

Séance du 12 février 2020 / Zitting van 12 februari 2020

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 09h00 1) 009/20 - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.688-2019
Situation : Rue du Bourdon 57
Demandeur : Monsieur Olivier DUPUIS et Madame Tiphanie RUY
(Transformer et rénover une maison unifamiliale)
- 09h20 2) 011/20 - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.809-2019
Situation : Rue Langeveld 127
Demandeur : Crèche Le Lapin Blanc A.S.B.L. - Monsieur Bruno HENDRICHES
(Mettre en conformité des travaux modificatifs réalisés dans le cadre de la transformation d'un bâtiment (3 logements) et de ses annexes (étable et garage) en une crèche et deux logements)
- 09h40 3) 010/20 - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.762-2019
Situation : Chaussée d'Alseberg 1149
Demandeur : VET & GO S.P.R.L. - Monsieur David KRYGIER
(Changer l'affectation d'un commerce et d'un appartement en équipement d'intérêt collectif (centre d'urgence vétérinaire) régulariser la façade à rue au rez-de-chaussée et placer des enseignes)
- (10h10 - Interruption pour relectures et signatures des avis)
- 10h25 4) 014/20 - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.795-2019
Situation : Chaussée de Saint-Job 526
Demandeur : Monsieur Lionel FUCHS
(Remplacer les menuiseries extérieures en façade avant et en façade arrière)
- 10h45 5) 013/20 - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.880-2019
Situation : Chaussée d'Alseberg 506
Demandeur : Monsieur Maxime STEISEL et Madame Alizée DASSONVILLE
(Démolir et construire une maison unifamiliale)
- 11h15 6) 012/20 - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.745-2019
Situation : Avenue Harmoir 19
Demandeur : LIVING DEVELOPEMENT S.P.R.L. - Monsieur Patrick ORREGO
(Démolir une maison dont la période de construction date de 1952 et construire un immeuble de 4 appartements et 8 emplacements de parking)
- (12h00 - Relectures et signatures des avis)
- I N T E R R U P T I O N ± 12h15 ----
- 13h30 7) 015/20 - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.775-2019
Situation : Avenue Dolez 77A
Demandeur : Monsieur Vincent MAROT
(Mettre en conformité la transformation et l'extension d'un atelier en logement et demande de création de 2 baies destinées à améliorer l'apport d'éclairage naturel des espaces de vie)

14h00 8) 018/20 - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.793-2019
Situation : Rue Egide Van Ophem 127-129
Demandeur : LES ENFANTS TERRIBLES ASBL - Madame Carole DE KONINCK
(Mettre en conformité l'aménagement d'une crèche au rez-de-chaussée d'une ancienne maison avec rez-de-chaussée affecté à un Horeca (café) et agrandir cette affectation à l'ensemble de la maison unifamiliale mitoyenne (perçement d'une baie entre mitoyen et suppression du mur de jardin séparatif))

14h30 9) 016/20 - Demande de permis d'urbanisme n°16-45.092-2019 - Article 177
Situation : Rue Vanderkindere 195-207
Demandeur : HERPAIN URBIS soc. mom. - BCV CONCEPT -
Monsieur Thierry HERPAIN
(Construire un sous-sol comprenant un parking de 33 emplacement, 28 caves et locaux techniques, construire un immeuble à front de rue de 12 logements et deux unités commerciales au rez-de-chaussée; construire 15 maisons unifamiliales et aménager des espaces verts en intérieur d'îlot; rénover le bâtiment au n°207, comprenant un rez-de-chaussée commercial et 1 logement existant (Projet VDK Housing))

(15h30 - Relectures et signatures des avis)

15h45 10) 008/20 - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.672-2019
Situation : Chaussée d'Alseberg 1084
Demandeur : AJ REAL ESTATE S.P.R.L. - Monsieur Julien de DOBBELEER
(Transformer et étendre un immeuble mixte (commerce + 4 logements), modifier l'affectation du rez commercial en bureaux le long de la chaussée d'Alseberg; construire une maison unifamiliale, un immeuble de 3 logement et 4 emplacements de stationnement pour voitures le long de la chaussée de Saint-Job)

(16h45 - Relectures et signatures des avis)

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 12/02/2019
objet n°01

Dossier 16-44688-2019 - Enquête n° 009/20

Demandeur : Monsieur et Madame Olivier Dupuis et Tiphane Ruy

Situation : Rue du Bourdon 57

Objet : transformer et rénover une maison unifamiliale

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44688-2019 introduite le 24/05/2019 par Monsieur et Madame Olivier Dupuis et Tiphane Ruy et visant à transformer et rénover une maison unifamiliale sur le bien sis rue du Bourdon 57;

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

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

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit " 2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde", en ce que le projet dépasse le profil des deux voisins à l'étage;
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté. ", en ce que le projet dépasse de plus de 3m le profil du voisin n°59 au rez-de-chaussée;
 - non-respect de l'article n°6 – toiture qui prescrit « Dans la profondeur maximale autorisée par l'article 4, un dépassement de plus de trois mètres par rapport au profil mitoyen le plus bas est autorisé, sans néanmoins dépasser le profil mitoyen le plus haut. » en ce que le projet prévoit une rehausse au niveau du volume wc et du bac à plantes aux étages;

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 14/01/2020 au 28/01/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

24/05/2019 : dépôt de la demande;

18/09/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

14/01/2020 au 28/01/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

12/02/2020 : 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 un quartier mixte (commerces, ateliers, équipements) et de logements (maisons unifamiliales et immeubles à appartement construits après-guerre);
- La rue du Bourdon est à double sens de circulation, et dans le tronçon de voirie le long duquel se situe la parcelle sur laquelle porte la demande, le stationnement n'est pas autorisé;
- La maison faisant l'objet de la demande, construite au début du siècle dernier, présente un gabarit R+1+toiture à versants (pas de plans aux archives);
- Le volume bâti principal de cette maison est composé sur plan de 2 pièces en enfilade, et se complète d'annexes aux façades élégantes sur 2 niveaux;
- Cette situation est récurrente dans le front bâti;

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

- La démolition de l'annexe arrière existante sur deux étages;
- La reconstruction d'une annexe sur une emprise au sol presque identique;
- La création d'une lucarne rampante au niveau du versant arrière;
- Le réaménagement intérieur de la maison;

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

- La transformation proposée de la maison améliore les qualité d'habitabilité de celle-ci. En effet :
 - Le rez-de-chaussée se voit muni d'un espace pour le rangement des vélos directement accessible depuis l'entrée;
 - Le rez-de-chaussée accueille un wc invité non existant en situation existante;
 - Le rez-de-chaussée se voit aménagé d'une grande cuisine ouverte sur le séjour et le jardin;
 - Le 1^{er} étage accueille deux belles chambres aux dimensions généreuses et une salle de bain au sein de la pièce centrale non éclairée;
 - L'étage sous comble est aménagé en grande chambre parentale avec vue dégagée sur le jardin;

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

- en matière de programme :
 - la maison conserve son programme de maison unifamiliale;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la reconstruction d'un volume en façade arrière en lieu et place des anciennes annexes vétustes peut s'envisager;
 - la lucarne en façade arrière répond au prescrit du Règlement Régional d'urbanisme et peut donc s'envisager;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la petite terrasse aménagée au 2^{ème} étage déroge au Code civil et ne peut pas s'envisager que moyennant un accord acté entre voisins;

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

- L'extension proposée sur deux niveaux engendrent des dérogations mineures et des rehausses limitées; Au vu de l'orientation de la parcelle, le dépassement au 1^{er} étage de l'extension ne portera pas préjudices à l'ensoleillement de la propriété de gauche n°59;
- La rehausse au droit du bac à plante ne peut pas s'envisager car celle-ci n'est pas nécessaire : il y a lieu de se conformer au code civil (recul de 1,90m par rapport à la mitoyenneté de droite) et de ne pas rehausser de mur mitoyen abusivement;

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

- Le projet conserve l'esthétique de la maison dans son ensemble, la nouvelle extension se veut dans l'esprit de la façade arrière d'origine,
- Le rythme des travées propre aux constructions néoclassiques est conservé;
- Le reportage photographique de l'intérieur transmis au dossier fait apparaître des éléments de décors intérieurs intéressants et nombreux qu'il y a lieu de restaurer et/ou conserver ;

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 12/02/2020
objet n° 02

Dossier 16-44809-2019 - Enquête n° 011/20

Demandeur : A.S.B.L. Crèche Le Lapin Blanc c/o Mmes Ruelle Dispa et Seret

Situation : Rue Langeveld 127

Objet : mettre en conformité des travaux modificatifs réalisés dans le cadre de la transformation d'un bâtiment (3 logements) et de ses annexes (étable et garages) en une crèche et deux logements

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44809-2019 introduite le 29/07/2019 par l'A.S.B.L. Crèche Le Lapin Blanc c/o Mesdames Ruelle Dispa et Seret et visant à mettre en conformité des travaux modificatifs réalisés dans le cadre de la transformation d'un bâtiment (3 logements) et de ses annexes (étable et garages) en une crèche et deux logements sur le bien sis rue Langeveld 127;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°51 - Quartier Floride-Langeveld (AR du 15/04/1988) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'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 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 :
 - non-respect de l'article n°3.2.1. Implantation,
 - non-respect de l'article n°3.2.3. Implantation,
 - non-respect de l'article n°9 Zone de jardin;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/01 au 28/01/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie est la suivante :

29/07/2019 : dépôt de la demande;

18/09/2019: accusé de réception d'un dossier complet;

14/01/2020 au 28/01/2020 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

12/02/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier couvert par le PPAS est un quartier principalement résidentiel avec une mixité de fonctions marquée principalement le long de la chaussée de Waterloo, et dans une moindre mesure rue Edith Cavell et avenue De Fré;
- Hormis une importante maison de repos et une crèche, intégrées dans le site du couvent de la rue, le bâti de la rue est composé d'un front bâti de maisons et petits immeubles mitoyens sur parcellaire étroit, complété plus récemment par un complexe résidentiel de plus grande échelle mais de gabarit comparable;
- Dans ce parcellaire, la parcelle sur laquelle porte la demande est atypique par sa largeur (de l'ordre de 10 mètres), son développement en intérieur d'îlot sur une largeur de l'ordre de 25 mètres, et par son bâti, initialement destiné à une exploitation agricole et composé :
 - d'un volume principal à l'alignement,
 - d'une annexe qui se développe sur près de 25 mètres sur la mitoyenneté de droite (gabarit R+1+T, avec 5,80 mètres à la corniche et 8,02 mètres au faite),
 - de boxes de garages avec l'aire de manœuvres qui les dessert,

- o La parcelle est fortement minéralisée alors que les jardins des maisons voisines, à l'Est sont largement verdurisés et plantés de grands arbres;
- o Il en va de même pour la maison mitoyenne à l'Ouest et dans une moindre mesure pour le complexe résidentiel de plus grande échelle bâti récemment;

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

- o La mise en conformité des travaux réalisés suite au chantier relatif au permis d'urbanisme n°16-40661-2012, qui pour l'essentiel ont trait aux accès du site et l'enveloppe extérieure du bâtiment arrière et des volumes attenants en fond de parcelle;

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

- o la démolition du mur mitoyen avec le n°129 en raison de sa mauvaise stabilité et des deux boxes de garage en l'absence de fondations,
- o la construction d'un mur de clôture en plaque de béton de 2 mètres de haut,
- o le remplacement des deux boxes par un local poubelle et matériel de jardin,
- o le déplacement de l'ancien abri à vélo vers l'angle de la parcelle mitoyenne avec la clinique et accès via une rampe,
- o l'agrandissement du jardin,
- o le réaménagement de l'accès depuis le parking de la clinique tenant mieux compte du relief du terrain,
- o le déplacement de la zone plantée le long de l'accès piéton,
- o l'isolation de la façade arrière du bâtiment principal situé le long de la rue Langeveld, nécessaire pour répondre à la PEB par un enduit sur 16 cm d'isolant,
- o la légère augmentation de la profondeur du bâtiment arrière de ± 16cm,
- o la modification des niveaux intérieurs des planchers en structure bois contreplaqué suite à l'intégration des techniques spéciales, des portées et la variation de l'épaisseur de plancher du système de fabrication du fabriquant,
- o la légère modification des niveaux d'allèges et seuils de fenêtre en conséquence,
- o la légère rehausse du niveau des rives (+ 5 cm) et faîte (+ 33 cm) du bâtiment arrière, le bac de corniche du mur mitoyen n°125 (+ 33 cm) en conséquence,
- o le niveau de l'auvent du passage à rue est abaissé de 45 cm,
- o l'abaissement de la toiture plate de liaison des deux volumes de 15 cm,
- o la rehausse de la toiture plate du WC extérieur de 38 cm,
- o la rectification de la hauteur du mur mitoyen de fond du jardin n°125,
- o le matériau des châssis de l'extension de bois à pvc anthracite,

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

- o les modifications sont mineures et globalement sont au profit de la qualité des espaces extérieurs,

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

En ce qui concerne les motifs d'enquête :

- o application de la prescription générale 0.6 du PRAS portant sur les actes et travaux en intérieur d'îlot. La légère augmentation de la profondeur du bâtiment arrière est compensée par la démolition des deux volumes situés à l'arrière du n°125 remplacé par un volume plus petit,
 - o application de l'article 155, §2 du CoBAT, dérogations au ppas n°51 :
 - non-respect de l'article n°3.2.1. Implantation en ce que la dérogation acquise est légèrement aggravée par l'augmentation de la profondeur de la construction arrière de ± 16 cm, que la dérogation est mineure;
 - non-respect de l'article n°3.2.3. Implantation en ce que le volume de la construction arrière est légèrement plus haut suite à la rehausse du niveau du faîte, que la dérogation est mineure;
 - non-respect de l'article n°9 Zone de jardin, en ce que l'agrandissement arrière intervient dans la zone de jardin. L'aménagement de celui-ci est cependant nettement amélioré par la suppression du local vélo situé dans le prolongement de l'allée piétonne, par la réduction de l'implantation des locaux annexes situés à l'arrière du n°125 et par le déplacement du chemin d'accès qui permet de créer une zone plantée plus large le long de la parcelle n°125 et non deux zones plus étroites, et ce au profit du déploiement des plantations;
 - o dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) est dès lors mineure,
- Considérant que les dérogations sont mineures et n'ont pas d'impact négatif sur le bâti environnant;

