

Séance du 27 avril 2022 / Zitting van 27 april 2022
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°10628-2021
Situation : Avenue Winston Churchill 194
Demandeur : ACP Av Winston Churchill
(Exploitation d'un immeuble de logements)
- 2) 054/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.248-2021
Situation : Rue Vanderkindere 153
Demandeur : FISH4YOU S.P.R.L. - Monsieur Abdellilah Kaidi
(Mettre en conformité l'extension au rez-de-chaussée arrière d'une surface commerciale)

Uniquement pour avis de la CC :

- 3) - Demande de permis d'urbanisme n°16-46.315-2022
Situation : Chaussée de La Hulpe 23
Demandeur : Monsieur et Madame Olivier Rutsaert et Julie Coutellier
(Fermer l'espace couvert sous l'annexe de la cuisine pour un bureau ou family-room, agrandir les baies extérieures en façade arrière, isoler par l'extérieur des annexes, régulariser le coin à déjeuner de la terrasse et de la chambre des combles)
(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur à 1932 à l'inventaire transitoire - art.207§3 du CoBAT)

-
- 4) 056/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.332-2022
Situation : Chaussée de Drogenbos 84
Demandeur : Monsieur Fernando Vivanco
(Mettre en conformité l'extension d'une maison uni-familiale)
 - 5) 052/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.233-2021
Situation : Rue Vanderkindere 144
Demandeur : Monsieur Olivier De Beurme
(Transformer et étendre un immeuble à appartements avec rez commercial)
 - 6) 053/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.169-2021
Situation : Avenue du Fort-Jaco 86
Demandeur : Monsieur et Madame Frank et Nathalie Conrad
(Démolir la toiture principale à 4 versants et reconstruire une toiture à deux versants avec une rehausse de 140cm, agrandir le garage pour aménager un local vélo et aménager une terrasse par-dessus)

Uniquement pour avis de la CC :

- 7) - Demande de permis d'urbanisme n°16-46.150-2021
Situation : Avenue des Eglantiers 32
Demandeur : Madame Laurence de Hemptinne
(Mettre en conformité les actes et travaux apportés à la maison et à la propriété, La construction d'un portail en zone de recul, l'aménagement de la plateforme au-dessus de la loggia arrière en terrasse, la division des châssis en façade avant; L'abattage d'un arbre à haute tige (sapin))
(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur à 1932 à l'inventaire transitoire - art.207§3 et 333 du CoBAT)
 - 8) - Demande de permis d'urbanisme n°16-46.181-2021
Situation : Avenue Montjoie 121
Demandeur : THE LITTLE GROUP S.A. - Monsieur Frédéric Wirtz
(Mettre en conformité les travaux effectués en façade arrière d'une maison uni-familiale afin de la simplifier)
(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur à 1932 à l'inventaire transitoire - art.207§3 et 333 du CoBAT)
-

- 9) 050/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.262-2022
Situation : Avenue de Floréal 9A
Demandeur : Monsieur et Madame Alexis Roels et Ann-Laure Delbecq
(Rénover une maison uni-familiale, créer une extension en façade arrière au 1^{er} étage, offrir un nouvel accès au jardin depuis le 1^{er} étage et modifier le relief du jardin)
-

Uniquement pour avis de la CC :

- 10) - Demande de permis d'urbanisme n°16-46.237-2021
Situation : Avenue Jean et Pierre Carsoel 90
Demandeur : Monsieur et Madame Alexandre Husting et Ilona Lelonek Husting
(Mettre en conformité et transformer une maison uni-familiale)
(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur à 1932 à l'inventaire transitoire - art.207§3 du CoBAT)
-

- 11) 055/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.760-2021 (art. 126/1)
Situation : Rue des Trois Arbres 28
Demandeur : Monsieur David Fleury
(Rénover, transformer l'esthétique de la façade avant et agrandir une maison uni-familiale mitoyenne en façade arrière)

- Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service Environnement
Commission de concertation
Séance du 27/04/2022
Objet n° 01
PE n°10628-2021

Objet	Demande de permis d'environnement classe 1B
Dossier n°	PE-10628-2021
Situation	Avenue Winston Churchill 194 et avenue Bel-Air 98-110
Demandeur	ACP AV. Winston Churchill 194
Objet	Exploitation de chaudières et d'un parking
P.R.A.S.	Zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant
Enquête publique	Du 14/03/2022 au 12/04/2022 inclus
Motifs	Permis d'environnement sans certificat préalable

Nombre de réactions de l'enquête publique :

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

Considérant que :

- la demande se situe en zone d'habitation au PRAS ;
- il s'agit d'une régularisation pour l'exploitation d'un immeuble de logements comprenant des chaudières et un parking couvert ;
- le site comporte des locaux vélos ;
- il n'y a eu aucune remarque durant l'enquête publique ;
- la visite a, notamment, mis en évidence les points suivants :
 - o Des matériaux combustibles sont présents au sein du parking couvert (pneus et plaques ondulées en plastique) ;
 - o Certaines bouches de ventilation du parking couvert sont obstruées par des plaques en frigolite ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 22/02/2022, de référence CI.2019.0888/3 ;

Vu l'attestation de contrôle des installations électriques, qui indiquent des infractions ;

AVIS FAVORABLE à condition :

- D'évacuer les matériaux combustibles présents dans parking couvert ;
- De désobstruer toutes les bouches d'aération du parking couvert ;
- De respecter les impositions reprises dans l'avis SIAMU de référence CI.2019.0888/3 ;
- De mettre en conformité les installations électriques ;
- D'aménager une dizaine d'emplacements vélos.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 27/04/2022
objet n° 02

