausse de la façade arrière;
- L'aménagement du 3^{ème} étage en 2 chambres et une salle de douche;

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

- La maison est proche de l'angle aigu des rues Marie Depage et Gabrielle;
- La demande porte sur l'augmentation du confort du 3^{ème} étage de la maison unifamiliale;
- L'isolation thermique améliore le confort;

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

- en matière de programme :
 - le 3^{ème} étage est aménagé en deux chambres, afin d'augmenter le nombre de chambres d'une maison unifamiliale;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la rehausse de la façade arrière et du versant dépasse en profondeur et en hauteur les deux constructions voisines, objet des dérogations sollicitées;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin est de faible dimension vu la superficie de la parcelle et est très peu ensoleillé;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison dispose d'un garage;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la façade avant n'est pas modifiée;
 - la façade arrière et le pignon de droite sont isolés par la pose d'un enduit de teinte rouge-bordeaux sur isolant, ce qui s'harmonise avec les façades en briques des constructions voisines;
 - la rehausse du mitoyen de gauche doit présenter une finition esthétique en harmonie avec le revêtement existant du pignon;

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 : dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) : la rehausse de la façade arrière entraîne le prolongement (± 1 mètre) et la rehausse du mur mitoyen de gauche vis-à-vis du balcon du 3^{ème} étage de l'immeuble voisin, ce qui réduit légèrement son ensoleillement;
- En ce qui concerne le motif d'enquête : dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur), la demande rehausse le mur mitoyen de droite, dont la construction est anormalement basse;

Considérant que la demande répond au bon aménagement des lieux en s'inscrivant harmonieusement dans le bâti existant;

Condition du permis :

- la rehausse du mitoyen de gauche doit présenter une finition esthétique en harmonie avec le revêtement existant de ce pignon;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 21/06/2017
objet n° 06

Dossier 16-43398-2017 - Enquête n° 128/17

Demandeur : S.A. Leignon Synergie - Monsieur Albert Karaziwan

Situation : avenue de Boetendael, 72

Objet : changer l'affectation du rez-de-chaussée et diviser la maison en deux duplex avec extension au rez-de-chaussée

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43398-2017 introduite le 14/04/2017 par la S.A. Leignon Synergie c/o Monsieur Albert Karaziwan et visant à changer l'affectation du rez-de-chaussée et à diviser la maison en deux duplex avec extension au rez-de-chaussée sur le bien sis avenue de Boetendael, 72;

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 toiture de l'extension est plus haute que l'annexe voisine;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/05 au 05/06/2017 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *une réclamation issue de la représentante de la copropriété et habitante de l'immeuble du n°70 porte sur :*
 - *la trop grande imperméabilisation de la parcelle,*
 - *la surélévation du niveau du jardin facilite les "accès" entre jardin. Les travaux sont faits sans autorisation,*
 - *la surélévation du mur mitoyen entraîne une perte d'ensoleillement,*
 - *les terrasses provoquent une grande nuisance sonore par effet de caisse de résonance en intérieur d'îlot,*
 - *la terrasse du second étage entraîne un effet mirador,*
- *une réclamation des occupants de la maison de droite porte sur :*
 - *l'extension atteint les ¾ de la profondeur de la parcelle, ce qui est aggravé avec la terrasse,*
 - *l'extension du rez-de-chaussée entraîne la rehausse des murs mitoyens avec légère perte d'ensoleillement pour la maison n°74,*
 - *la demande de ne pas étendre le rez-de-chaussée au-delà de la profondeur des constructions mitoyennes,*
 - *les terrasses aux étages entraînent des vues plongeantes,*
 - *le garage est difficilement utilisable vu la pente de la rampe et la faible hauteur de la porte. Le garage a été utilisé en archive des bureaux,*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

14/04/2017 : dépôt de la demande;

12/05/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

22/05/2017 au 05/06/2017 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/06/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu la demande d'avis du SIAMU envoyée par le demandeur le 14/03/2017;

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, bâti en ordre fermé et implanté en recul, bâti de maisons de gabarit Bel étage+1+T ou d'immeubles à appartements;
- La maison n°72 sur lequel porte la demande présente un gabarit Bel étage+2+T, un plan composé de 2 pièces en enfilade, affectée, dans le permis d'origine, au rez-de-chaussée au bureau et à un duplex aux étages;
- Le permis d'urbanisme n°16-32262-1994 y a autorisé l'aménagement d'une maison unifamiliale avec une partie de bureau professionnel;
- L'immeuble est situé proche de l'angle de l'avenue de la Ramée et dès lors le fond du jardin est contigu au n°28 de cette avenue;
- La maison de droite (n°74, avenue de Boetendael) présente un gabarit Bel étage+1+T;
- L'immeuble de gauche (n°70, avenue de Boetendael) présente un gabarit R+3+T et une verrière à l'arrière;
- Le jardin est de faible dimension et est pavé;