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

Avis FAVORABLE non unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme.
Urban.brussels-DU s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 12/02/2020
objet n° 03

Dossier 16-44762-2019 - Enquête n° 010/20

Demandeur : S.P.R.L. VET & GO c/o Monsieur David KRYGIER

Situation : Chaussée d'Alseberg 1149

Objet : changer l'affectation d'un commerce et d'un appartement en équipement d'intérêt collectif (centre d'urgence vétérinaire), régulariser la façade à rue au rez-de-chaussée et placer des enseignes

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44762-2019 introduite le 28/06/2019 par la S.P.R.L. VET & GO c/o Monsieur David Krygier et visant à changer l'affectation d'un commerce et d'un appartement en équipement d'intérêt collectif (centre d'urgence vétérinaire), régulariser la façade à rue au rez-de-chaussée et placer des enseignes sur le bien sis chaussée d'Alseberg 1149;

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

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

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

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

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°07.2 du plan régional d'affectation du sol, portant sur l'installation d'un équipement ne relevant pas des activités autorisées par les prescriptions particulières de la zone;
- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification partielle ou totale d'un logement;
- 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°11 - zone de recul aménagée en jardinet qui prescrit "§ 1. La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage à moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou un règlement d'urbanisme édicté sur une partie du territoire communal ne l'autorise et n'en détermine les conditions.", en ce que le projet prévoit un emplacement utile à un centre médical d'urgence et des bacs plantés en périphérie de limite de propriété;
- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Règlement communal d'urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011, en vigueur depuis le 11/10/2012, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - composition des façades qui prescrit « §2. L'aménagement des devantures et les dispositifs commerciaux qui en font partie présentent un caractère sobre et s'intègrent harmonieusement à l'ensemble de la façade et aux environs immédiats, qu'il s'agisse notamment de leur nombre, proportion, qualité de réalisation, modèles et dimensions, matériaux et couleurs, ... », en ce que le projet propose des bandeaux peu esthétiques sur toute les faces des façades;
 - non-respect de l'article 24 - dispositifs parallèles à la façade qui prescrit « §2. Le nombre d'enseignes est limité à un dispositif par vitrine » en ce que le projet prévoit une enseigne au-dessus du bandeau sur la façade d'angle;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/01/2020 au 28/01/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Ne pas apposer d'enseignes sur la façade du 1^{er} étage;

Considérant que la chronologie est la suivante :

28/06/2019 : dépôt de la demande;

09/09/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

14/01/2020 au 28/01/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

12/02/20120 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU : non transmis;

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

- La parcelle s'inscrit au carrefour d'un axe majeur de la ville, dans un quartier en plein essor où se marie commerces et logements;
- L'immeuble mixte de commerce et de logements sur lequel porte la demande est implanté à l'angle de la chaussée d'Alseberg et la chaussée de Drogenbos.
- Construit suite à la délivrance du permis d'urbanisme n°16-22985-1963, il présente un gabarit R + 3 + étage en recul couvert d'une toiture plate. Le rez de chaussée abrite une station-service et un logement. L'ensemble de l'immeuble comprends 14 logements;
- Le commerce s'implante à l'angle/carrefour que fait la chaussée d'Alseberg avec la chaussée de Drogenbos; Il est en retrait par rapport à l'alignement du volume débordant des étages et dispose d'une voie carrossable;
- La zone de recul est totalement bétonnée;
- Le logement s'implante du côté de la chaussée de Drogenbos, dans l'alignement des maisons mitoyennes. Quatre étages de logement se dressent au-dessus du niveau du rez-de-chaussée;

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

- La suppression de la station-service et du logement implantés au rez-de-chaussée de l'immeuble;
- L'aménagement d'un équipement d'intérêt collectif (centre d'urgence vétérinaire);
- L'aménagement de la zone de recul (conservation de la voie carrossable existante et aménagement d'un emplacement pour une voiture et des vélos);
- La mise en conformité de petites modifications réalisées en façade avant (entrée modifiée et châssis remplacés);
- La pose d'enseignes;

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

- L'affectation proposée est compatible avec la spécificité des lieux;
- La mise en conformité des modifications apportées à la façade peut s'envisager. En effet, le dessin de la façade est simplifié par rapport à la situation d'origine, reste proportionné et homogène avec la façade des logements des étages supérieurs; L'agencement des ouvertures au rez-de-chaussée permet une bonne distribution des espaces pour le centre d'urgence vétérinaire;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de la prescription générale 0.7.1 du PRAS (équipements ne relevant pas des activités autorisées par les prescriptions particulières de la zone) :

- Le plan régional d'affectation du sol admet les équipements dans toutes les zones, complétant la mixité des fonctions et les services à la population;
- Le mécanisme d'abrogation implicite est d'application en ce que le plan particulier d'affectation du sol ne permet pas l'application de cette prescription générale du plan régional d'affectation du sol
- L'affectation d'équipement telle qu'envisagée est compatible avec le bâtiment dans lequel elle s'installe et répond à un besoin en équipements médicaux pour animaux dans ce quartier en voie de densification;
- 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) :
- L'application de la prescription générale 0.12, 4° du PRAS permet la suppression d'un logement pour l'installation d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public :
 - considérant qu'un cabinet vétérinaire répond à l'affectation d'un équipement d'intérêt collectif ou de service public;
 - considérant que le projet vise la suppression d'un logement situé au rez-de-chaussée;
 - considérant que la fonction est compatible avec le logement et que l'immeuble reste principalement affecté à cette fonction;

- En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
- Le projet prévoit la conservation de la voie carrossable afin que l'ambulance puisse stationner et décharger les animaux, ce qui peut s'envisager au regards de l'affectation particulière des lieux;
- Le solde de la zone de recul doit quant à elle être déminéralisée et un aménagement paysager (en pleine terre) de qualité doit être proposé;
- Des emplacements pour vélos peuvent s'y implanter mais la place de stationnement ne peut être autorisée;
- En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Règlement communal d'urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011, en vigueur depuis le 11/10/2012, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
- Non-respect de l'article n°4 - composition des façades qui prescrit « §2. L'aménagement des devantures et les dispositifs commerciaux qui en font partie présentent un caractère sobre et s'intègrent harmonieusement à l'ensemble de la façade et aux environs immédiats, qu'il s'agisse notamment de leur nombre, proportion, qualité de réalisation, modèles et dimensions, matériaux et couleurs, ... » :
 - le projet propose des bandeaux peu esthétiques (effet coup de poing) sur toute les faces des façades;
 - le bâtiment étant implantés à l'angle d'un nœud de multiples voiries, celui est fortement visible et les enseignes doivent être davantage intégrée à l'ensemble du bâtiment et être davantage discrète;
 - une plus grande qualité (en lettrage découpé par exemple...) doit être proposée :
 - une enseigne parallèle à la façade lumineuse sur la façade d'angle principale pourrait s'envisager mais celle-ci doit présenter une largeur s'accordant au rythme des baies implantées aux étages (prévoir une enseigne comprise dans les axes des baies);
 - des enseignes perpendiculaires sur les façades latérales pourraient s'envisager (croix bleue et/ou avec logo VET&GO par exemple);
- Non-respect de l'article 24 - dispositifs parallèles à la façade qui prescrit « §2. Le nombre d'enseignes est limité à un dispositif par vitrine » :
 - le projet prévoit une enseigne au-dessus du bandeau sur la façade d'angle;
 - il y a lieu de respecter le prescrit et de supprimer ce dispositif afin d'alléger l'intervention;
 - un élément indépendant non éclairé reprenant ce logo pourrait s'envisager au sein de l'aménagement paysager à réaliser dans l'angle;
- Pour rappel, l'article 27 éclairage des Enseignes précise « §3 L'éclairage des enseignes doit être éteint au moins entre 24h00 et 6h00, à l'exception des pharmacies, des bâtiments assurant des services de garde et des commerces de nuit dument autorisés »;

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

- La zone de recul (hors voie carrossable) doit être rendue perméable et le projet doit proposer un aménagement paysager de qualité, l'emplacement de stationnement doit être supprimé;
- Proposer des enseignes qui soient plus discrètes (enseigne en lettres découpées par exemple) :
 - limiter l'emprise de l'enseigne sur la façade d'angle aux axes des baies supérieures;
 - des enseignes perpendiculaires sur les façades latérales pourraient s'envisager (croix bleue et/ou avec logo VET&GO par exemple);
- Supprimer l'enseigne implantée sur la façade d'angle : un élément indépendant non éclairé reprenant ce logo pourrait s'envisager au sein de l'aménagement paysager à réaliser dans l'angle;
- Fournir l'avis du SIAMU;
- Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :
- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que les aménagements 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 126/1 - alinéa 2 191 - alinéa 2 du CoBAT est d'application;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 12/02/2020
objet n° 04

Dossier 16-44795-2019 - Enquête n° 014/19

Demandeur : Monsieur Lionel FUCHS

Situation : Chaussée de Saint-Job 526

Objet : remplacer les menuiseries extérieures en façade avant et en façade arrière

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44795-2019 introduite le 19/07/2019 par Monsieur Lionel Fuchs et visant à remplacer les menuiseries extérieures en façade avant et en façade arrière sur le bien sis chaussée de Saint-Job 526;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 55 - Quartier Saint-Job-Benaets - AR du 08-02-1989, et y déroge;

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 : art. IV.4.2.1 - Façades - matériaux de châssis, au plan particulier d'affectation du sol;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/01/2020 au 28/01/2020 inclus;

Considérant que la chronologie est la suivante :

19/07/2019 : dépôt de la demande;

09/09/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

23/09/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

14/01/2020 au 28/01/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

12/02/2020 : séance publique de la Commission de Concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un bâti semi-continu formé de constructions très différenciées, tant en gabarit ou en typologie qu'en affectation;
- Cette partie de la chaussée de Saint-Job forme la transition quelque peu hybride entre le centre villageois de Saint-Job et une urbanisation plus récente d'entreprise, en prolongation de laquelle s'est constitué un tissu semi-continu de maisons mitoyennes de typologie "bel-étage";
- Le bien faisant l'objet de la demande se présente comme une architecture sobre et épurée. La façade est revêtue par un parement de briques et certains encadrements de fenêtres sont soulignés par des bandeaux de béton peints en blanc;

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

- Le remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures de la maison (façade avant et façade arrière);

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

- Le projet s'inscrit dans les objectifs de développement durable, en améliorant les performances énergétiques de la maison;
- Le projet propose une nomenclature de châssis en accord avec la typologie de la façade. Les matériaux envisagés sont le bois pour les châssis et l'aluminium de même teinte pour la porte d'entrée et la porte sectionnelle du garage;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogation à un ppas) : article IV.4.2.1 - Façades - matériaux de châssis :
 - Le PPAS préconise une unité de matériaux en ce que les châssis doivent être prévus en bois. La porte d'entrée de la maison et la porte sectionnelle du garage seront prévus en aluminium de même teinte que les châssis (ton bleu foncé), de sorte à s'inscrire dans la continuité des constructions voisines et dans le respect de la typologie de la façade. Cette option peut également s'envisager, compte tenu de la typologie de la façade, de sa faible qualité patrimoniale, et des transformations qu'elle a déjà subi ;

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

Urban.brussels-DU s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

séance du 12/02/2020

objet n° 05

Dossier 16-44880-2019 - Enquête n° 013/20

Demandeur : Monsieur Maxime Steisel et Madame et Alizée Dassonville

Situation : Chaussée d'Alseberg 506

Objet : démolir et reconstruire une maison unifamiliale

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44880-2019 introduite le 30/08/2019 par Monsieur Maxime Steisel et Madame Alizée Dassonville et visant à démolir et reconstruire une maison unifamiliale sur le bien sis chaussée d'Alseberg 506;

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

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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

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

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde", en ce que le profil de reconstruction dépasse de plus de 3m le profil de construction du bâtiment mitoyen de gauche;

Considérant que la demande déroge également à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme, cette dérogation n'étant pas soumise aux mesures particulières de publicité;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/01/2020 au 28/01/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie est la suivante :

30/08/2019 : dépôt de la demande;

08/09/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

14/01/2020 au 28/01/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

12/02/2020 : 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 a été sollicité et sera rendu en cours de procédure;

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

- l'avis de Vivaqua émis le 18/10/2019 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, quelques entreprises et services;
- Dans ce quartier, la chaussée est desservie par la ligne de tram 51 de la STIB;
- La maison sur laquelle porte la demande est ancienne, construite à l'alignement en mitoyenneté avec un gabarit R+1+Toiture à versants;
- Elle fait partie d'une ancienne urbanisation d'habitation de type ouvrières et présente un gabarit anormalement bas par rapport au contexte bâti environnant;

- Une annexe au rez-de-chaussée arrière a été octroyé suite au permis d'urbanisme n°16-28345-1978, afin d'agrandir le living;
- La maison de droite (n°508) comporte un gabarit R+1+Toiture mansardée. Elle est plus haute, plus profonde et comporte une annexe au rez-de-chaussée profonde;
- La maison de gauche (n°504) comporte un gabarit R+2+toiture à versants. Elle est plus haute et plus profonde mais ne comporte aucune annexe en façade arrière;
- Le jardin est composé d'une terrasse et d'un jardin verdurisé planté en pleine terre;

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

- Le programme prévoit de démolir la maison existante et de reconstruire un nouveau logement unifamilial;
- Les plans de la situation projetée se présentent comme suit :
 - Sous-sol : cave existante;
 - Rez-de-chaussée :
 - L'entrée de l'habitation se fait sur un espace de stockage des vélos et vestiaire, et qui mène à un couloir desservant, une buanderie, un WC, l'escalier vers la cave existante ainsi que l'espace de cuisine et salle-à-manger;
 - Depuis cet espace, part un escalier vers les étages;
 - Le jardin est accessible depuis l'espace salle-à-manger et cuisine;
 - 1^{er} étage :
 - L'escalier mène directement sur l'espace de séjour, ainsi qu'un petit espace polyvalent servant de bureau ou salle-de-jeux;
 - Un second escalier mène vers les autres étages;
 - 2^{ème} étage : le palier dessert une chambre principale, un espace technique, un WC et une salle-de-bain;
 - 3^{ème} étage : le palier dessert deux chambres et un espace technique;