Dossier 16-46248-2021 - Enquête n° 054/22

Demandeur : S.P.R.L. FISH4YOU c/o Monsieur Kaidi Abdelillah

Situation : Rue Vanderkindere 153

Objet : mettre en conformité l'extension au rez-de-chaussée arrière d'une surface commerciale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46248-2021 introduite, en date du 24/12/2021, par la S.P.R.L. FISH4YOU c/o Monsieur Kaidi Abdelillah;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité l'extension au rez-de-chaussée arrière d'une surface commerciale sur le bien sis rue Vanderkindere, 153 ;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial ;

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 19bis Avenue Winston Churchill approuvé par arrêté royal du 06/05/1983 et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol ;

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

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

Considérant que la demande est régie par les articles du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et déroge au RRU en matière de saillie et profondeur, article 36 :

- La saillie de l'enseigne est supérieure à 25 centimètres ;
- La largeur de l'enseigne se développe sur la totalité de la largeur de la façade ;

Considérant, en ce qui concerne le règlement communal d'urbanisme (RCU) relatif à l'embellissement des noyaux commerciaux et aux enseignes publicitaires, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011 :

que la demande est régie par les articles du RCU déroge au RCU;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

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

demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :

- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur du Titre I du RRU qui prescrit "*lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde*", en ce que l'extension dépasse la profondeur des deux biens mitoyens;
- application de l'article 126§11,2° 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°13 - tentes solaires, auvents et marquises qui prescrit "*§2 l'auvent ne peut comporter qu'un seul logo et une seule inscription, qui ensemble ne dépassent pas ¼ de la surface totale du dispositif*", en ce que l'enseigne forme une sorte d'auvent dont les logos et inscriptions dépassent cette mesure;
 - non-respect de l'article n°23 - dispositifs perpendiculaires à la façade qui prescrit "*§1 ne peuvent dépasser le niveau de l'allège des fenêtres du 1^{er} étage, §5 l'éclairage des dispositifs*

perpendiculaires à la façade ne peut porter atteinte aux locaux situés au 1^{er} étage", en ce qu'une enseigne perpendiculaire est placée plus haut que les fenêtres du 1^{er} étage ainsi qu'un dispositif d'éclairage;

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'un avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/02/2022 au 14/03/2022 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

24/12/2021 : dépôt de la demande;

24/02/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

28/02/2022 au 14/03/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

27/04/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 24/02/2022 et émis le 21/03/2022 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier se compose principalement d'immeubles mixtes accueillant des fonctions à vocation économique au rez-de-chaussée et des logements aux étages;
- L'îlot compte également les premières parcelles de l'avenue Winston Churchill, dont les constructions présentent des typologies bien différentes;
- Cet angle d'îlot (avenue Winston Churchill / place Vanderkindere / rue Vanderkindere) forme un angle aigu et la zone de jardins, densément bâtie et de faible profondeur, ne bénéficie pas de beaucoup d'ensoleillement, notamment en raison des gabarits existants à l'amorce de l'avenue Winston Churchill et à front de place;
- L'îlot est relativement densément bâti et les bâtiments présentent des annexes sur plusieurs niveaux;
- Le bien sur lequel porte la demande se compose d'un rez-de-chaussée commercial et d'un logement aux étages;
- De légères transformations ont été octroyées par les permis d'urbanisme n° 16-340-1923 et n° 16-10584-1937, jusqu'à une importante modification au niveau de la devanture pour le commerce en façade avant, octroyé par le permis d'urbanisme n° 16-24380-1965;
- Une plainte a été introduite en avril 2020, concernant l'extension du commerce et de la construction d'une annexe plus profonde avec deux abris jardins servant de locaux poubelles;
- En situation de fait, la surface commerciale a été agrandie en y intégrant prenant l'espace de l'entrée privative du logement situé aux étages, ainsi que via l'agrandissement de l'annexe existante, tant en profondeur qu'en largeur;
- Deux abris de jardin ont été ajoutés dans la continuité du bâti et servent de locaux poubelles;
- La surface commerciale n'est quant à elle plus utilisée de la même manière, le commerce d'atelier de couture est devenu une poissonnerie avec zone de préparation, soumis à un permis d'environnement, octroyé en juin 2021;
- Les châssis en façade avant ont été remplacés par des châssis en PVC de ton blanc, et ce sans octroi de permis d'urbanisme préalable;
- Le jardin de la parcelle est orienté au Sud et sa profondeur a été réduite à un peu plus de 8 m (hors abris jardin) suite à l'extension de l'annexe existante;

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

- Le programme prévoit la mise en conformité de l'agrandissement de la surface commerciale via des modifications intérieures et des extensions, ainsi que son changement d'utilisation d'atelier de couture à poissonnerie avec surface de préparation;

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

○ en matière de programme :

- le changement d'utilisation d'atelier de couture à poissonnerie, reste conforme aux dispositions du PPAS, quant à la compatibilité avec l'habitation, en proposant une activité diurne et non bruyante;
- cependant la suppression de l'accès privatif vers le logement, grève la possibilité de le maintenir sauf dans l'éventualité où ce logement reste l'accessoire du commerce;

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- l'extension, bien que respectant les dispositions du plan particulier d'affectation du sol (absence de zone non aedificandi pour le rez-de-chaussée), comporte un important dépassement de profondeur des biens mitoyens et induit une dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, dont la première entrée en vigueur remonte au 01/01/2000;
- les toiture plates ne sont pas accessibles mais pourrait être améliorées au niveau de leurs finitions;
- en ce qui concerne les abris jardins servant de local poubelles, il y a lieu d'améliorer la situation et proposer un espace de stockage des poubelles au sein de la construction et supprimer ces deux éléments ou en prolongeant la toiture de l'annexe sur une profondeur maximale d'1,20m afin de stocker les containers des poubelles ;
- le jardin ainsi agrandi (plus de 40 m²) devrait être aménagé en jardin de pleine terre, avec une végétalisation de nature à améliorer le paysage visible depuis les étages des immeubles les plus proches;