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

- La division de la maison en 2 logements;
- L'aménagement d'un duplex entre le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage;
- L'aménagement d'un duplex au 2^{ème} étage et dans les combles;
- La rehausse du niveau du jardin de ± 80 centimètres et l'aménagement d'une terrasse;
- L'aménagement d'une terrasse sur le toit plat du rez-de-chaussée, au profit de la chambre principale;
- La création d'une petite terrasse en porte-à-faux au profit du séjour du 2^{ème} étage;
- Le remplacement du brisis en façade arrière par le revêtement de façade (enduit sur isolant);
- L'isolation de la façade arrière;

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

- Le projet vise l'agrandissement de la maison en façade arrière avec l'aménagement de terrasses, ce qui a un impact en intérieur d'ilot, proche de l'angle de l'ilot;

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

- en matière de programme :
 - les 2 caves situées à l'arrière sont enterrées;
 - l'annexe accolée au mitoyen de droite est démolie et remplacée par une extension sur la largeur de la parcelle sans dépasser sa profondeur;
 - le duplex bas, de 2 chambres, est directement accessible par une porte existante en façade avant;
 - un escalier intérieur est aménagé entre le garage et le duplex bas jusqu'au 1^{er} étage;
 - le duplex haut, de 3 chambres, est accessible via la cage d'escalier existante;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'extension du bel étage dépasse la hauteur de la véranda de gauche, ce qui constitue une dérogation au règlement régional d'urbanisme en profondeur et entraîne la rehausse du mur mitoyen n°74 sur 1,22 mètre de profondeur et 0,85 mètre de hauteur, avec une légère perte d'ensoleillement;
 - elle entraîne la rehausse du mur mitoyen n°70 sur ± 2 mètres de profondeur et 0,60 mètre de hauteur;
 - bien que ces rehausses soient mineures, vu la situation de l'angle et la faible profondeur des jardins, il y a lieu de réduire l'extension à la profondeur du balcon existant du 1^{er} étage;
 - le WC du 1^{er} étage en façade arrière est élargi pour la salle de bains, sans modifier la profondeur et sans impact sur la maison de droite;
 - une terrasse est aménagée au 1^{er} étage sur l'extension du bel étage. La maison de gauche dispose d'une terrasse similaire au même niveau. Cette terrasse est située à 2,65 mètres de la maison de droite, ce qui respecte largement le Code civil;
 - au 2^{ème} étage, une terrasse en porte-à-faux est prévue en façade arrière en prolongement du balcon existant, mais qui ne respecte pas le Code civil par rapport au voisin de gauche;

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

- le pavage du jardin est supprimé, le jardin est remblayé de ± 80 centimètres, avec une partie aménagée en terrasse, ce qui réduit la hauteur des murs mitoyens entre jardin à ± 2 mètres;
- la terrasse est rendue étanche par du sable stabilisé;

- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le garage permet le stationnement de 2 voitures, mais la pente d'accès est importante et la hauteur de la porte est faible, ce qui rend l'usage du garage peu probable;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la façade arrière est isolée, la teinte de l'enduit n'est pas précisée;

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

En ce qui concerne la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) :

- La hauteur de la toiture de l'extension dépasse celle de l'extension (verrière) de gauche. En réduisant la profondeur de l'extension, la rehausse nécessaire est également réduite en conséquence;
- Vu la proximité de l'angle de l'ilot et la faible dimension des jardins, la terrasse du 2^{ème} étage a un impact sur la maison de gauche. Il y a lieu de réduire la profondeur de la terrasse en porte-à-faux à celle du balcon existant et de l'éloignée de 1,90 mètre de la maison de gauche pour le respect du Code civil;

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

- réduire la profondeur de la terrasse de jardin à la moitié de la profondeur du jardin et proposer une terrasse perméable (pas de sable stabilisé);
- réduire la profondeur de l'extension du bel étage à celle du WC et balcon des étages;
- réduire la profondeur de la terrasse de la chambre du 1^{er} étage à celle de la salle de bain et verduriser le solde de la toiture plate;
- réduire la profondeur de la terrasse en porte-à-faux du 2^{ème} étage à celle du balcon existant et l'écarter de 1,90 mètre de la parcelle de gauche;
- préciser la teinte de l'enduit en façade arrière, en privilégiant les teintes claires;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu;
- d'être accessoires en ce que les réductions proposées tiennent compte de l'exiguïté des lieux, de la proximité de l'angle de l'ilot et de la faible profondeur des jardins;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact du projet doit être réduit;

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 RRU, Titre I, article 6, est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 21/06/2017
objet n° 07

Dossier 16-43196-2016 - Enquête n° 124/17

Demandeur : EPIVORE S.A. - Monsieur Pascal Grare

Situation : rue Engeland, 176

Objet : mettre en conformité la transformation et l'extension d'un commerce sur la totalité de la profondeur de la parcelle, aménager un commerce de type HoReCa au rez avec office et sanitaires au 1er étage et aménager un studio sous les combles en lieu et place du logement réparti sur le 1er étage et sous toiture

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43196-2016 introduite le 20/12/2016 par la S.A. EPIVORE c/o Monsieur Pascal Grare et visant à mettre en conformité la transformation et l'extension d'un commerce sur la totalité de la profondeur de la parcelle, à aménager un commerce de type HoReCa au rez avec office et sanitaires au 1er étage et à aménager un studio sous les combles en lieu et place du logement réparti sur le 1er étage et sous toiture sur le bien sis rue Engeland, 176;