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

- en matière de programme :
 - la parcelle conserve un programme de maison unifamiliale;
 - bien qu'étant étroite, le plan de l'habitation permet un aménagement et une spatialité de qualité;
 - les circulations sont réduites au stricte minimum, laissant place à des pièces habitables de dimensions agréables;
 - la chambre 3 présente une dérogation à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - cependant, la dimension de la fenêtre est justifiée par la composition travaillée de la façade avant ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet s'inscrit au sein d'une parcelle étroite et propose une largeur intérieur de moins de 4m;
 - le bâtiment s'implante sur le même tracé que la maison existante mais présente une dérogation à la profondeur;
 - toutes les toitures plates sont inaccessibles, hormis pour l'entretien;
 - le projet propose une rehausse en mitoyenneté, suivant une méthode constructive différente de celle prévue par le Code Civil, bien que cette méthode ne suscite aucune objections, celle-ci doit être décrite dans le dossier, afin de sécuriser toute éventuelle rehausse du bien mitoyen ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la terrasse existante est supprimée au profit d'une parcelle entièrement verdurisée;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet prévoit l'aménagement d'un espace de stockage des vélos;
 - la zone, où est située la parcelle, est bien desservie en transports en communs;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - le projet prévoit la pose d'une citerne d'eau de pluie de 3m³;
 - les toitures plates sont végétalisées de type semi-extensive;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le traitement des façades, propose des matériaux pérennes et une intégration, du point de vue de la tonalité et de la texture, au sein du contexte bâti environnant;
 - l'ensemble des jeux de façades est résolument contemporain et s'intègre dans la maille bâtie contextuelle;
 - toutes les menuiseries sont en bois de teinte naturelle;
 - le projet prévoit, la réutilisation et le recyclage des matériaux existants;

- l'ensemble du projet tend à augmenter les performances énergétiques et la durabilité de la construction;

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

- dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - considérant qu'il s'agit d'une démolition et reconstruction, le nouveau profil de construction, bien que calqué sur l'ancien, est dérogoire;
 - en effet le profil dépasse au rez-de-chaussée de 5,66m le profil de construction de gauche, le moins profond;
 - la construction de ce nouveau profil au rez-de-chaussée, induit une rehausse de la mitoyenneté de 33cm et n'a, dès lors, qu'une incidence faible sur la perte de luminosité et prise de vue au niveau du voisinage ;
 - la dérogation est dès lors acceptable et peut être envisagée ;
- application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - bien que le logement existant soit démoli, un nouveau logement est construit et répondant aux normes d'habitabilité actuelles, tout en proposant une meilleure habitabilité et un programme plus correspondant à une famille actuelle;
 - en effet le logement existant, de petite dimensions, ne proposait que deux chambres, situées du côté de la chaussée d'Alseberg, la cuisine, située au centre, ne disposait pas de surface éclairante et les hauteurs sous-plafond étaient toutes inférieures à 2,40m;
 - la démolition de cette maison existante s'explique également en raison des difficultés de l'agrandir en l'état et d'en améliorer ses performances énergétiques;
 - d'autant plus que cette habitation a été à plusieurs reprises modifiée, perdant dès lors toute caractéristique patrimoniale;

Considérant que la demande répond au bon aménagement des lieux ;

Condition de mise en œuvre :

- joindre au dossier du permis une fiche technique reprenant la méthode constructive au niveau de la rehausse en mitoyenneté ;
- aligner la vitrine au châssis de l'étage ;
- prévoir une finition en ardoise au niveau du pignon ;

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

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

La dérogation au RRU, article n°4, est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 12/02/2020
objet n° 06

Dossier 16-44745-2019 - Enquête n° 012/20

Demandeur : S.P.R.L. LIVING DEVELOPMENT - Monsieur Patrick Orrego

Situation : Avenue Hamoir 19

Objet : démolir une maison dont la période de construction date de 1952, et construire un immeuble de 4 appartements et 8 emplacements de parking

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44745-2019 introduite le 21/06/2019 par la S.P.R.L. LIVING DEVELOPMENT - Monsieur Patrick Orrego, et visant à démolir une maison dont la période de construction date de 1952, et construire un immeuble de 4 appartements et 8 emplacements de parking sur le bien sis avenue Hamoir 19;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 50 - Quartier Hamoir-Observatoire - AR du 27/05/1999, et s'y conforme;

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, en matière d'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, en matière de modification totale ou partielle d'un logement en zone d'habitation;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/01/2020 au 28/01/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Les propriétaires de la maison voisine n°19A font les observations suivantes :*
 - *Revient sur l'historique des demandes de permis d'urbanisme successives sur la parcelle*
 - *Reprend le rapport d'expertise justifiant la démolition de la maison*
 - *Reprend les considérants de l'avis défavorable de la Commission de Concertation du 20/06/2018*
 - *Reprend les justifications de la nouvelle demande de permis d'urbanisme (note explicative)*
 - *La villa existante sur le bien concerné par le projet mérite d'être conservée :*
 - *Le rapport n'est pas objectif et met l'accent sur la vétusté, plus ou moins prononcée de la maison;*
 - *Le rapport ne permet pas d'apprécier la qualité architecturale de ce bien pris dans son ensemble;*
 - *La maison présente un caractère qui participe à l'enrichissement architectural de l'avenue Hamoir et fait référence à d'autres biens similaires dans l'environnement proche;*
 - *Les problèmes évoqués dans le rapport d'expertise peuvent faire l'objet de rénovations;*
 - *Il est absurde d'affirmer que la démolition de la maison devrait faire place à la construction de 4 à 6 unités délogements;*
 - *La construction projetée ne répond pas au bon aménagement des lieux :*
 - *En référence à l'avis défavorable de la Commission de Concertation, le projet initial devait être réduit d'un niveau et le nombre de logements devait être limité à 3 unités. Or le nombre de niveaux reste inchangé.*
 - *Le gabarit proposé reste excessif par rapport à celui des 2 villas qui l'entourent et qui sont de type unifamilial, et situées en lots de fond;*
 - *Le 2ème étage engendre des vues plongeantes vers les parcelles voisines;*
 - *Aucune végétation qualitative ne compense ces vues vers les parcelles voisines;*
 - *Le projet prévoit 4 logements, en référence au prescrit du PPAS, ce qui n'est pas un gage de bon aménagement des lieux;*
 - *Le nombre de logements augmentera les nuisances en intérieur d'ilot (bruit, circulation automobile,...);*
 - *La parcelle du réclamant subit déjà les nuisances d'un immeuble à appartements au gabarit imposant et ces nuisances seraient augmentées avec le projet;*
 - *La demande est muette quant au risque de nuisances engendrées par le monte voitures;*
 - *L'aménagement du garage souterrain entraîne l'installation d'un système d'extraction d'air susceptible de causer des nuisances sonores et olfactives;*

- Les propriétaires de la maison voisine n° 17A font les observations suivantes :
 - Parking à voiture :
 - Est-ce que le bruit de ce genre de système ne sera pas une gêne aux voisins ? Quel est le trafic attendu ?
 - Dans les plans, le détail de son mécanisme semble flou, voire inexistant, car aucune machinerie n'est effectivement représentée. Ne devrait-elle pas être en-dessous ou proche de la plateforme permettant la descente des véhicules ?
 - Comment est-ce que deux véhicules peuvent se croiser dans l'entrée du garage ?
 - Comment est prévu la partie carrossable supérieure à cette entrée ?
 - Est-ce que la partie verte située de part et d'autre de l'entrée de ce système sera bien une zone verte et non une zone de parking ?
 - Il ne semble pas y avoir de caves en suffisance pour les 4 lots à venir
 - Gabarit admissible selon PPAS :
 - Les limites des parcelles ont été utilisées à leur maximum et non à la valeur moyenne des limites de la parcelle. Est-ce que ce gabarit ne devait pas être revu ?
 - Les lignes de niveau une fois les travaux faits seront modifiés ou en tous les cas adaptés pour permettre une utilisation meilleure du terrain
 - Aucune cheminée d'évacuation des gaz brûlés ou de l'air vicié de l'immeuble ne sont représentées dans les coupes des façades du bâtiment.
 - Aucun espace/rehausse n'est spécifiée dans le cadre de la machinerie de l'ascenseur prévu
 - A quoi sert effectivement la partie grenier représenté au-dessus des appartements 3 et 4 ? Comment fait-on pour y accéder ? Une toiture plate ne serait-elle pas plus justifiée vu l'utilité très limitée de cet espace.
 - Démolitions :
 - La cabane de jardin se situant sur la propriété a été déclarée comme démolie (coin du terrain attenant la parcelle du bien situé avenue Hamoir 17A), mais la terrasse couverte se situant au niveau du coin inférieur droit du bâtiment non. Est-ce un oubli du demandeur ?
 - Tous les arbres existants ne semblent pas être conservés dans ce nouveau projet. Un permis vert sera-t-il demandé ou a-t-il été accordé à ce sujet ? Le vis-à-vis de la façade latérale Ouest est une habitation
 - Luminosité :
 - Est-ce que les superficies éclairantes sont suffisantes pour les différents lots. L'appartement 1 et 2 ont des pièces à vivre prévues sans aucune ouverture extérieure
- Les propriétaires de la parcelle voisine n° 19b font les observations suivantes :
 - Préoccupations concernant la demande de permis : la configuration de l'accès et les nuisances éventuelles de parking et de vue vers leur immeuble.
 - les plans montrent que la construction se rapproche de leur terrain par rapport au plan précédent.
 - pas trouvé de représentation de l'accès au garage hydraulique et les images 3 d dans le dossier ne correspondent pas du tout au plan. Pas de vue d'accès au garage ou à la construction qui permet d'accéder au parking sous-terrain. Également pas de vue de la rue avec cet accès. Le sentier d'accès à la porte d'entrée est également visualisé à côté du bâtiment alors que le plan le montre au-delà du garage. Il leur paraît essentiel de voir ceci clarifié avant de valider cette construction.

Considérant que la chronologie est la suivante :

21/06/2019 : dépôt de la demande;

18/09/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

14/01/2020 au 28/01/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

12/02/2020 : 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 19/12/2019 :

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

Principes généraux :

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

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

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

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

Quant à la présente demande :

Les plans ne comportent pas de référence altimétrique fixe et clairement identifiable.

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

Les principes généraux suivants s'appliquent aux projets de nouvelle construction ou de reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m². Les principes prioritaires de gestion des eaux pluviales 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 toitures pour un usage domestique.

Le volume des eaux pluviales à gérer sera déterminé en fonction des articles 10, 11 et 12 du Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux. Etant donné l'impossibilité de garantir tant la bonne exécution que le maintien et la conservation en l'état des toitures vertes, celles-ci seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul du dispositif de stockage temporaire et ne seront pas comptées dans le calcul de la citerne de récupération des eaux pluviales. Nouvelle construction ou reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m² : les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet.

Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

a) Une citerne de récupération des eaux de pluie de toiture permettant la réutilisation de l'eau pour un usage domestique, dimensionnée pour contenir au minimum 33 l/m² de surfaces de toiture en projection horizontale au sol. Son trop-plein est dirigé vers un dispositif de stockage temporaire.

b) Un dispositif de stockage temporaire pouvant être constitué d'une ou plusieurs unités qui dans leur globalité répondent à l'ensemble des conditions du présent paragraphe, c'est-à-dire conçu de manière à permettre l'infiltration et l'évapotranspiration, dimensionné pour contenir au minimum 33 l/m² de l'ensemble de surfaces imperméabilisées du projet en projection horizontale au sol, équipé d'un trop-plein dirigé vers l'exutoire choisi selon l'ordre de priorité décrit ci-après, sauf en cas de prise de mesures compensatoires justifiant son absence.

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

Un ouvrage de rétention temporaire d'eau pluviale d'un volume égal ou supérieur à 10 m³ est une installation classée devant faire l'objet d'une déclaration de classe 3 ou devant être intégré à un permis de classe supérieure s'il est nécessaire. Dans le cas d'un ouvrage de temporisation combiné avec une citerne de récupération, seule la capacité effective de rétention temporaire sera prise en compte.

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

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

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

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

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

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

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

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

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

Si le total des surfaces imperméabilisées en projection horizontale est compris entre 100 et 10 000 m², le diamètre de l'orifice d'ajutage de l'ouvrage de temporisation ne peut excéder 40 mm.

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.

Quant à la présente demande :

Il est constaté que le projet prévoit, selon la description technique du dispositif de gestion des eaux, de collecter les eaux de toitures dans une citerne de 10 m³ dont le trop-plein est déversé dans deux citernes infiltrantes de 10 m³ chacune, avec "trop-plein" de 25 mm vers l'égout si la percolation est impossible, et que les eaux des terrasses et parkings sera également infiltrée dans le sol via les deux citernes percolantes.

Ce schéma de gestion des eaux pluviales n'est pas conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux et doit être corrigé comme suit : supprimer l'infiltration des eaux pluviales souillées par leur passage sur des surfaces potentiellement souillées, comme les terrasses, balcons, parkings et allées, afin d'éviter de polluer la nappe phréatique avec des produits lessiviels et démoussants, voire de l'eau de javel; ces eaux doivent être envoyées directement à l'égout public après rétention temporaire dans un bassin d'orage étanche équipé d'un ajutage de 25mm (< 100 m² de surfaces raccordées) ou 40mm (> 100 m² de surface raccordées) disposé en partie basse, et éventuellement d'un trop-plein de sécurité.

Le bassin d'orage ayant un volume de 10 m³ ou plus devra faire l'objet d'une déclaration de classe 3.

Contacts utiles :

Uccle, service de l'Environnement : rue Auguste Danse 27 – 1180 UCCLÉ; 02/348.66.19, mvigoni@uccle.brussels.