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

- la profondeur du jardin est significativement réduite suite à l'extension du rez-de-chaussée mais conserve en effet une surface totalement perméable qui doit encore être aménagée;

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

○ dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :

- l'extension est située au rez-de-chaussée et n'a nécessité qu'une rehausse d'un peu moins d'1 m du côté de la mitoyenneté de gauche;
- cette extension se maintient dans les 20 m de profondeur maximum du PPAS;
- il est également à noter que cette extension sert l'espace de préparation du commerce sans grever les qualités d'habitabilité du logement aux étages;
- de ces fait, l'extension telle que réalisée peut être acceptée moyennant un aménagement qualitatif de la zone de cours et jardins;

○ 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 et dérogation à l'article 36 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme concernant les enseignes :

- l'ensemble de la devanture présente peu de cohérence avec la typologie du bâtiment, les vitrages sont couverts d'informations, d'enseignes et films opaques, et l'enseigne est présentée sous forme d'un auvent d'une profondeur de plus d'1,50 m;
- la localisation de cette devanture en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du PRAS justifie le besoin d'embellir, l'ensemble de la situation, en supprimant tous les films opalins de la vitrine et en proposant de revoir la composition de l'auvent, soit en le supprimant, soit en garantissant une composition plus sobre et plus en adéquation avec la typologie du bâtiment existant;
- considérant la visibilité du bien, dû à l'auvent, la nécessité d'une enseigne perpendiculaire à la façade, est remise en question;
- en effet, dans l'éventualité du maintien de l'auvent, il y a lieu de supprimer l'enseigne perpendiculaire et dans l'éventualité de la suppression de l'auvent, une petite enseigne perpendiculaire à la façade, conforme au règlement communal d'urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, pourrait être proposée sous l'allège des fenêtres du 1^{er} étage;
- le dispositif d'éclairage, tel que positionné, doit être également supprimé

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, application de la prescription particulière n°21 du PRAS, portant sur la ZICHEE :
 - La façade avant est vétuste et nécessite d'être rafraîchie ;
 - Le remplacement des châssis originels par des châssis en PVC appauvrit la typologie patrimoniale du bien et il y a lieu de restituer des châssis en bois de ton blanc ou de ton naturel, tout en conservant les mêmes divisions, et ce lors d'un prochain remplacement de châssis ;

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

- supprimer les abris de jardin et proposer un espace de stockage des poubelles en prolongeant la toiture de l'annexe sur 1,20m avec fermeture verticale légère et en matériaux pérennes;
- aménager le jardin de pleine terre en y prévoyant des plantations arbustives et la plantation d'un arbre à moyenne tige;
- indiquer sur les plans, au niveau du registre supérieur de la façade avant, que lors d'un prochain remplacement de châssis, ceux-ci, seront restitués en bois de ton blanc et en conservant les mêmes divisions
- traiter les toitures plates en toiture végétalisée de type extensif ou proposer une finition en gravier;
- supprimer l'enseigne perpendiculaire (sous forme de banderole) ainsi que l'éclairage associé;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit de d'améliorer la situation au niveau du jardin et de la devanture et de positionnement d'enseignes;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la demande doit être modifiée afin de proposer une devanture cohérente en ZICHEE, de limiter les constructions au niveau du jardin;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que les enseignes doivent se conformer aux réglementations en vigueur;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §4 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, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Considérant que la demande est régie par la disposition suivante:

- elle répond aux critères de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 29/01/2004 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée limite la validité à 9 ans (enseignes);

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article n°4 et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 27/04/2022
objet n° 03

Dossier 16-46315-2022 - Avis de la Commission de concertation

Demandeur : Monsieur et Madame Olivier Rutsaert et Julie Coutellier

Situation : Chaussée de La Hulpe 23

Objet : fermer l'espace couvert sous l'annexe de la cuisine pour un bureau ou family-room, agrandir les baies extérieures en façade arrière, isoler par l'extérieur des annexes, mettre en conformité le coin à déjeuner de la terrasse et la chambre des combles

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46315-2022 introduite, en date du 11/02/2022, par Monsieur Olivier Rutsaert et Madame Julie Coutellier;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à fermer l'espace couvert sous l'annexe de la cuisine pour un bureau ou family-room; agrandir les baies extérieures en façade arrière, isoler des annexes par l'extérieur, mettre en conformité le coin à déjeuner de la terrasse et la chambre des combles sur le bien sis chaussée de La Hulpe, 23;

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

Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS);

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

motifs inhérents à la protection du patrimoine :

- application de l'article. 207 §3, du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier;

Considérant que la demande déroge également à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme. Cependant, cette dérogation n'est pas soumise aux mesures particulières de publicité;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

11/02/2022 : dépôt de la demande;

01/04/2022 : accusé de réception d'un dossier complet;

27/04/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier proche de la forêt de Soignes, du Bois de La Cambre, et comportant des habitats en ordre semi-ouvert;
- Dans ce quartier, la chaussée de La Hulpe est urbanisée sur son début (tronçon concerné par la demande) avant constituer la limite entre la forêt et le Bois de La Cambre;
- Le relief est marqué par une dénivellation importante entre la chaussée et les jardins, de sorte que les façades arrière présentent une hauteur plus importante et un rez-de-jardin situé un niveau et demi plus bas que celui du rez-de-chaussée;
- L'immeuble n°23 sur lequel porte la demande est un immeuble de 1924 inscrit d'office à l'inventaire du patrimoine;
- Il s'agit d'une maison faisant partie d'un ensemble de 5 maisons sises aux numéros 23, 25, 27, 29, 31 :
 - construites au même moment et formant un ensemble architectural cohérent,
 - implantées en net recul de l'alignement, les zones de recul étant intégralement minéralisées,