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

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

Que la demande se situe à proximité directe d'un site visé par l'Ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone "Natura 2000");

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

- l'immeuble fait face au site classé et est existant depuis plusieurs décennies. L'extension à mettre en conformité se situe à l'arrière de ce front de bâtisse;

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale n° 0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot;
 - application de la prescription générale n° 0.12 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la modification ou la suppression d'un logement;
 - application de la prescription particulière n° 2.3 al. 1 du plan régional d'affectation du sol, portant sur l'aménagement d'une surface commerciale au 1^{er} étage, hors liseré de noyau commercial;
- 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 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;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 22/05/2017 au 05/06/2017 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Le quartier souffre d'une pression en matière de stationnement, ce que l'extension du restaurant accentuera;*
- *La terrasse du restaurant existant, côté rue, constitue une importante nuisance sonore pour le voisinage. L'extension de l'activité HoReCa augmentera ces nuisances;*
- *Risque d'accentuation des nuisances olfactives;*
- *L'extension du commerce au 1^{er} étage n'est pas compatible avec ce quartier d'habitations;*

- *Le bien étant situé hors liseré de noyau commercial, l'extension du commerce à l'arrière ne peut porter atteinte à l'intérieur de l'îlot;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

20/12/2016 : dépôt de la demande;

02/02/2017 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

05/05/2017 : accusé de réception d'un dossier complet;

22/05/2017 au 05/06/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/06/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu que la demande d'avis du SIAMU n'est pas jointe à la demande;

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

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

- La maison de commerce et de logement est implantée en ordre fermé le long de la rue Engeland, à proximité de l'angle formé avec la rue de Verrewinkel;
- Le bien est implanté dans un quartier principalement à vocation résidentielle. Il se présente sous forme d'un volume principal rehaussé d'une toiture à versants et couvre l'entièreté de la parcelle sous forme d'une extension à toiture plate;
- L'immeuble voisin de gauche compte un restaurant;

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

- La mise en conformité de l'extension arrière couvrant l'entièreté de la superficie de la parcelle et la création d'une large verrière;
- La transformation de l'ancien commerce du rez en vue d'y aménager une activité HoReCa;
- L'extension de cette activité au 1^{er} étage en lieu et place d'espaces d'habitation existants;
- La création d'une liaison depuis les réserves arrière vers le commerce voisin de gauche;
- L'aménagement d'un studio sous toiture;

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

- Le projet tend à mettre en conformité la couverture totale de la parcelle, au détriment d'aménagements paysagers de pleine terre qui seraient plus profitables au développement de cet intérieur d'îlot;
- Le projet propose l'aménagement d'un studio peu qualitatif sous toiture en lieu et place d'un logement réparti sur plusieurs niveaux et ce, pour les besoins de l'extension du commerce au 1^{er} étage;
- La demande est muette quant aux aménagements répondant à la situation de droit pour l'immeuble voisin de gauche (n° 174), alors qu'une connexion vers cet immeuble est prévue à l'arrière, ce qui forme un projet global devant être instruit dans son entièreté;
- Le quartier subit actuellement une forte pression en matière de stationnement, due notamment à la présence de l'établissement HoReCa voisin;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale n° 0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot, la demande :
 - Ne peut se justifier au regard de cette prescription et de la prescription 2.5, 1° du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013), le bien étant intégralement situé en zone d'habitation. Dès lors l'affectation commerciale à cet endroit ne peut s'envisager;
 - Contribue à densifier de manière excessive cet intérieur d'îlot au détriment d'espaces paysagers de pleine terre. Il s'indique de réduire l'ampleur de l'annexe dans le respect du RRU;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale n° 0.12 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la modification ou la suppression d'un logement, la demande :
 - Propose l'aménagement d'un logement de type studio sous la toiture en lieu et place du logement réparti au 1^{er} étage et sous combles pouvant profiter d'un accès au jardin et ce, moyennant diminution du bâti au rez-de-chaussée;
 - Supprime les qualités d'habitabilité du logement existant et propose un studio de petites dimensions alors que le quartier compte principalement des habitations unifamiliales;
 - Il y a lieu de conserver un logement en duplex;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription particulière n° 2.3 al. 1 du plan régional d'affectation du sol, portant sur l'aménagement d'une surface commerciale au 1^{er} étage, hors liseré de noyau commercial, la demande :

- Se situe dans un quartier principalement voué à l'habitation et au sein duquel le commerce est implanté de manière très ponctuelle et peu invasive;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'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, la demande :
 - Est incompatible avec les spécificités des lieux évoquées ci-avant;
 - Engendrera davantage de nuisances pour le voisinage (bruit, stationnement,...) qu'aujourd'hui;

Considérant que la demande, telle que présentée, ne répond pas au bon aménagement des lieux;

Vu la déclaration du demandeur, en séance, de retirer sa demande, la Commission de concertation attire l'attention du demandeur que la mise en conformité de la couverture de la cour doit être néanmoins introduite,

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