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

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

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

- l'avis de Vivaqua émis le 03/10/2019;

Vu l'avis du SIAMU émis le 26/11/2019 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 résidentiel, bâti en ordre ouvert, en recul de la voirie ou en lot de fond;
- Le tissu urbain environnant est assez dense mais comprend très majoritairement des bâtiments isolés (non mitoyens) sur des parcelles assez vastes. Il s'agit soit de grandes habitations unifamiliales, soit d'immeubles à appartements. Ce côté de l'avenue Hamoir comprend deux rangs de parcelles: l'une à front de voirie publique, l'autre en terrains de fond;
- Dans ce quartier, l'avenue Hamoir est bordée d'alignements d'arbres;
- L'ensemble de l'îlot dans lequel se situe la demande est bâti en ordre ouvert et est fortement verdurisé;
- La parcelle sur laquelle porte la demande est située en intérieur d'îlot et jouxte la voirie privée longeant le site de l'École européenne de Bruxelles. Elle est accessible via un passage carrossable depuis l'avenue Hamoir;
- Elle est bâtie par une habitation unifamiliale :
 - de gabarit R+1+T avec des lucarnes et une toiture couverte de chaume,
 - implantée en fond de parcelle, dégageant la majeure partie du jardin à la bonne orientation,
 - située latéralement plutôt sur la gauche (orientation Ouest);
- Le terrain est arboré le long de ses limites et est occupé par une villa de 1952 devant laquelle s'étend une pelouse et une zone de parcage pour véhicules sur la gauche. Sa surface totale est de 2395,30 m²;
- Le jardin est en pente descendante vers l'avenue Hamoir et présente un couvert végétal important,
- La parcelle voisine de gauche est également bâtie en fond de terrain. Cette habitation dispose, au même titre que le bien faisant l'objet de la demande, d'une terrasse en façade avant bien exposée au Sud;
- La maison sise au n°17B, soit à l'avant plan, effectue la transition avec la voirie. Elle a fait l'objet d'une démolition et reconstruction sur base d'un permis d'urbanisme de 2008 (PU 16-38718-2008);

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

- La demande porte sur la démolition de l'ancienne villa unifamiliale existante et la construction d'un nouvel immeuble composé de 4 appartements de type duplex. Le projet prévoit également la création d'un parking de 8 emplacements en sous-sol qui est accessible depuis un monte-voitures situé côté ouest, à l'entrée du terrain;

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

- Le projet prévoit la création de 4 logements de type duplex et non de 3 logements comme recommandés dans l'avis de la Commission de concertation;
- Toutefois, ce programme (tout comme le projet dans son ensemble) est conforme aux prescriptions du PPAS;
- De plus, vu la taille de la parcelle, ce programme peut être maintenu en ce qu'il n'engendrera pas une densification excessive, mais nécessite néanmoins de proposer une alternative ne consistant pas une aggravation de la situation existante que représente cette grande maison unifamiliale et 6 parkings;
- Enfin, d'autres modifications ont été apportées au projet, afin de minimiser son impact, entre autres concernant son gabarit. Ainsi l'implantation du projet a été revue. De plus, le niveau d'implantation du bâtiment du bâtiment a été abaissé, pour rentrer dans le gabarit imposé par le PPAS et réduire l'impact visual. Toutefois la situation proposée présente toujours d'importants mouvements de terrain, notamment du fait de la création de 2 niveaux de sous-sol, ce qui ne peut se concevoir;

- Le dossier de demande de permis reprend des vues d'ensemble comparatives entre le projet initial et le nouveau projet, permettant d'appréhender les modifications apportées et la minimisation de l'impact du projet, justifiant le maintien du programme propose;

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

- Une première demande de permis a été introduite, le 22 décembre 2017;
- La Commission de concertation a rendu un avis, le 20 juin 2018. Cet avis conclut que « *la demande doit se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :*
 - *réduire significativement le projet en supprimant le dernier niveau. Le nombre de logements devra également être réduit en conséquence en limitant le projet à 3 unités d'habitation;*
 - *revoir l'expression architecturale du bâtiment en l'intégrant d'avantage au cadre bâti et paysager environnant et en limitant le développement des terrasses périphériques aux étages;*
 - *améliorer l'habitabilité de la partie basse des logements est en leur offrant d'avantage d'ouvertures vers l'extérieur;*
 - *supprimer l'aménagement de la zone de parking non couvert à l'entrée de la parcelle, au profit d'un aménagement paysager qualitatif et de pleine terre;*
 - *revoir le plan de gestion des eaux de pluie et égouttage, de sorte à pouvoir y intégrer des zones infiltrantes;*
 - *présenter les plans d'abatage et de replantations pour l'ensemble de la parcelle, en limitant les sujets à supprimer, et en indiquant les essences et dimensions des arbres à abattre et à replanter;*
 - *répondre aux conditions émises par le Service Vert (...)* »;
- Le demandeur a renoncé à sa première demande de permis et la procédure d'instruction a été clôturée, le 18 octobre 2018;
- Le projet a été revu et modifié, afin d'améliorer le projet et prendre en considération les motifs et conditions repris dans l'avis de la Commission de concertation du 20 juin 2018;
- La présente demande porte sur ce nouveau projet, tel que revu et modifié;
- La création d'un immeuble à appartements plutôt que le maintien du bâtiment existant s'inscrit d'ailleurs dans la politique visant à assurer une utilisation parcimonieuse des ressources foncières de la Commune d'Uccle, vu les dimensions de la parcelle qui se prête à accueillir un tel projet;
- En ce sens, le projet répond au besoin croissant de logements, permettant d'offrir un habitat de qualité à différentes catégories de la population; dont les citoyens souhaitant continuer à demeurer dans le quartier concerné mais n'ayant plus l'utilité et la capacité d'entretenir une villa telle que celle existante actuellement;
- Par ailleurs, le plan d'implantation révèle que le projet s'implante bien en retrait des propriétés riveraines. Les retraits et la végétation permettent de minimiser l'impact visuel du projet et de préserver l'intimité des propriétés riveraines. Toutefois, il s'indique de s'assurer du maintien et de la préservation des arbres périphériques et implantés dans les propriétés voisines, et dont il semble que les couronnes portent une emprise sur la parcelle faisant l'objet de la demande;

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

- Programme et options :
 - La demande porte sur la démolition de l'ancienne villa unifamiliale existante et la construction d'un nouvel immeuble composé de 4 appartements de type duplex. Le projet prévoit également la création d'un parking de 8 emplacements en sous-sol qui est accessible depuis un monte-voitures situé côté ouest, à l'entrée du terrain;
 - Les options et lignes directrices de la conception du nouveau projet peuvent être résumées comme suit :
 - l'intégration dans le cadre bâti et non bâti environnant, moyennant la limitation des déblais et remblais aux alentours de la construction;
 - le respect des prescriptions du PPAS n° 50, bien qu'elles présentent un potentiel maximum de la parcelle et non idéal ;
 - une architecture contemporaine et élégante, adaptée à l'environnement et en accord avec le bâti déjà présent dans le cadre existant;
 - minimiser l'impact visuel du bâtiment en étudiant au mieux son intégration au terrain, en élaborant un jeu de volumes, de retraits de façade et de matériaux variés;
 - le maintien et la densification d'un cadre verdoyant de qualité aux abords du projet;
 - Les appartements et les espaces communs projetés répondent aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme. En outre, le projet a été revu par rapport à celui envisagé à l'origine, afin de l'améliorer et faciliter son intégration au cadre environnant;

- Justification de la démolition du bâtiment existant :
 - Plusieurs motifs justifient la démolition du bâtiment existant :
 - il s'agit d'une villa construite dans les années 60-70 et ne correspondant plus aux normes et standards actuels en matière de logement;
 - le bâtiment présente des problèmes d'humidité;
 - l'isolation est entièrement à revoir;
 - les éléments techniques et sanitaires sont à remplacer;
 - le bâtiment actuel n'est plus conforme, en termes de normes incendie (risque important, notamment vu l'état de la toiture);
 - la rénovation de la villa existante engendrerait des coûts disproportionnés pour ce type de bien, eu égard aux normes et standards actuels, en termes d'aménagements, de performance énergétique et d'un point de vue technique;
 - une telle rénovation s'avérerait difficile à mettre en œuvre, techniquement (notamment au niveau des fondations et de la toiture);
 - le bâtiment actuel n'est pas adapté à une rénovation quant à son isolation (épaisseur des fondations insuffisante);
 - le remplacement de l'isolation actuelle serait difficile à exécuter techniquement (notamment en ce qui concerne la toiture);
 - ce type de logement n'est plus adapté, vu sa taille, aux besoins actuels;
 - vu les dimensions de la parcelle et sa localisation, il est adéquat d'y développer un immeuble à appartements parfaitement conforme aux normes et standards actuels;
 - Le bâtiment existant ne présente aucun intérêt architectural particulier. Au demeurant, il n'est pas classé et ne fait l'objet d'aucune mesure de protection qui justifierait son maintien;
 - Par ailleurs, le 20 juin 2018, la Commission de concertation a visité les lieux. Suite à cette visite, l'avis de la Commission de concertation du 20 juin 2018 mentionne que la maison existante ne présente pas de véritables qualités patrimoniales, qu'elle a fait l'objet de plusieurs transformations et que sa typologie est hybride;
- Conformité et intégration du projet :
 - Le projet est conforme à la zone dans laquelle il doit s'implanter et s'intégrera dans le cadre existant, en ce que :
 - il présente une architecture et des aménagements intérieurs de qualité, bien que le premier niveau en sous-sol semble superflu et provoque un impact sur les mouvements de terrain à exécuter;
 - il prévoit un nombre suffisant d'emplacements de parking, mais localisés dans un deuxième sous-sol, ce qui accentue les besoins de déblais au détriment du maintien du relief naturel de la parcelle;
 - il présente une densité conforme à la limite fixée par le PPAS n° 50;
 - la surface plancher projetée est conforme à la limite fixée par le PPAS n° 50;
 - l'occupation du sol est conforme à la limite fixée par le PPAS n° 50;
 - l'occupation du sous-sol est conforme à la limite fixée par le PPAS n° 50;
 - l'implantation a été revue et est conforme aux prescriptions du PPAS n° 50 : elle vise à faciliter l'intégration du projet dans le cadre existant, en tenant compte de l'implantation des immeubles voisins;
 - le gabarit du projet a été revu et est conforme aux prescriptions du PPAS n° 50 : il a été conçu pour assurer une intégration maximale dans son environnement;
 - les abords et jardins ont été conçus pour préserver autant que possible le cadre existant et le caractère vert de la parcelle, bien que les mouvements de terrain prévus demeurent importants;
 - une attention particulière a été apportée à développer un projet paysager de qualité, maintenant au maximum les caractéristiques de la parcelle et renforçant la végétation (le plan paysager joint à la demande illustre le travail réalisé sur ce point). A ce titre il s'indique de préserver les limites arborées de la parcelle en complétant ce plan paysager en y renseignant l'implantation des arbres sur les parcelles voisines (à proximité des limites séparatives) et leurs couronnes;

- Synthèse des modifications apportées au projet initial :
 - déplacement du bâtiment dans la zone de bâtisse (modification de l'implantation);
 - maintien des plantations existantes ou déplacement de celles-ci afin de conserver un cadre végétal similaire au cadre existant, en le densifiant par l'ajout de nouvelles plantations;
 - abaissement du niveau d'implantation du bâtiment pour rentrer dans le gabarit imposé par le PPAS et réduire l'impact visuel (modification du gabarit);
 - intégration du dernier niveau de logement, dans le volume de la toiture;
 - suppression de la rampe d'accès au parking et remplacement de celle-ci par un monte-voitures;
 - ajout d'un escalier au sous-sol, à la demande des pompiers;
 - simplification des aménagements extérieurs pour réduire l'impact de l'implantation du bâtiment;
 - conservation de l'aire de manœuvre pour les pompiers, avec interdiction d'y stationner;
 - limitation des remblais et déblais au maximum;
 - Suppression des dérogations :
 - Concernant l'article 0.8 du PPAS n° 50, les plantations sont désormais maintenues ou déplacées afin de conserver un cadre végétal identique / similaire au cadre existant. Le projet n'implique donc pas d'abattage d'arbres et ne déroge plus au PPAS sur ce point. Par ailleurs, de nouvelles plantations sont ajoutées afin de densifier le cadre végétal existant et faciliter l'intégration du projet dans la zone concernée. Le plan paysager a été adapté pour répondre aux remarques émises par le Service Vert sur la première version du projet et reprises dans l'avis de la Commission de concertation du 20 juin 2018. Les abords directs et les espaces verts environnants ont fait l'objet d'une étude d'aménagement paysager soignée, tirant parti du relief du terrain et préservant autant que possible les arbres et la topologie du terrain existant;
 - La dérogation à l'article 0.9 du PPAS n° 50 est aussi supprimée dès lors que le projet n'implique plus aucune dérogation au PPAS n° 50;
 - En ce qui concerne l'article 2.3 du PPAS n° 50, le projet a été modifié afin de respecter ses exigences en termes d'implantation. En effet, le bâtiment s'inscrit dans la zone bâtissable admise par le PPAS : « *L'implantation est libre dans la zone dont le périmètre est défini par une ligne parallèle à la limite parcellaire tracée à une distance de 10.00 M de celle-ci* »;
 - Le projet a été modifié afin de respecter les exigences du PPAS en termes de gabarit et de ne plus déroger à l'article 2.4 du PPAS n° 50. Ainsi, le projet présente une hauteur d'un étage sur rez-de-chaussée / 7m maximum jusqu'au bord supérieur de la corniche. Le projet intègre également un niveau de logement dans le volume sous toiture, en conformité avec l'article 1.5 auquel renvoie l'article 2.5 du PPAS n° 50. Par ailleurs, la construction s'implante entièrement dans un gabarit de forme pyramidale à 35° à établir du niveau naturel du sol au droit des limites mitoyennes des parcelles. De plus, le niveau d'implantation du bâtiment a été déterminé précisément afin de s'intégrer à la topologie du terrain et limiter au maximum les déblais et remblais autour du bâtiment;
 - Enfin, les emplacements de parking extérieurs prévus par le premier projet ont été supprimés afin de se conformer à l'article 12.1 du PPAS n° 50. Par ailleurs, le monte-voitures est implanté dans la zone d'implantation admise au PPAS et pas en zone de jardin, de telle sorte que cet aménagement n'implique aucune dérogation;
- Prise en considération de l'avis de la Commission de concertation du 20 juin 2018 :
 - Le projet a été modifié afin de prendre en considération l'avis de la Commission de concertation, sur le projet initial :
 - Réduction du projet et révision de l'expression architecturale :
 - Le gabarit du projet a été réduit et l'expression architecturale du projet a été revue, afin de l'intégrer davantage au cadre existant;
 - Les façades sont composées de brique de parement brune, de cadres en bardage de bois horizontal. Les châssis de fenêtre sont en aluminium thermolaqué de teinte noire. Les terrasses sont en plancher de bois exotique. La couverture de la toiture est en zinc de teinte naturelle;
 - Le parti architectural proposé est de type contemporain et composé d'une combinaison de plans détachés du volume principal, formés par des bandeaux horizontaux ou des cadres détachés. Ces dispositions formelles ainsi que la disposition de larges baies de fenêtres toute hauteur permettent d'éviter tout effet de masse ou de lourdeur;