- dont le gabarit est de R+1+brisis + toiture à double versants avec une lucarne « pignon » en façade avant, au faitage perpendiculaire à l'alignement et recouverte soit d'une toiture à double versants, soit d'une toiture de profil Mansart,
- dont la façade avant est réalisée en briques rouges et en enduit blanc,
- dont les maisons sises aux numéros 23, 27 et 31 présentent une composition de façade comparable,
- dont les maisons sises aux numéros 25 et 29 présentent une composition de façade différente au rez-de-chaussée, avec un auvent précédant la façade avant et supporté par une structure composée de 3 arches;
- La maison de droite (n°21) est un immeuble:
 - mitoyen à la maison sur laquelle porte la demande,
 - implanté avec le même recul que l'ensemble des 5 maisons précitées,
 - de gabarit R+2+Toiture mansardée,
 - ne faisant pas partie de cet ensemble,
 - présentant une architecture beaucoup plus simple et moins recherchée, avec de simples façades en briques rouges;
- La maison de gauche (n°25) est un immeuble :
 - mitoyen à la maison sur laquelle porte la demande,
 - implanté avec le même recul que l'ensemble des 5 maisons précitées,
 - de gabarit R+1+Toiture mansardée,
 - qui constitue une continuité de cet ensemble, par une façade avant en enduit blanc et a une architecture très proche de la maison du n°23 (objet de la demande);
- Toutes ces maisons comportent de nombreuses annexes en façade arrière, la plupart sur 2 niveaux en raison du relief;
- Les zones de recul non verdurisées comportent les accès garages et piétons aux logements;

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

- Travaux à mettre en conformité :
 - Rez-de-chaussée :
 - Coin à déjeuner construit en façade arrière contre la cuisine sur une profondeur de 3 mètres;
 - Terrasse et escalier alignés sur le mur mitoyen le plus profond et dépassant de 2,60 mètres l'immeuble voisin le moins profond;
 - 2^{ème} étage :
 - Modification de la chambre 3, de la chambre 4 et de la salle de bains pour donner des dimensions plus cohérentes à celles-ci;
 - 3^{ème} étage :
 - Aménagement du grenier en chambre avec pose de fenêtres de toit;
- Travaux à réaliser :
 - Au rez-de-jardin :
 - le remplacement de l'escalier en béton entre les rez-de-chaussée et le rez-de-jardin par un escalier hélicoïdal métallique positionné au centre de la parcelle à une distance supérieure à 190 centimètres par rapport aux limites mitoyennes;
 - la fermeture de l'espace couvert sous l'annexe de cuisine à l'aplomb de la façade arrière de celle-ci pour une fonction de bureau;
 - le maintien de la terrasse couverte;
 - le déplacement de la cloison entre le garage et la buanderie pour revenir à la distribution originelle;
 - la démolition des allèges de fenêtres de la buanderie;
 - au rez-de-chaussée :
 - la modification des baies extérieures de la cuisine : châssis fixe en façade arrière et porte-fenêtre vers la terrasse;
 - la demande de maintien de la terrasse existante en réalisant un écran pare-vues sur le mitoyen vers le n°21 (ceux-ci n'étant pas acceptables, voir plus bas);
 - l'agrandissement de la baie extérieure de la salle à manger;
 - la pose d'un crépi sur isolant sur les annexes arrières;
 - l'isolation des toitures plates;
 - à l'entresol :

- l'isolation de la toilette par l'extérieur et modification du châssis;

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

- Le projet, tel que présenté améliore la situation existante par sa proposition d'escalier pour la terrasse arrière;
- L'aménagement de la terrasse du premier étage est proposé avec de simples paires-vues pour empêcher les vues vers les fonds voisins, et les paires-vues compliquant davantage la volumétrie de l'ensemble des façades arrière il y a lieu soit :
 - de respecter un recul de 190 centimètres par rapport aux limites mitoyennes pour éviter les vues droites;
 - d'obtenir l'accord des voisins sur un recul de 60 cm par rapport aux limites mitoyennes et réaliser ce recul avec des bacs à fleurs ou autre élément fixe de hauteur limitée;
- Les travaux de mise en conformité ne posent pas de problème et permettent d'améliorer la situation existante pour les chambres et la création du coin à déjeuner;

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

- en matière de programme :
 - le programme est inchangé : maison unifamiliale;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le gabarit est modifié par l'ajout d'un espace bureau sous la terrasse couverte existante en façade arrière, en présentant un impact limité;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - il n'y a pas de modification au niveau du jardin ni au niveau de la zone de recul;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - pas de modification;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - il n'y a pas de modification des surfaces imperméables;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation - demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier :
 - La demande ne porte que sur la façade arrière sans proposer la moindre modification à la façade avant;
 - La terrasse du premier étage est conservée dans sa dimension actuelle (situation existante de fait et pas de droit) et sa surface utilisable devra être diminuée pour le respect des reculs imposés par le Code civil;

Considérant que la demande déroge également à l'article 10 (éclairage naturel) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme. Cependant, cette dérogation n'est pas soumise aux mesures particulières de publicité;

- Cette demande correspond à une situation de droit inchangée et correspond au bâti bruxellois du début du XX^{ème} siècle : surfaces des pièces généreuses et petites fenêtres à croisillons;