- La stratification horizontale des façades permet d’asseoir le volume sur le terrain et de l’intégrer naturellement dans son environnement;
- Nombre de logements :
 - Le projet conserve un programme de 4 logements présentant de belles qualités d’habitabilité et s’inscrivant dans cette volumétrie réduite. Toutefois les options du projet conservent des superficies très généreuses et proposent des aménagements en sous-sol qui ne peuvent s’envisager ni se justifier;
- Habitabilité de la partie basse des logements :
 - L’habitabilité des parties basses des logements a été améliorée en élargissant et agrandissant les fenêtres hautes de cet étage. Ces parties bénéficient ainsi de plus de lumière naturelle et de vue sur le jardin. Néanmoins, cette option génère des modifications de relief relativement importantes;
- Suppression de la zone de parking non couvert à l’entrée de la parcelle :
 - La zone de parking non couvert à l’entrée de la parcelle a été supprimée;
- Aménagement paysager :
 - L’aménagement paysager a été revu, afin de favoriser l’intégration du projet dans l’environnement immédiat et renforcer son « caractère vert »;
 - Ainsi, le plan paysager a été adapté pour répondre aux remarques émises par le Service Vert sur la première version du projet et reprises dans l’avis de la Commission de concertation du 20 juin 2018;
 - Le projet prévoit une densification de la végétation, par rapport à la végétation existante;
- Plan de gestion des eaux de pluie et égouttage, de sorte à pouvoir y intégrer des zones infiltrantes :
 - Le dossier de demande de permis comprend une note spécifique relative à ce point. Le projet correspond aux objectifs de réduction de la surface imperméable existante, en infiltrant ou réutilisant au maximum les eaux de pluies et en rejetant directement à l’égout publique les eaux usées;

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

- En ce qui concerne le motif d’enquête relatif à l’application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d’îlots), les objectifs de cette prescription sont rencontrés :
 - Le projet tire parti des spécificités des lieux, des particularités de la parcelle, de son relief et de ses aménagements paysagers;
 - Le projet s’implante de manière conforme au prescrit du PPAS, ce qui limite les impacts volumétriques au regard des constructions voisines, au bénéfice de la valorisation des qualités d’habitabilité mutuelles. Toutefois, cette implantation génère d’importantes modifications du relief du sol aux abords directs de la construction;
 - Le projet propose une construction dont la typologie est sobre, intégrée et développant peu de terrasses périphériques afin de garantir l’intimité des parcelles voisines;
 - Les impacts liés à la circulation automobiles sont limités à l’entrée de la parcelle arrière, et la rampe est supprimée au profit d’un ascenseur pour voitures;
 - Le projet présente des aménagements paysagers qualitatifs et intégrant la gestion des eaux de pluie sur la parcelle;
 - La demande est conforme aux prescriptions du PPAS qui tendent vers le principe du bon aménagement des lieux, pour le site concerné. Toutefois, ces prescriptions ne constituent pas un idéal, mais bien un maximum de potentiel;
 - L’intégration du projet dans son environnement bâti et non-bâti a fait l’objet d’une attention particulière. A cet égard, les distances entre les bâtiments concernés permettent d’assurer l’intimité de chacune des propriétés. Par ailleurs, le projet vise à développer un projet paysager de qualité, maintenant au maximum les caractéristiques de la parcelle et renforçant la végétation (le plan paysager joint à la demande illustre le travail réalisé sur ce point). Notons également que des arbres existent déjà entre la parcelle concernée et celles des propriétés voisines. Les cimes de ces arbres ont été mesurés à ± 8 m de haut par rapport au terrain naturel ce qui correspond à $\pm 2,40$ m du niveau fini de l’étage sous toiture; c’est-à-dire 70 cm plus haut que la ligne de vue de la moyenne humaine;

- Les nuisances invoquées ne pourraient être considérées comme de réels troubles de voisinage, eu égard au fait qu'il s'agit d'un projet résidentiel composé de 4 logements. Ce type de projet ne génère donc que peu de charroi et de nuisances sonores. Toutefois, il y a lieu de ne pas aggraver la situation existante, en particulier du fait de la localisation du terrain en fond de parcelle, et de réduire le nombre de logements à 3 unités;
- Concernant le gabarit du projet, il s'agit bien d'un gabarit de type RDC + 1 + comble (étage sous toiture). En effet, le dernier niveau habitable est intégré dans la toiture à versants. Ainsi, le projet est conforme aux prescriptions du PPAS relatives au gabarit, à savoir :
 - Article 2.4 :
 - typologie rez + 1 ou hauteur maximale de 7 m jusqu'au bord supérieur de la corniche;
 - le volume doit s'intégrer dans une pyramide à 35°;
 - Article 2.5 (renvoi à article 1.5) :
 - volume d'un niveau sous toiture admis (le PPAS vise les « combles »);
- Ces règles sont respectées, puisque le projet présente les caractéristiques suivantes :
 - Typologie rez + 1 + niveau intégré dans une toiture à versants (dont l'architecture est libre sous les réserves définies à l'article 1.5);
 - Hauteur maximale de 7m mesurée jusqu'au bord supérieur de la corniche (niveau de raccord entre le +1 et la toiture);
 - Intégration de l'ensemble dans une pyramide à 35°;
- En ce qui concerne l'ascenseur à voiture équipé d'un moteur électrique, ce type d'équipement ne génère aucune nuisance sonore ou bruit perceptible pour les riverains et pour les utilisateurs des infrastructures;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à 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), les objectifs de cette prescription sont rencontrés :
 - Justifications du projet et de la démolition de la villa existante :
 - Le rapport d'expertise démontre que :
 - le bâtiment présente des problèmes d'humidité;
 - l'isolation est entièrement à revoir et le bâtiment actuel n'est pas adapté à une telle rénovation (épaisseur des fondations insuffisante);
 - le remplacement de l'isolation actuelle serait difficile à réaliser techniquement (notamment en ce qui concerne la toiture);
 - le bâtiment actuel n'est pas adapté en termes de normes incendie (risque important, notamment vu l'état de la toiture);
 - les éléments techniques et sanitaires sont à remplacer;
 - ce type de logement n'est plus adapté, vu sa taille, aux besoins actuels en termes de logements;
 - vu les dimensions de la parcelle et sa localisation, et vu le prescrit du PPAS, il est logique de développer un immeuble à appartements dans la zone concernée;
 - Le bâtiment n'est pas classé et ne fait l'objet d'aucune mesure de protection qui justifierait son maintien (absence également dans le prescrit du PPAS). Aucun élément d'ordre architectural n'est d'ailleurs de nature à s'opposer à sa démolition, la villa étant au contraire inadaptée au cadre existant, vu son ancienneté, et n'était pas « typique de la région ». La démolition de l'immeuble peut, au regard du prescrit du PPAS, s'envisager à partir du moment où une demande de reconstruction conforme au même prescrit est déposée, ce qui est le cas;
 - Rien ne s'opposerait à la mise en œuvre du projet, d'autant que, comme le précise la note explicative déposée avec la demande de permis, d'autres immeubles à appartements présentant une architecture contemporaine ont été autorisés dans la zone, et ce pour le même ordre d'échelle;
 - En outre, le projet est conforme à la zone dans laquelle il doit s'implanter et s'intégrera dans le cadre existant, en ce que le prescrit du PPAS et du RRU sont respectés;
 - En ce qui concerne le maintien des espaces verts :
 - Le projet vise à développer un projet paysager de qualité, maintenant au maximum les caractéristiques de la parcelle et renforçant la végétation (le plan paysager joint à la demande illustre le travail réalisé sur ce point);

- De plus, les plantations sont maintenues ou déplacées afin de conserver un cadre végétal identique / similaire au cadre existant. Le projet n'implique donc pas d'abattage d'arbres et ne déroge plus au PPAS sur ce point;
- En ce qui concerne la densité / gabarit du projet de reconstruction :
 - La demande est conforme aux prescriptions du PPAS qui définissent les principes de bon aménagement des lieux, pour le site concerné;
 - La toiture a été conçue selon une typologie plus classique, correspondant à l'esprit du bâti existant dans le quartier;
 - Avec cette configuration de toit en pente, il sera très facile de faire sortir les cheminées des chaudières et les prises et rejets d'air en toiture. Il s'agira de cheminées de faible diamètre et très peu visibles du sol;
 - Tous les nouveaux modèles d'ascenseurs ne nécessitent plus de local machine. La trémie d'ascenseur sera intégrée dans la lucarne en façade arrière;
- En ce qui concerne la terrasse couverte existante :
 - la terrasse couverte se situant au niveau de coin inférieur droit du bâtiment sera démolie car elle est située hors de la zone de bâtisse et ne correspondra plus à l'aménagement paysager envisagé;

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

- Limiter le programme du projet à 3 unités de logements et réduire le gabarit en conséquence, évitant l'implantation d'espaces d'habitation en sous-sol, et limitant de manière significative les mouvements de terrain aux abords du projet;
- Renoncer à la construction du 2^{ème} sous-sol;
- Compléter le plan paysager en y représentant les arbres (localisation et couronne) situés en bordure de parcelle à maintenir y compris les sujets situés sur les parcelles voisines, ainsi que les mesures prises afin de préserver leur maintien;
- Répondre aux conditions émises par le Service Technique de la Voirie dans son avis du 19/12/2019, et notamment en ce qui concerne les références altimétriques et la gestion des eaux pluviales sur la parcelle;

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

URBAN-DPC s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

séance du 12/02/2020

objet n° 07

Dossier 16-44775-2019 - Enquête n° 015/20

Demandeur : Monsieur Vincent Marot

Situation : Avenue Dolez 77A

Objet : mettre en conformité la transformation et l'extension d'un atelier en logement et demande de création de 2 baies destinées à améliorer l'apport d'éclairage naturel des espaces de vie

AVIS

LA COMMISSION DE CONCERTATION DECIDE DE REPORTER SON AVIS A LA SEANCE DU 04/03/2020 POUR ANALYSE DES ASPECTS JURIDIQUES DE LA DEMANDE.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

séance du 12/02/2020

objet n° 08

Dossier 16-44793-2019 - Enquête n° 018/20

Demandeur : A.S.B.L. LES ENFANTS TERRIBLES c/o Madame Carole DE KONINCK

Situation : Rue Egide Van Ophem 127-129

Objet : mettre en conformité l'aménagement d'une crèche au rez-de-chaussée d'une ancienne maison avec rez-de-chaussée affecté à un Horeca (café) et agrandir cette affectation à l'ensemble de la maison unifamiliale mitoyenne (perçement d'une baie entre mitoyen et suppression du mur de jardin séparatif)

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44793-2019 introduite le 18/07/2019 par l'A.S.B.L. Les Enfants Terribles c/o Madame Carole De Koninck et visant à mettre en conformité l'aménagement d'une crèche au rez-de-chaussée d'une ancienne maison avec rez-de-chaussée affecté à un Horeca (café) et agrandir cette affectation à l'ensemble de la maison unifamiliale mitoyenne (perçement d'une baie entre mitoyen et suppression du mur de jardin séparatif) sur le bien sis rue Egide Van Ophem 127-129;

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 partielle ou totale d'un logement;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 15/01/2020 au 29/01/2020 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie est la suivante :

18/07/2019 : dépôt de la demande;

28/09/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

15/01/2019 au 29/01/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

12/02/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 14/08/2019 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 résidentiel, bâti en ordre semi fermé, les maisons y sont groupées et implantées à l'alignement;
- Les deux parcelles concernées par la demande accueillent des maisons de type « ouvrières » de gabarit R+1+toiture à versants;
- La maison n°129 accueille en situation existante de droit un café au rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale et des annexes en façade arrière ont été construites sans autorisation. Celles-ci datent probablement d'avant l'entrée en vigueur du Règlement Régional d'Urbanisme et sont conformes en matière de profondeur au Règlement général de la Bâtisse (profondeur 20m et sur ¼ de la parcelle);
- La maison n°127 accueille en situation existante de droit une maison unifamiliale;

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

- La mise en conformité de la transformation du rez-de-chaussée de l'immeuble n°129 (ancien café) en crèche;
- La mise en conformité des annexes arrières construite sans autorisation de l'immeuble n°129;
- L'aménagement d'un duplex aux étages du n°129;
- La démolition d'une véranda en façade arrière du n°129;
- Le changement d'affectation de la maison n°127 en crèche et l'unification du rez-de-chaussée avec le n°129 (perçement d'une baie dans le mur mitoyen et la suppression du mur séparatif de jardin);
- La mise en conformité du remplacement des châssis en façade à rue;

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

- L'implantation d'une maison d'enfants s'inscrit dans les objectifs de développement des équipements dans ce quartier d'habitation densément bâti;
- Le maintien d'un logement au sein d'une des deux parcelles assure la continuité du logement et le contrôle social de l'immeuble;
- L'unification des jardins participe aux qualités de cette maison d'accueil d'enfants;
- La localisation de la crèche bénéficie de plusieurs arrêts et lignes de transports en commun à proximité et la densité de logements permet un accès piéton vers cette implantation, ce qui répond aux objectifs de développement durable;

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

- en matière de programme :
 - La suppression du café au rez-de-chaussée de la maison n°129 et son remplacement par une affectation moins bruyante est à encourager;
 - Cependant, l'appartement proposé aux étages déroge au RRU titre II en matière de confort et hygiène article 8 qui prescrit « la pièce où se situe le WC ne donne pas directement sur le salon, la salle à manger ou la cuisine. Un sas avec deux portes doit donc séparer le WC des locaux habitables » : il y a donc lieu de supprimer cette dérogation et de proposer un aménagement plus qualitatif pour ce logement;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Les extensions en façade arrière sont peu esthétiques mais celles-ci existent depuis au moins 1953 (Bruciel);
 - Elles se conforment au Règlement Général de la Bâtisse d'application à l'époque de leur construction en matière de profondeur et peuvent donc être conservées;
 - Le projet améliore la situation en supprimant la véranda de manière à favoriser l'apport de lumière des locaux intérieurs;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Le remplacement des châssis par des châssis plus épuré peut s'envisager au sein de ces façades de maison « ouvrière » n'ayant pas d'intérêt d'un point de vue patrimonial;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête et 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 demande est acceptable en raison :
 - des qualités des espaces de cette habitation et de son jardin, qui se prêtent à la fonction d'équipement;
 - de la situation du bien dans une zone d'habitation densément bâtie où existe une demande d'équipements de petite enfance;
- Considérant que la construction pourra être facilement réhabilité en maison unifamiliale le cas échéant;

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

- Supprimer la dérogation au RRU Titre II (WC) et proposer une aménagement plus qualitatif pour le duplex au n°129;

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'elles ne concernent que l'aménagement du logement;
- 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 126/1 - alinéa 2 191 - alinéa 2 du CoBAT est d'application;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

séance du 12/02/2020

objet n° 09

Dossier 16-45092-2019 - Enquête n° 016/2020 - Article 177

Demandeur : HERPAIN URBIS - BCV CONCEPT - Monsieur Thierry HERPAIN

Situation : Rue Vanderkindere 195 - 201 - 207

Objet : Construire un sous-sol comprenant un parking de 33 emplacements, 28 caves et locaux techniques; construire un immeuble à front de rue de 12 logements et deux unités commerciales au rez-de-chaussée; construire 15 maisons unifamiliales et aménager des espaces verts en intérieur d'îlot; rénover le bâtiment au n°207, comprenant un rez-de-chaussée commercial et 1 logement existant (Projet VDK Housing)

AVIS

AVIS de URBAN.brussels-DU et de BRUXELLES-ENVIRONNEMENT

Contexte :

Attendu que le bien se situe en zone d'habitations et en liseré de noyau commercial au plan régional d'affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Attendu que le bien se situe dans le périmètre du PPAS n°19 Avenue Winston Churchill, en zone mixte d'habitations et d'entreprises;

Attendu qu'à l'Inventaire de l'Etat du Sol, les différentes parcelles sont catégorisées comme ceci : n°s 195 et 197 : catégorie 3 (parcelles polluées sans risques); n°199 : catégorie 1 (parcelle non polluée); n°201 : catégories 0 (parcelle potentiellement polluée) et 3 (parcelle polluée sans risque); n°207 : catégorie 0 (parcelle potentiellement polluée) et 2 (parcelle légèrement polluée sans risque);

Considérant que les parcelles concernées par le projet enclavent totalement les n°s 203 et 205, repris à l'inventaire du patrimoine architectural;

Objet de la demande :

Considérant que la demande vise à réaliser la démolition d'entrepôts et la construction d'un immeuble de 12 logements, 2 entités commerciales, 15 maisons unifamiliales en intérieur d'îlot et 33 places de parking ainsi que la rénovation d'une entité commerciale et d'un logement dans l'immeuble conservé au n°207;

Procédures et avis d'instances :

Considérant que la demande a été soumise à rapport d'incidences conformément à la rubrique 32 de l'Annexe B du CoBAT : logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
 - o Prescription générale 0.6 : Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot;
 - o Prescription générale 0.12. : Modification totale ou partielle d'un logement en ZHPR, ZH, ZM, ZFM, ZA;
 - o Prescription particulière : ZH : 2.5.2° : Modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant;
- Application de l'article 155, du CoBAT : dérogation au PPAS;
- Application de l'article 153, §2 du CoBAT : dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme :
 - o Titre I : Caractéristique des constructions :
 - Article 4 : profondeur d'une construction mitoyenne;
 - Article 6 : Toiture d'une construction mitoyenne;

Considérant que la demande déroge également au Titre IV du RRU - Accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite, article 12 : Escaliers, mais que cela ne constitue pas un motif de mesures particulières de publicité;

Vu l'avis SIAMU du 09/09/2019 (réf : C.1988.0679/8/DX/dd) comprenant 6 pages;

Vu l'avis Acces&Go (ancien ANLH) du 03/01/2020 comprenant 7 pages;

Enquête publique :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/01/2020 au 28/01/2020 inclus, enquête pendant laquelle 3 réclamations ont été émises;

Considérant que les réclamations portent sur les points suivants :

- *Densification de l'intérieur d'îlot;*
- *Traitement des murs mitoyens;*
- *Protection des arbres;*

Situation existante :

Considérant que la demande porte sur 4 parcelles situées des numéros 195 à 201 et 207 de la rue Vanderkindere à Uccle (8^{ème} Division, Section B, n° 276b58, 276h56, 276m52 et 276b60);

Considérant que les 4 parcelles concernées sont actuellement intégralement minéralisées et bâties;

Considérant que l'ensemble des bâtiments sur le site se développe sur la totalité des parcelles, soit un total de 2.924 m²;

Considérant que l'ensemble des bâtiments occupant le site abrite des concessionnaires automobiles de marques différentes, concessions appartenant au même groupe (Lambert SA);

Considérant qu'outre les show-rooms, un garage avec atelier de réparation et d'entretien est également en activité sur le site;

Considérant qu'au n°207, il existe un logement 4 chambres en duplex qui sera rénové dans le cadre du présent projet ainsi qu'un commerce existant au rez-de-chaussée;

Considérant que ce petit immeuble à toiture plate sera rénové en conservant ses proportions intéressantes et son raccord harmonieux aux mitoyens;

Considérant que les gabarits des bâtiments sont bas à front de voirie (R+1 ou R+2) et les arrières sont mitoyens et composés de plusieurs hangars et entrepôts de grande hauteur, sans étage;

Considérant que l'ensemble du site entoure les numéros 203 et 205 de la rue Vanderkindere, les enclavant au centre du projet;

Description du projet tel que présenté :

Considérant que la demande vise à réaliser la démolition d'entrepôts et la construction d'un immeuble de 12 logements, 2 entités commerciales, 15 maisons unifamiliales en intérieur d'îlot et 33 places de parking ainsi que la rénovation d'une entité commerciale et d'un logement dans l'immeuble conservé au n°207;

Considérant que le projet nécessite la démolition hors sol des bâtiments existants sur les parcelles, excepté celui situé à front de rue du n°207, ainsi qu'une excavation en sous-sol de façon à aménager un parking souterrain sur un niveau de sous-sol, très en profondeur dans la parcelle;

Considérant que le projet prévoit la mise en œuvre du programme suivant :

- 28 logements comme suit :
 - o Un nouvel immeuble de logement comprenant 12 unités de gabarit R+4 à rue;
 - o 15 maisons unifamiliales en intérieur d'îlot de gabarit R+1 (étage partiel en retrait);
 - o La rénovation d'un logement dans le bâtiment existant du n°207;
 - o La répartition des logements est la suivante : 8 studios, 1 logement 1 chambre, 10 logements 2 chambres, 8 logements 3 chambres et 1 logement 4 chambres;
- 259,20 m² de surface commerciale :
 - o 2 nouvelles unités de commerce au rez-de-chaussée de l'immeuble A, l'une de 66,40 m² et l'autre de 107,20 m² (petits commerces de proximité);
 - o La rénovation de 85,60 m² de surface commerciale au rez-de-chaussée du bâtiment existant au n°207;
- L'aménagement des abords;
- Un parking en sous-sol comprenant 33 emplacements de parking (1 par logement dont 2 emplacements PMR, 3 motos et 3 dédiées aux commerces) avec accès par une rampe à sens unique de 3m de largeur située au n°195 et deux ascenseurs (l'un donnant accès au bâtiment A, l'autre situé dans le jardin à l'intérieur de l'îlot);
- Locaux vélos d'une capacité totale de 70 vélos au rez-de-chaussée;
- Locaux techniques, concentrés au sous-sol (stockage et tri des déchets ménagers, entretien des communs, compteurs, caves privatives des appartements);

Considérant qu'à front de rue (Bâtiment A), le projet, en se référant aux gabarits déterminés par la hauteur des bâtiments voisins (R+1+T & R+4), reconstitue un front bâti continu;

Considérant que la hauteur du rez-de-chaussée s'aligne sur les façades adjacentes afin de relier la hauteur des socles;

Considérant que le rez-de-chaussée a été travaillé comme une grande vitrine, tantôt vitrée, tantôt pleine, en relation avec les fonctions qui s'y succèdent;

Considérant qu'en intérieur d'îlot (maisons unifamiliales), la nouvelle ligne bâtie se déploie suivant les murs mitoyens existants, sur tout le pourtour extérieur des murs mitoyens;

Considérant que les rez-de-chaussée des maisons unifamiliales forment un front continu, surplombés de « boîtes » en retrait du soubassement créé par le rez-de-chaussée;

Considérant que le projet en intérieur d'îlot systématise une distribution implantant la zone nocturne des chambres au rez-de-chaussée, s'articulant autour de patios, et la zone diurne à l'étage en relation avec une terrasse orientée au sud;

Considérant qu'en matière d'accès, tant les maisons que les appartements sont accessibles depuis un passage couvert, aussi bien au niveau du 195 à 201 que du 207;

Considérant que ces accès sont uniquement dédiés aux piétons et aux cyclistes et se prolongent en une venelle paysagère en intérieur d'îlot distribuant les maisons unifamiliales;

Considérant que les voitures ont un accès direct au parking depuis la rue, le long du mitoyen situé au n°193, intégré dans la façade à rue;

Considérant que les locaux communs (locaux vélos et poussettes) sont disposés dans le passage couvert pour les appartements ou dispersés en intérieur d'îlot pour les maisons;

Considérant que l'entrée des logements se situe au milieu du passage couvert, que cette entrée donne accès à deux noyaux de circulation verticale qui distribuent les appartements, les parkings et les caves;

Considérant qu'en matière de gestion des eaux, le projet prévoit de mettre en place un bassin d'orage infiltrant ainsi qu'une citerne de récupération d'eau de pluie couplée à ce bassin;

Considérant que le bâtiment à front de rue s'articule autour d'un seul noyau de circulation, permettant de distribuer 4 appartements aux étages inférieurs, 3 appartements au 3^{ème} niveau et un seul appartement au 4^{ème} étage en retrait de la façade;

Motivation

Considérant que les affectations proposées (commerce et logements) sont compatibles avec les prescriptions de la zone d'habitations et de liseré de noyau commercial;

Considérant que la prescription générale 0.6 du PRAS prévoit que dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent les intérieurs d'îlots et favorisent le maintien ou la création de pleine terre;

Considérant que le projet prévoit la démolition des hangars présents en intérieur d'îlot; que le projet passe d'un taux d'imperméabilisation de 100% à 81% (de 2.924 m² imperméables à 2.355 m² soit un gain de pleine terre de 569 m²);

Considérant cependant que la création de 15 logements en intérieur d'îlot, ainsi que l'emprise importante du parking souterrain en intérieur d'îlot compromettent un retour à la pleine terre réellement conséquent;

Considérant également que la création de ce parking et de ces logements individuels en intérieur d'îlot ne répondent pas aux préoccupations environnementales régionales;

Considérant qu'il est primordial de privilégier les îlots de fraîcheur, de favoriser la perméabilité des sols en intérieur d'îlot et de recréer une liaison verte avec l'ensemble de l'intérieur d'îlot délimité par la rue Vanderkindere, l'avenue Winston Churchill et l'avenue Marianne;

Considérant que la création de logements en intérieur d'îlot engendrera inévitablement des nuisances de bruit et de vue pour les riverains dont les façades arrières et les jardins sont censées rester au calme;

Considérant également que le projet en intérieur d'îlot est particulièrement dense et engendrera inévitablement des nuisances de bruit et de vue, ainsi que des problèmes de limites entre la venelle et l'espace privé, pour les habitants eux-mêmes;

Considérant que la démolition des hangars revient à une remise à zéro de la parcelle; qu'une fois les hangars démolis, la parcelle est considérée comme vierge et que la création d'un espace vert et un retour complet à la pleine terre est préférable à la réalisation de 15 maisons unifamiliales;

Considérant qu'il ne peut être considéré que le projet rencontre totalement la prescription générale 0.6 du PRAS;

Considérant que le projet déroge à l'article 2.3 du PPAS n°19bis - Gabarits, en ce que le niveau en recul des maisons en intérieur d'îlot s'inscrit dans un plan à 45°, pas à partir du front de bâtisse du soubassement, mais perpendiculairement;

Considérant que le projet déroge également à l'article 2.4 du PPAS - Matériaux, en ce que l'étage en recul des maisons est en enduit et les souches de cheminées en inox;

Considérant que ces deux dérogations ne peuvent être acceptées, étant donné la remise en question de l'implantation même de ces 15 logements en intérieur d'îlot;

Considérant que le projet déroge à l'article 4 - Profondeur d'une construction mitoyenne du Titre I du RRU en ce sens que le projet dépasse une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain (maisons en intérieur d'îlot);

Considérant que même si le plan du PPAS montre la présence des hangars existants en fond de parcelle, une profondeur de construction de 20 m depuis le front de voirie, telle que matérialisée sur le plan du PPAS, semble pertinente dans cette zone et ne devrait pas être dépassée;

Considérant que la dérogation liée à la profondeur de la construction ne peut être acceptée, au vu des nuisances inévitables engendrées par le projet de maisons en intérieur d'îlot ainsi qu'au vu de la nécessité de retrouver un espace vert de pleine terre dans tout le fond de la parcelle après démolition des hangars existants;