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

- supprimer les paires-vues et donc nécessairement adapter la terrasse dans le respect des reculs imposés par le Code civil pour le respect des vues droites et obliques, soit en :
 - respectant un recul de 190 centimètres pour les terrasses par rapport aux limites mitoyennes pour éviter les vues droites;
 - obtenant l'accord des propriétaires de fonds voisins sur un recul de 60 centimètres par rapport aux limites mitoyennes et réaliser ce recul avec des bacs à fleurs ou autre élément fixe de hauteur limitée;
- réduire l'emprise de l'escalier extérieur sur le jardin et donc proposer une implantation plus proche de la façade arrière;
- fournir un reportage photographique général de l'intérieur de l'immeuble et plus spécifiquement des baies de l'ancienne façade arrière;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme n'est pas modifié;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne modifient pas l'aménagement des logements;

- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les paires-vues ne répondent pas au bon aménagement des lieux pour éviter les vues droites comme proposé;

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, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au titre II du RRU article 10 - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 27/04/2022
objet n° 04

Dossier 16-46332-2022 - Enquête n° 056/22

Demandeur : Monsieur Fernando Vivanco

Situation : Chaussée de Drogenbos, 84

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

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46332-2022 introduite, en date du 22/02/2022, par Monsieur Fernando Vivanco;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité l'extension d'une maison unifamiliale sur le bien sis chaussée de Drogenbos, 84;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones d'habitation, 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° 13 QUARTIER MOLENSTEEN (A.R.31/01/1959) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°II.2.c - Implantation qui prescrit "*la profondeur maximum des bâtisses est de 12m*", en ce que la construction de l'annexe en PVC au rez-de-chaussée porte la profondeur à 14,10m;
 - non-respect de l'article n°II.2.h - Implantation qui prescrit "*la surface bâtie ne pourra dépasser 1/3 de la superficie totale de la parcelle*", en ce que la construction de l'annexe en PVC au rez-de-chaussée porte la surface bâtie à plus d'1/3 de la surface totale de la parcelle;
 - non-respect de l'article n°II remarques particulière pour ce bâtiment qui prescrit "*les diverses façades seront traitées au moyen de matériaux identiques en nature et en couleur à ceux de la façade principale*", en ce que l'annexe est construite en PVC de teinte blanche;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/02/2022 au 14/03/2022 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

22/02/2022 : dépôt de la demande;

24/02/2022 : accusé de réception d'un dossier complet;

28/02/2022 au 14/03/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

27/04/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier est résidentiel et comporte quelques équipements à proximité;
- Ce tronçon d'îlot est bâti en ordre continu, de maisons de typologie « typique ouvrière », dont les façades sont enduites et peintes de différentes teintes (blanc cassé, beige, gris, rose, brique,...) et les corniches également de teintes différentes (blanc, gris, brun,...);
- La maison sur laquelle porte la demande est bâtie à l'angle de la chaussée de Drogenbos et de l'avenue de Beersel, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-25760-1969;

- De tout le territoire régi par le plan particulier d'affectation du sol, elle est la seule à être bâtie le long d'une rive de la chaussée de Drogenbos, dont elle ponctue une des rives;
- Elle présente des façades de briques rouge, un soubassement en grosses pierres naturelles grises;
- Les menuiseries des façades, initialement en bois, ont été remplacées par des menuiseries en PVC de teinte blanche. Seule la porte d'entrée a été maintenue en bois de ton blanc;
- Les plans de la situation existante de droit comportent, au rez-de-chaussée, l'entrée, le garage et des locaux techniques, au 1^{er} étage, les espaces de vie, au 2^{ème} étage, 3 chambres et une salle-de-bain, et les combles servent de grenier;
- Une demande de permis, n° 16-44867-2019 a été introduite afin de mettre en conformité une situation de fait de création d'un studio sur la superficie du garage. Ce permis a été refusé en date du 17/11/2020 en raison des nombreuses dérogations par rapport à l'habitabilité;
- Une annexe a également été construite au niveau de la façade arrière, en PVC de ton blanc;
- La situation des 1^{er} et 2^{ème} étages restent inchangés mais les combles ont été aménagés de deux bureaux privatifs et d'un espace de bibliothèque;
- La maison de gauche (chaussée de Drogenbos, n°82) est un immeuble de logements de gabarit R+2 avec toiture plate. Il comporte une annexe sur plusieurs niveaux en façade arrière;
- Le solde de la parcelle est verdurisé en pleine terre;

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

- Le programme prévoit la mise en conformité d'une annexe en PVC en façade arrière ainsi que la restitution du garage supprimé en situation de fait;

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

- La demande de mise en conformité du studio avait été refusé aux motifs suivants :
 - *Considérant que la division de cette maison unifamiliale, ne propose aucun espace commun ni d'espaces de rangements privatifs, que l'unité de studio comporte des dérogations au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et que les programmes proposés ne sont pas compatibles avec les surfaces allouées, la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux.*
 - *Considérant dès lors, que l'infraction au niveau de l'annexe existante en situation de fait, perdure et qu'il y a lieu de mettre cette dernière en conformité dans les plus brefs délais;*