Considérant que le projet déroge au même article 4 du Titre I du RRU en ce qu'il dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde (partie centrale du bâtiment avant);

Considérant que cette dérogation pourrait être acceptée si le projet montre une articulation harmonieuse avec les voisins tout en restant dans la zone des 20 mètres depuis la rue prescrite par le PPAS;

Considérant que le projet déroge à l'article 6 du Titre I du RRU - Toiture en ce que le volume le long du mitoyen 205 le dépasse légèrement;

Considérant que l'étude d'ensoleillement fournie en annexe 1 démontre que ce léger dépassement n'a pas d'impact sur l'ensoleillement de la parcelle voisine, cette dérogation pourrait être acceptée;

Considérant que le projet déroge également au §3 du même article 6 en ce que le cabanon d'ascenseur dépasse légèrement (55 cm) du niveau de l'acrotère de la toiture mais reste toutefois imperceptible depuis l'espace public, cette dérogation pourrait être acceptée;

Considérant que le projet déroge à l'article 12 du Titre 4 du RRU - Escaliers, en ce que les escaliers du bâtiment à rue ne proposent pas de double main courante, étant donné les dimensions relativement réduites de la cage d'escalier;

Considérant qu'il s'agit ici d'une nouvelle construction et qu'aucune dérogation à l'accès aux personnes à mobilité réduite ne sera acceptée;

Considérant que le projet de rénovation du bâtiment existant au 207 conserve le logement existant et le transforme sans modifier la volumétrie, ce qui correspond au bon aménagement des lieux;

Considérant que le nouveau bâtiment avant pourrait être acceptable en terme de gabarit de hauteur et de profondeur, ainsi qu'en termes de matériaux;

Considérant que le parking est implanté trop en profondeur, ce qui compromet l'amélioration des qualités paysagères de la parcelle et qu'il y aurait lieu de le limiter;

Considérant qu'il est nécessaire de revoir les aménagements intérieurs afin de réduire au maximum le nombre de logements de petite taille mono-orientés, et de rencontrer les conditions émises par Access&Go dans son avis du 03/01/2020;

Considérant que l'implantation de maisons unifamiliales en intérieur d'îlot n'est pas acceptable;

Considérant, de ce qui précède, que le projet est contraire au principe de bon aménagement des lieux;

Avis DEFAVORABLE minoritaire de Urban.Brussels-DU et de Bruxelles Environnement en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme.

AVIS DE LA COMMUNE D'UCCLE

Considérant que la Commune se rallie à l'avis de URBAN – DU en ce qui concerne la rénovation de l'immeuble n° 207, la démolition des immeubles aux n° 195-201 et la construction d'un immeuble de 12 logements et 2 commerces ;

Que la Commune émet un avis différent que celui de URBAN – DU en ce qui concerne le développement des 15 maisons unifamiliales ;

Considérant qu'il y a lieu d'examiner la notion de l'intérieur de l'îlot au sens du glossaire du PRAS;

Que dès lors, le PPAS prévoit une zone de bâtisse de faible densité sur l'arrière de la parcelle faisant l'objet de la demande;

Qu'en ce sens, le projet propose une amélioration des qualités bâties et paysagères de cette parcelle arrière;

Que l'implantation de logements est compatible avec les jardins et habitations limitrophes;

Que néanmoins, le nombre de logements projetés est important et ne permettent pas l'aménagement d'espaces de pleine terre qualitatifs;

Que la profondeur de la construction du sous-sol est très importante et empêche de rencontrer les objectifs communaux en matière d'aménagements paysagers qualitatifs et de pleine terre;
Qu'il s'indique dès lors de réduire la densité bâtie du projet à l'arrière de la parcelle de par la diminution du nombre de logements et en limitant de manière significative la profondeur de la construction du sous-sol.

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme

Commission de concertation

séance du 12/02/2020

objet n° 10

Dossier 16-44672-2019 - Enquête n° 008/20

Demandeur : S.P.R.L. AJ REAL ESTATE c/o Monsieur Julien De Dobbeleer

Situation : Chaussée d'Alseberg 1084

Objet : transformer et étendre un immeuble mixte (commerce + 4 logements), modifier l'affectation du rez commercial en bureaux le long de la chaussée d'Alseberg; construire une maison unifamiliale, un immeuble de 3 logements, et 4 emplacements de stationnement pour voitures le long de la chaussée de Saint-Job

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44672-2019 introduite le 13/05/2019 par la S.P.R.L. AJ REAL ESTATE - c/o Monsieur Julien De Dobbeleer et visant à transformer et étendre un immeuble mixte (commerce + 4 logements), modifier l'affectation du rez commercial en bureaux le long de la chaussée d'Alseberg; construire une maison unifamiliale, un immeuble de 3 logements, et 4 emplacements de stationnement pour voitures le long de la chaussée de Saint-Job sur le bien sis chaussée d'Alseberg 1084;

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 0.6 du PRAS - actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot;
- application de la prescription particulière 2.2 du PRAS (superficie de plancher des activités productives et des superficies de bureaux comprise entre 250 et 500 m²);
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions);

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 :
 - dérogation à l'article 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction);
 - dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur);
 - dérogation à l'article 12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins);
 - dérogation à l'article 13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable);

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

- application des articles 216 et 207, §1, alinéa 4 du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit sur la liste de sauvegarde (article 207, §1, alinéa 4 du CoBAT) et inscrit de ce fait d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier;
- application de l'article 333 du CoBAT : demande portant sur un monument ou un ensemble qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 et considérés de ce fait comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/01/2020 au 28/01/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Copropriété Saint-Job 10-12 :*
 - 11 logements au sein de la copropriété;
 - les terrasses orientées Sud/Ouest et les vues seront impactées par le projet qui sera implanté du côté de la Plaine du Bourdon;
 - perte de qualité de l'intérieur de l'ilot;

- élévation des murs mitoyens pas acceptable;
- abattage du marronnier centenaire au profit de la construction d'un immeuble et de la création de parkings est contraire à la mise en valeur de la biodiversité;
- le projet semble ne pas respecter les plans de réaménagement prévus pour ce tronçon de la chaussée de Saint-Job;
- le projet prévoit trop peu d'espaces non bâtis sur la parcelle – densité trop importante;
- le projet dénature la valeur patrimoniale du bâtiment implanté du côté de la chaussée d'Alseberg;
- les façades du projet sont implantées trop près de la limite avec l'espace public et les trottoirs sont supprimés;
- un appartement est implanté entièrement en intérieur d'îlot et serait fortement impacté par le projet;
- aménagement de vues intrusives vers l'intérieur de l'îlot;
- le projet n'est pas en harmonie avec les constructions voisines récentes;
- les dérogations sont excessives et non justifiées;
- l'implantation des garages entraînera des ralentissements le long de la chaussée de Saint-Job (manoeuvres, ...)
- Association des Comités de Quartier Ucclois (A.C.Q.U.) :
 - Immeuble repris à l'inventaire. Les extensions proposées rendront incompréhensible sa typologie originale;
 - Atteinte à la viabilité des logements voisins. Le projet ne tient pas compte du contexte bâti;
 - Le bien est situé face à la promenade verte et au cours d'eau à ciel ouvert. Il s'indique de prévoir un traitement adéquat de la parcelle et non d'y construire 2 immeubles mitoyens;
- Collecte des eaux pluviales :
 - La demande est muette sur ce point

Considérant que la chronologie est la suivante :

13/05/2019 : dépôt de la demande;

23/07/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

12/09/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

14/01/2020 au 28/01/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

12/02/2020 : 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 19/12/2019

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

Adéquation du projet à l'espace public

Principes généraux :

Le projet ne peut nécessiter de modification substantielle de l'espace public, sauf moyennant l'obtention préalable d'un permis d'Urbanisme tendant à cette modification ou une dispense de permis d'urbanisme en application de l'arrêté de « minime importance » adopté par Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008.

L'adaptation des accès carrossables à créer ne peut être réalisé qu'en domaine privé : il est strictement exclu de modifier le profil en long ou en travers de l'espace public pour le raccorder aux seuils du bâtiment.

Quant à la demande :

Le projet prévoit l'aménagement de 4 boxes de garage donnant chacun individuellement directement sur l'espace public. Il faut remarquer que le profil en long de la chaussée de Saint-Job présente à cet endroit une pente importante, ce que révèle d'ailleurs le plan 1806/05, avec une différence de niveau de 15 cm avec le côté gauche des garages P1 et P4, et de 25 cm avec le côté gauche du garage P3. Or le plan n° 1806/04 ne renseigne aucune solution pour rattraper ces différences de niveau.

Il est demandé de compléter les plans avec un détail du raccordement (en espace privé uniquement) à réaliser pour compenser les différences de niveau.

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

Les principes généraux suivants s'appliquent aux projets de nouvelle construction ou de reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m². Les principes prioritaires de gestion des eaux pluviales consistent à :

- d) 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);*
- e) 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;*
- f) réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toitures pour un usage domestique.*

Le volume des eaux pluviales à gérer sera déterminé en fonction des articles 10, 11 et 12 du Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux. Etant donné l'impossibilité de garantir tant la bonne exécution que le maintien et la conservation en l'état des toitures vertes, celles-ci seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul du dispositif de stockage temporaire et ne seront pas comptées dans le calcul de la citerne de récupération des eaux pluviales.

Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

- c) Une citerne de récupération des eaux de pluie de toiture permettant la réutilisation de l'eau pour un usage domestique, dimensionnée pour contenir au minimum 33 l/m² de surfaces de toiture en projection horizontale au sol. Son trop-plein est dirigé vers un dispositif de stockage temporaire.*

d) Un dispositif de stockage temporaire pouvant être constitué d'une ou plusieurs unités qui dans leur globalité répondent à l'ensemble des conditions du présent paragraphe, c'est-à-dire conçu de manière à permettre l'infiltration et l'évapotranspiration, dimensionné pour contenir au minimum 33 l/m² de l'ensemble de surfaces imperméabilisées du projet en projection horizontale au sol, équipé d'un trop-plein dirigé vers l'exutoire choisi selon l'ordre de priorité décrit ci-après, sauf en cas de prise de mesures compensatoires justifiant son absence.

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

Un ouvrage de rétention temporaire d'eau pluviale d'un volume égal ou supérieur à 10 m³ est une installation classée devant faire l'objet d'une déclaration de classe 3 ou devant être intégré à un permis de classe supérieure s'il est nécessaire. Dans le cas d'un ouvrage de temporisation combiné avec une citerne de récupération, seule la capacité effective de rétention temporaire sera prise en compte.

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

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

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

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

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

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

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

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

Si le total des surfaces imperméabilisées en projection horizontale au sol est compris entre 30 et 100 m², le diamètre de l'orifice d'ajutage de l'ouvrage de temporisation ne peut excéder 25 mm.

Volume d'eau pluviale à gérer :

Extension (avec ou sans reconstruction partielle d'un bâtiment) d'une emprise au sol supérieure à 100 m² : les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'extension des surfaces imperméables et la moitié des surfaces imperméables projetées au sol du bâtiment existant.

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

Quant à la présente demande :

Il est demandé de corriger les plans en y représentant un schéma de gestion des eaux pluviales conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux dont résumé ci-dessus : les eaux pluviales sont récupérées dans une citerne dimensionnée à raison de 33 L/m² de toitures y raccordés (soit 406 m² x 33L/m² = 13,4 m³), dont le trop-plein est infiltré dans le sol via un dispositif de même capacité que la citerne. Ce n'est qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer les eaux dans le sol que les eaux pluviales peuvent être rejetées à l'égout moyennant temporisation dans un bassin d'orage de même capacité que la citerne, via un ajutage de 25 mm maximum de diamètre.

L'ouvrage de temporisation, ayant un volume supérieur à 10 m³, devra faire l'objet d'une déclaration d'environnement de classe 3.

Contacts utiles :

Uccle, service de l'Environnement : rue Auguste Danse 27 – 1180 UCCLÉ; 02/348.66.19, mvigoni@uccle.brussels.

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

Services publics

Principes généraux :

Conformément à l'arrêté ministériel du 20 avril 2007, portant réglementation des boîtes aux lettres particulières, les boîtes aux lettres seront rassemblées à front de la voirie publique.

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

Quant à la demande :

Il est regretté qu'aucune solution ne soit envisagée pour éviter que les 6 containers de 120L du bloc d'appartements encombrant un trottoir déjà très étroit les jours de ramassage.

Alignement (= limite avec le domaine public)

Principes généraux :

L'alignement et les limites latérales de la parcelle seront clairement indiqués au plan d'implantation; les limites de parcelle sur lesquelles sont appuyées les cotes d'implantation doivent être confirmées par un plan de bornage en bonne et due forme, au plus tard lors du contrôle d'implantation par les services communaux.

Quant à la présente demande :

Il est ici signalé qu'une partie de la parcelle du demandeur se situe hors alignement et est donc grevée d'une servitude publique de passage. L'alignement particulier est une parallèle au bord arrière du filet d'eau, à une distance de 1,10 m de celui-ci. Les plans sont conformes sur ce point.

Il est cependant constaté que le demandeur entend occuper une partie de cette superficie en faisant déborder le premier étage du bloc d'appartements sur 1,50 m au-dessus du trottoir. Cet encorbellement ne laisse que 2,50 m de hauteur libre au-dessus du trottoir, et surplombe en partie la bordure et le filet d'eau. Cette avancée est trop proche de la chaussée et court le risque d'être accrochée par des camions; elle est de plus située à l'aplomb d'un hydrant.

Le service de la Voirie demande de limiter l'avance de tout encorbellement à 1m en retrait du bord arrière du filet d'eau, surtout s'il est situé à moins de 3m de hauteur par rapport au trottoir.