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

- en matière de programme :
 - le logement unifamilial est restitué dans son entièreté;
 - le rez-de-chaussée comporte un hall d'entrée qui dessert un couloir menant au garage, à un WC, une buanderie, une salle-de-douche, une cuisine, et un jardin d'hiver compris dans l'annexe à mettre en conformité;
 - cependant, le maintien de ces équipement, en plus de la porte privative, induit une utilisation d'un logement séparé;
 - considérant que ce local est également utilisé pour la profession libérale du demandeur et qu'il lui est nécessaire dans le cadre de son activité de conserver une douche, celle-ci peut être maintenue et dès lors, l'équipement de cuisine doit être supprimé au profit d'un espace habitable ou de travail plus conséquent;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'annexe telle que réalisée comporte des dérogations au PPAS;
 - la terrasse aménagée sur la toiture de l'annexe respecte le Code civil en matière de servitudes de vues et reste comprise dans le profil de construction du bâtiment mitoyen de gauche;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le solde de la parcelle reste inchangé;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le garage est restitué pour le stationnement d'un véhicule;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - les nouveaux châssis sont en bois et la demande prévoit du bois au niveau des châssis à remplacer ;

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, Art. 126§11 Dérogation à un PPAS :
 - Article II.2.c et h :

- La construction de l'annexe induit des dérogations au niveau de l'implantation, par le dépassement du maximum de surface bâtie envisageable (1/3 de la surface totale de la parcelle) mais également par sa profondeur maximale (12 mètres);
- En effet la profondeur dépasse cette valeur de 2,10 m et la surface bâtie excède l'emprise maximale d'environ 27 m²;
- Du fait de la position de l'habitation, à l'angle de deux rues, cette extension est visible depuis l'espace public;
- Cependant, le bâtiment mitoyen de gauche, est plus profond et plus haut et cette annexe ne se développe que sur le rez-de-chaussée;
- Il est également à noter qu'elle permet de disposer de plus d'espace habitable, cette extension peut être autorisée;
- Article II - remarques particulières pour ce bâtiment de coin :
 - Le matériau utilisé étant le PVC, dérogatoire et peu qualitatif, il y a lieu de l'améliorer;
 - En effet, étant visible depuis l'espace public et d'autant plus que des travaux sont à prévoir pour la création d'une terrasse sur sa toiture, il y a lieu de renforcer la structure et de prévoir un revêtement compatible avec les dispositions du PPAS ou du moins en matériaux plus pérennes;
 - Suivant les explications en séance, confirmant qu'il est proposé du bois au niveau des menuiseries, cette dérogation est nulle ;

Considérant que la mise en œuvre du permis doit être soumise à la condition suivante :

- Supprimer la cuisine au niveau du rez-de-chaussée ;

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

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

- avoir débuté dans un délai de 3 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme;
- être terminés dans un délai de 6 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme;

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

Avis FAVORABLE unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol n° Article II.2.c et h.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 27/04/2022
objet n° 05

Dossier 16-46233-2021 - Enquête n° 052/22

Demandeur : Monsieur Olivier De Beurme

Situation : Rue Vanderkindere 144

Objet : Transformer et étendre un immeuble à appartements avec rez-de-chaussée commercial

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46233-2021 introduite, en date du 16/12/2021, par Monsieur Olivier De Beurme;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et étendre un immeuble à appartements avec rez-de-chaussée commercial sur le bien sis rue Vanderkindere 144;

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

Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS);

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

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

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

○ application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :

○ non-respect de l'article n°4 - profondeur du Titre I du RRU qui prescrit "*la profondeur maximale*", en ce que la construction dépasse de plus de 3m la profondeur de l'immeuble voisin le moins profond;

Considérant que la demande déroge également à l'article 16 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 28/02/2022 au 14/03/2022 inclus et nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

○ *un voisin a la crainte que les aménagements prévus rapproche les installations techniques existantes soient placées en fond de parcelle, c'est-à-dire, proche de son immeuble et augmente les nuisances sonores déjà constatées produites par les installations frigorifiques de la boucherie;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

16/12/2021 : dépôt de la demande;

09/02/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

16/02/2022 : réception des compléments;

24/02/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

28/02/2022 au 14/03/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

27/04/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 24/02/2022 et émis le 25/04/2022 et joint à la demande;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

○ Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise comme un quartier mixte de fonctions;

- Dans ce quartier, la rue Vanderkindere se présente comme une voirie dense et encadrée principalement par des commerces;
- L'immeuble n°144 sur lequel porte la demande :
 - se présente comme une construction mitoyenne de gabarit rez-de-chaussée + 2 étages + toiture plate, surmontée en partie centrale de 2 versants de faible développements, probables derniers témoins d'un premier temps où le gabarit de la maison était de rez-de-chaussée + 1 étage + T à deux versants;
 - présente un rez-de-chaussée qui se compose d'un commerce (actuellement une boucherie) et est bâti sur toute la profondeur de la parcelle, et les étages accueillent un logement;
 - ne dispose pas d'une entrée séparée pour les logements;
 - présente une typologie architecturale composée de façades en brique rouge, d'une toiture à versants avec des lucarnes en chien-assis sur toute la largeur et d'une enseigne au rez-de-chaussée d'une couleur grise;
 - présente une enseigne qui se développe sur l'entièreté de la largeur du rez-de-chaussée au-dessus de la baie vitrée. Cette enseigne située en zone de publicité générale du Règlement Régional d'Urbanisme est supprimée dans la demande de permis d'urbanisme, une nouvelle enseigne sera éventuellement autorisée par un permis d'urbanisme ultérieur, voire dispensée de permis d'urbanisme en application de l'article 25 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale « dispenses » du 13/11/2008;
- L'immeuble de droite, n°146, présente une typologie architecturale faite de pierres de parement gris clair et d'une toiture plate et présente un gabarit similaire à l'immeuble faisant l'objet de la demande. Le rez-de-chaussée de cet immeuble se compose aussi d'un rez-de-chaussée commercial;
- L'immeuble de gauche, n°142, présente une typologie architecturale faite de briques jaunes et d'une toiture plate et présente un gabarit d'un étage plus haut (R+3+T). Le rez-de-chaussée accueille aussi du commerce et ceci, également sur toute la profondeur de la parcelle;

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

- l'aménagement d'une entrée distincte pour le logement aux étages et le commerce du rez-de-chaussée avec la création d'un nouveau hall d'entrée/cage d'escalier d'accès aux logements et d'un espace de rangement pour vélos et poussettes;
- l'adaptation de la façade au rez-de-chaussée : la vitrine est du commerce est réduite pour laisser la place à l'entrée privative pour les appartements;
- l'aménagement d'un appartement à deux chambres au premier étage, avec extension de 135 centimètres en façade arrière et aménagement d'une terrasse;
- l'aménagement d'un appartement à une chambre au deuxième étage avec extension de 479 centimètres en façade arrière et l'aménagement d'une terrasse;
- la réalisation d'une extension (suppression de la partie de toiture à 2 versants et création d'un troisième étage) pour réaliser un appartement à une chambre avec une extension du volume en façade arrière et l'aménagement d'une terrasse;
- le remplacement des châssis en PVC de la façade avant par des châssis aluminium de teinte noire;

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

- Le projet propose un programme de logements dans une partie du territoire bien équipée en commerces, transports publics et équipements;
- Le projet permet d'améliorer et de clarifier les accès au logement et au commerce;
- Ce réaménagement permet d'offrir de meilleures conditions d'habitabilité aux logements du fait de l'accès distinct du commerce qui les rend indépendants en termes d'accès;
- La modification de la façade du rez-de-chaussée permettra d'y prévoir une enseigne plus sobre et se limitant à la largeur de la baie permettra d'intégrer celle-ci de manière plus harmonieuse au reste des façades voisines;
- L'ajout d'un étage et le réaménagement et l'appartement existant permet d'ajouter un logement supplémentaire d'un programme pour lequel existe une demande et correspondant aux caractéristiques sociologiques du quartier;
- L'aménagement des terrasses est proposé avec de simples paires-vues pour empêcher les vues vers les voisins, les paires-vues ne répondant pas au bon aménagement des lieux en ce qu'ils limitent les vues sur le paysage visible depuis les logements ou portent atteinte à leur ensoleillement, il y a lieu de soit :
 - respecter un recul de 190 centimètres par rapport aux limites mitoyennes pour éviter les vues droites;

- obtenir l'accord des voisins sur un recul de 60 centimètres par rapport aux limites mitoyennes et réaliser ce recul avec des bacs à fleurs;

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

- en matière de programme :
 - le programme du projet est inchangé en termes d'affectation : mixité commerce - logements;
 - le projet modifie cependant la destination du bien en ce qu'il propose des entités indépendantes en termes d'accès et en ce qu'il densifie la parcelle;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le gabarit est modifié par l'ajout d'un étage;
 - cette rehausse porte le gabarit de l'immeuble à une hauteur proche de celle de l'immeuble d'angle (n°140-142, rue Vanderkindere);
 - vu la profondeur de la parcelle (\pm 31 mètres) et la proximité de l'angle dont le bâti est plus haut, cette rehausse d'une profondeur de 12,73 mètres n'engendrera pas d'ombre portée inacceptable pour le voisinage dans un quartier de cette typologie d'îlot fermé;
 - en effet, le principal immeuble concerné est le n°30-32-34 de la rue de la Mutualité, qui présente un pignon aveugle de 2 niveaux et demi orienté en vis-à-vis de la façade arrière du présent projet;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la parcelle ne comporte pas de jardin;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - le bâtiment ne permet pas l'implantation d'une citerne d'eaux de pluies et il n'y a pas de modification des surfaces imperméables;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - Cette demande de dérogation ne vise que la surépaisseur de 14 centimètres requise pour la pose d'une isolation extérieure de la façade arrière;

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

- Modifier ou supprimer les paires-vues et donc nécessairement les terrasses dans le respect des reculs imposés par le Code Civil :
 - respecter un recul de 190cm pour les terrasses par rapport aux limites mitoyennes pour éviter les vues droites;
 - ou obtenir l'accord des voisins sur un recul de 60cm par rapport aux limites mitoyennes et réaliser ce recul avec des bacs à fleurs;
- fournir un schéma de l'implantation et les fiches techniques des installations techniques neuves ou existantes à déplacer ;
- prévoir des caissons acoustiquement isolants de manière à réduire les nuisances sonores des installations techniques ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme n'est pas modifié;
- d'être accessoire en ce que elle ne modifie pas le nombre ni l'aménagement des appartements;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les paires-vues ne sont pas autorisés pour éviter les vues droites comme proposé;

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, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article 4 du titre I et article 16 du titre II et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 27/04/2022
objet n° 06

Dossier 16-46169-2021 - Enquête n° 053/22

Demandeur : Monsieur Frank Conrad et Madame Nathalie Conrad

Situation : Avenue du Fort-Jaco, 86

Objet : démolir la toiture principale à 4 versants et reconstruire une toiture à 2 versants avec une rehausse de 140 centimètres, agrandir le garage pour aménager un local à vélos et aménager une terrasse par-dessus

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46169-2021 introduite, en date du 03/11/2021, par Monsieur Frank Conrad et Madame Nathalie Conrad;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir la toiture principale à 4 versants et reconstruire une toiture à 2 versants avec une rehausse de 140 centimètres, agrandir le garage pour aménager un local à vélos et aménager une terrasse par dessus sur le bien sis avenue du Fort-Jaco, 86;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite 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 qui portent atteinte à l'intérieur d'ilot;
- application de la prescription particulière n°1.5.2° du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant;