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

- l'avis de Vivaqua émis le 19/09/2019;

Vu l'avis du SIAMU émis le 29/07/2019 et joint à la demande;

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

- La parcelle est située à l'angle de la chaussée d'Alseberg et de la chaussée de Saint-Job. Elle jouxte des maisons d'habitation du côté de la voirie principale, et un ensemble de logements (reconversion de bureaux) du côté de la Plaine du Bourdon;
- La bâtisse existante présente de belles qualités architecturales et patrimoniales, témoignant de la première urbanisation de la chaussée d'Alseberg;
- La parcelle compte un espace non bâti et planté par un marronnier;
- En ce qui concerne la situation existante de droit, les derniers plans présents aux archives de l'urbanisme (P.U. N34357 du 08/02/2000) présentent un immeuble comprenant : un commerce de type HoReCa au rez-de-chaussée dont l'accès se fait par la chaussée de Saint-Job, une terrasse extérieure, un jardin et un parking privé. Aux étages se situent 4 unités d'habitation : 2 appartements 2 chambres au 1er étage, 2 studios au 2ème étage;

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

- La demande de permis d'urbanisme porte sur la réaffectation d'un rez-de-chaussée de type commerce HoReCa en un espace commercial pour une agence immobilière, ainsi que la construction d'une maison unifamiliale et de trois appartements;

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

- La situation projetée prévoit la rénovation du rez commercial du bâtiment existant, tout en apportant un soin particulier à la préservation de l'état actuel de celui-ci :
 - La situation du sous-sol reste inchangée. Les caves font partie du commerce aménagé au rez-de-chaussée;
 - L'entrée du nouveau commerce se faisant par la chaussée d'Alseberg, l'allège d'une des fenêtres existantes sera démolie;
 - Cette nouvelle porte est le seul changement apporté à la façade avant. Toutes les autres ouvertures de baies sont conservées. Les divisions de châssis le sont également;
 - Le commerce comprend une salle d'attente avec un desk de réception, un espace de présentation, un open space pour les différents collaborateurs, une grande salle de réunion, une cuisine commune et des sanitaires;
 - Aucune intervention n'est réalisée sur les unités de logement existantes si ce n'est l'augmentation de la taille des terrasses situées au 1er étage, suivant la modification volumétrique apportée sur la partie arrière du commerce;
 - La façade sera rafraîchie par un cimentage blanc similaire à celui d'origine et tous les châssis seront restaurés et repeints en noir anthracite de teinte similaire aux menuiseries de la nouvelle construction, afin d'assurer une cohérence visuelle entre la nouvelle partie du bâtiment et les constructions existantes;

- La nouvelle construction prévoit la réalisation de 4 nouvelles unités de logements dont 1 maison unifamiliale et 3 appartements :
 - L'aménagement général de cette parcelle d'angle est réalisé via l'implantation du bloc de 3 appartements en raccord avec le mur mitoyen aveugle situé 10, chaussée de Saint-Job. L'ensemble présente une toiture plate qui fait le lien avec la plateforme de l'immeuble qui lui est contigu. Le dernier étage présente un bloc toiture à deux pentes qui rappelle la volumétrie du bâtiment existant au 1084 chaussée d'Alseberg. Cette dérogation volumétrique permet de faire la transition entre une architecture à toiture plate, chaussée de Saint-Job et celle de la chaussée d'Alseberg qui présente une série de bâtisses avec toitures à doubles versants;
 - La maison unifamiliale en duplex fait l'articulation entre la partie existante et la partie neuve du projet. Ce logement reprend l'implantation de l'extension du restaurant octroyée en février 2000. Pour des raisons de mise en conformité de ce logement, (hauteur sous plafond, épaisseur d'isolation, conformité des espaces de vie au RRU,...) ce volume est épaissi et rehaussé de 1,20m. Cette implantation générale en forme de U a été privilégiée à contrario d'une architecture qui aurait été conçue à l'alignement avec jardin en façade arrière, pour tenter de conserver la privacité et l'ensoleillement des parcelles voisines. La création d'un jardin suspendu de plein pied avec la maison fait le lien avec le parc qui lui fait face. Cette composition aérée permet de dégager la vue pour l'ensemble des unités existantes / à rénover / à construire tout en assurant un ensoleillement optimal pour le projet;
 - L'accès de 3 des 4 logements se fait par la chaussée de Saint-Job. Une cage d'escalier commune et un ascenseur distribuent les 3 appartements :
 - Au 1er étage se situe un appartement 2 chambres comprenant un bel espace de vie, une terrasse, une salle de douche, un WC séparé et une buanderie;
 - L'appartement du 2ème étage ne possède qu'une seule chambre afin de tenter de préserver la percée visuelle des logements situés derrière en créant ce dégagement;
 - Le 3ème logement se présente sous forme d'un duplex 2 chambres dont les pièces de vie sont au 2ème étage et les chambres et la salle de douche au 3ème étage;
 - Le 4ème logement possède une entrée individuelle par la partie centrale située entre le bâtiment existant et le nouvel immeuble. Un espace vert y est aménagé et crée l'articulation entre les différentes parties;
 - Un escalier longeant cet espace vert mène à l'entrée du duplex 2 chambres. Les pièces de vie se situent à l'étage inférieur et comportent une belle terrasse. L'étage supérieur est composé de 2 chambres, une salle-de-bain et un WC séparé;
- L'immeuble neuf présentera également :
 - 1 local technique;
 - 1 local vélos;
 - 1 local poubelles;
 - 4 caves individuelles;
 - 4 garages;
- En ce qui concerne la matérialité envisagée :
 - Le revêtement des nouvelles façades est composé d'un cimentage blanc qui est similaire au revêtement du bâtiment existant situé chaussée d'Alseberg et d'un soubassement métallique micro perforé de teinte noire afin de créer un projet architectural cohérent sur l'ensemble de la parcelle;
 - Les garde-corps des terrasses sont en aluminium thermo laqué noir;
 - Les nouveaux châssis sont également en aluminium thermo laqué de teinte noire avec double vitrage. Dans les locaux rénovés, ceux-ci présentent des grilles type Invisivent permettant la ventilation des pièces tout en étant le plus discret possible en façade;
 - La toiture plate située sur les nouveaux garages est une toiture verte qui permet de récolter les eaux de pluie et de les ramener vers le puits existant chaussée de St Job. Les toitures plates situées sur la maison unifamiliale et le nouvel immeuble à appartement sont réalisées par un complexe traditionnel bitumineux avec lestage en gravier. Le revêtement de la toiture à versant quant-à-lui est un bardage métallique de teinte blanche;

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

- Le but du projet est de créer d'une part, des nouveaux logements vastes et lumineux, tout en tenant compte de l'implantation de la nouvelle construction dans son environnement immédiat. D'autre part, de créer un espace de travail agréable pour l'activité commerciale. Cette localisation bénéficie d'une bonne accessibilité et proximité avec les transports en communs;

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

- en matière de programme :
 - le projet prévoit un programme mixte conservant une activité commerciale et proposant 4 nouveaux logements présentant de belles qualités d'habitabilité;
 - les logements situés aux étages de l'immeuble existant sont conservés et sont compatibles avec la typologie des unités d'habitation plus modestes le long de la chaussée d'Alseberg;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet propose de requalifier le front bâti en bordure de la Plaine du Bourdon et étudie une volumétrie articulée;
 - le projet ne tient toutefois pas compte des vues et dégagements opérés par la reconversion de l'immeuble voisin (10-12) chaussée de Saint-Job, ce qui porte atteinte aux qualités d'habitabilité de ces logements. Toutefois, il y a lieu de constater que plusieurs terrasses animant ce projet voisin ne respectent pas les dispositions du Code civil en matière de vues directes vers la parcelle faisant l'objet de la demande;
 - le projet propose néanmoins une densité bâtie relativement importante au détriment d'espaces paysagers de pleine terre et des conditions de promiscuité et de vues mutuelles au sein du projet;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet s'implantant sur une parcelle d'angle, ne réserve pas d'espaces de pleine terre et prévoit l'abattage d'un marronnier de belle taille, lequel n'est pas compensé;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet prévoit 1 emplacement de stationnement par nouveau logement, et localisés le long de la chaussée de Saint-Job en formant un socle sous la maison unifamiliale. Cette option du projet ne peut se justifier en raison de l'effet de socle formé et du manque de perméabilité paysagère souhaitable envers la Promenade Verte;
 - le projet promeut l'usage de la mobilité douce en prévoyant des locaux pour vélos en suffisance;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la demande est muette quant aux dispositifs mis en œuvre afin de rencontrer les objectifs du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux de pluie sur la parcelle;
 - la note explicative laisse apparaître que la nouvelle construction doit en règle être reliée à une citerne dont les dimensions minimales sont de 33 litres par m² de surface de toitures en projection horizontale. Néanmoins toutes les eaux de pluies seront redirigées vers un pertuis placé dans le trottoir de la chaussée de St Job qui est prévu pour alimenter la zone verte située de l'autre côté de la voirie en eau claire;

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

La demande est soumise aux mesures particulières de publicité en vertu de :

- application de la prescription générale 0.6 du PRAS - actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot :
 - le projet s'inscrit dans une requalification des limites de la parcelle du côté des voiries et des perspectives urbaines en bordure de la Plaine du Bourdon;
 - le projet propose une densité bâtie importante sur cette parcelle d'angle, au détriment d'espaces de pleine terre réellement infiltrants. Toutefois, le projet opte pour l'aménagement de nombreuses toitures verdurisées;
 - le projet ne semble pas tenir compte des spécificités particulières des logements voisins directs, disposant de vues, de dégagements visuels et de terrasses, orientées vers la parcelle faisant l'objet de la demande;
- application de la prescription particulière 2.2 du PRAS (superficie de plancher des activités productives et des superficies de bureaux comprise entre 250 et 500 m²) :
 - ce motif est nul et non avenue du fait que l'agence immobilière est considérée comme un commerce de service;
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
 - le projet propose de requalifier les limites parcellaires du côté du domaine public, de sorte à s'inscrire en mitoyenneté avec un pignon aveugle peu qualitatif du côté de la Plaine du Bourdon;
 - le projet propose une transition harmonieuse entre la maison existante présentant de belles qualités patrimoniales, les constructions envisagées et le projets récents voisins;

- dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - la maison unifamiliale qui fait l'articulation entre la partie ancienne et la nouvelle construction est plus haute de 120 cm et plus profonde à l'étage de 63cm que la bâtisse préexistante. La différence en hauteur impliquera une rehausse du mur mitoyen. Ces différences de dimensions sont dues principalement à la mise en conformité administrative et technique des espaces existants. En effet la construction existante présentait une hauteur sous plafond de 204cm à l'étage, n'était pas isolée et aucune remontée acrotère n'avait été réalisée en toiture;
 - ces différences dimensionnelles dépassent de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde (chaussée d'Alseberg, 1080);
 - l'arrière du petit immeuble à appartements dépasse la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde (chaussée de Saint-Job, 12) de 3,32m sur une hauteur de 200 cm ce qui implique une rehausse du mitoyen existant. Vraisemblablement cette rehausse vient remplacer un mur existant abattu sans autorisation administrative;
 - la nouvelle construction est située sur un terrain d'angle. La configuration particulière de la parcelle ne permet pas de respecter le RRU à la lettre. La construction proposée permet de refermer le front bâti de manière cohérente. Elle s'accorde, en outre, avec la profondeur du bâtiment situé à l'arrière de l'immeuble sis chaussée de Saint-Job. Cette implantation est plus favorable qu'un alignement à rue qui créerait des vues directes sur les propriétés voisines et propose une meilleure intégration urbanistique avec son environnement bâti et non bâti;
- dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - Le nouveau bâtiment comprend une petite toiture à versants dont la hauteur déroge à l'article 6, § 1er, du Titre I, du RRU. La toiture en question est de petite taille et a été conçue afin de rappeler l'ancien bâtiment. Elle permet également de créer une unité architecturale avec les autres immeubles du quartier dont la plupart des toitures sont à versants. Même si cette toiture est facultative au bon aménagement de l'appartement sous combles elle fait l'articulation visuelle entre l'architecture à toits plats des immeubles de la chaussée de St Job et celle à toits à double versants de chaussée d'Alseberg. Cette petite rehausse ne présente aucune nuisance visuelle ou d'ombre portée sur le voisinage;
- dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) et dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) :
 - le projet prévoit une construction sur l'entièreté de la parcelle, ce qui ne peut s'envisager compte tenu de sa localisation et des impératifs en matière de gestion des eaux de pluie;
 - cette implantation, notamment en ce qui concerne la maison unifamiliale centrale, génère des nuisances envers les logements voisins (vues, ensoleillement,...). Il y a lieu de réduire la densité du projet en renonçant à la construction de la maison et en favorisant l'aménagement de zones de pleine terre au cœur de la parcelle;
 - ces modifications permettraient également de revoir la position des emplacements de stationnement, afin de limiter l'impact du socle formé par les garages;

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 relatif à l'application de l'article 207, §1 al.4 du CoBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :
 - Le projet conserve et met en valeur le patrimoine architectural que représente l'immeuble existant du côté de la chaussée d'Alseberg;
 - Il y a lieu de prévoir des menuiseries de teinte blanche pour les châssis de la maison existante;
 - La construction prévue en intérieur d'ilot ne permet pas de conserver la lecture de la bâtisse d'origine et nécessite d'être réduite;

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

- Renoncer à l'aménagement du logement individuel en intérieur d'ilot et limiter la construction à un gabarit R+1 maximum, au profit d'aménagements de pleine terre et la plantation d'un arbre à moyenne tige;
- Réduire de manière significative la profondeur de la construction mitoyenne (chaussée de St Job) au volume principal de l'immeuble et revoir le programme de la demande en conséquence, de sorte à moins enclaver le projet lui-même et son environnement bâti ;
- Diminuer le nombre de garages le long de la chaussée de Saint-Job afin de favoriser la perméabilité paysagère entre le cœur de la parcelle et le domaine public, et y prévoir une fermeture ajourée ;
- Fournir une étude d'ensoleillement du projet modifié ;

- Répondre aux conditions émises par le Service Technique de la Voirie en ce qui concerne l'impact du projet envers l'espace public et en ce qui concerne la gestion des eaux de pluie sur la parcelle;
- Prévoir des menuiseries de teinte blanche pour les châssis de la maison existante située le long de la chaussée d'Alseberg ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le projet peut s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son contexte bâti et paysager;
- 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 est d'application;

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

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

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