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 126§11,2° 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° 8§2 – lucarnes qui prescrit, pour les constructions isolées "*La largeur totale des lucarnes ne peut dépasser les 2/3 de la largeur de la façade*", en ce que la lucarne de la façade arrière dépasse cette largeur;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/02/2022 au 14/03/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *l'augmentation de volume, ajouté à un important dénivelé à un impact significatif sur la propriété voisine;*
- *demande de limiter l'augmentation de volume en proposant une croupe au niveau de la toiture;*
- *la haie de sapin impacte également en terme de perte d'ensoleillement;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

03/11/2021 : dépôt de la demande;

12/01/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

24/02/2022 : accusé de réception d'un dossier complet;

28/02/2022 au 14/03/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

27/04/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier est caractérisé par ces constructions, de type « villa isolée », implantées dans la verdure et inscrites en recul par rapport à l'alignement;
- La parcelle concernée par la demande est située en intérieur d'îlot, à proximité de la drève des Gendarmes et accessible depuis l'avenue via une voie d'accès de plus de 5,5 mètres de largeur, située entre les maisons sises au n°84 et au n°90;
- La maison sur laquelle porte la demande :
 - a été bâtie dans les années 50 suite à l'obtention du permis d'urbanisme n°16-17172-1953;
 - est une villa à 4 façades de gabarit R+Toiture à 4 versants, le plan présentant une petite excroissance sur la façade sud-est, et de ce fait un petit volume de toiture avec pignon dans cette façade;
 - est située sur une parcelle avec une forte présence de superficie perméable, en intérieur d'îlot;
 - est constituée d'abords dont les cheminements, y compris l'accès carrossable, sont en graviers rouge;
 - présente des façades en brique peinte en blanc, le soubassement ainsi que les éléments de décors autour des fenêtres étant en moellons;
 - a fait l'objet d'un permis d'urbanisme récent (n° 16-44406-2018) qui a octroyé les éléments suivants :
 - la mise en conformité de la construction d'une lucarne, des modifications au niveau du rez-de-chaussée, de l'aménagement des combles par deux chambres et une salle-de-bain, de la construction d'une petite véranda en façade latérale;
 - le remplacement des châssis existants par des châssis en aluminium de teinte grise;
 - l'isolation par l'extérieur de l'ensemble des façades;
 - diverses modifications structurelles intérieures;
- les maisons environnantes comportent majoritairement des toitures à 4 versants;

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

- La démolition de la toiture existante principale à 4 versants et la reconstruction d'une toiture à 2 versants avec une augmentation de la hauteur du faîte de 1,40 m et création de lucarnes;
- Le réaménagement de l'espace sous combles;
- L'agrandissement du garage en façade avant en vue d'y aménager un local à vélos;
- L'aménagement d'une terrasse sur ce dernier;
- La révision de la rampe de garage avec modification de la pente;
- Le remplacement du gravier des allées par des klinkers engazonnés;

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

- en matière de programme :
 - la maison conserve un programme de maison unifamiliale;
 - l'espace de nuit comporte des hauteurs sous-plafond correspondantes aux normes actuelles du Règlement Régional d'Urbanisme;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la hauteur de la toiture est rehaussée d'1,40 m;
 - l'agrandissement du garage, au profit d'un local à vélos augmente légèrement le volume, l'emprise et l'imperméabilisation de la parcelle;
 - la modification de la pente est peu significative sur la longueur totale de la rampe de garage;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la suppression du gravier au profit de klinkers engazonnés, permet de limiter les risques de glissements et de boues lors des fortes intempéries;
 - la surface concernée restant uniquement limitée aux accès, la pose des klinkers peut être envisagée, pour autant que ce revêtement soit réellement drainant;
 - de ce fait, il y a lieu de prévoir la pose, soit à même le sol avec de larges joints ouverts ou sur un sol drainant stabilisé à l'aide d'un lit de sable obtenu en mélangeant du sable de rivière lavé pur (0/2-0/5 mm) avec maximum 150 kg de ciment par mètre cube (1 part de ciment pour 7 parts de sable);
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le garage pour 2 véhicules est conservé;
 - un local vélo est ajouté, via l'agrandissement du garage;

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

- application de la prescription générale 0.6° du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot) :
 - bien que rehaussée d'1,40m la toiture principale reste globalement dans les hauteurs moyennes des constructions avoisinantes et au regard des reculs par rapport aux autres constructions, cette rehausse risque d'engendrer un léger impact sur les parcelles voisines, autant concernant les éventuelles pertes de vue que de perte d'ensoleillement;
 - cet impact pourrait être limité en prévoyant une croupe au niveau de la partie de toiture redressée;
 - l'agrandissement du garage au profit d'un local à vélos, bien qu'augmentant l'emprise et l'imperméabilité de la parcelle de 3%, est peu significatif par rapport à la surface totale de la parcelle de plus de 850 m²;
 - il est également à noter que ce positionnement, qui se fait dans le prolongement des constructions existantes, permet d'éviter toute construction supplémentaire au sein de la parcelle;
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant) :
 - le glossaire du plan régional d'affectation du sol définit les caractéristiques du cadre urbain environnant comme celles « de l'îlot concerné par le projet et des îlots avoisinants »;
 - en l'occurrence, les constructions situées dans le cadre urbain environnant présentent à la fois des toitures de typologies comparables à celles de la situation existante ou de la situation projetée (en matériaux de terre cuite naturelle ou vernissée anthracite ou noir, ou encore en ardoises), mais également de toitures plates;
 - le présent projet ne modifie donc pas les caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant;
 - quoiqu'il en soit, les modifications apportées tant au niveau de la forme (2 versants) que de la teinte (anthracite) de la toiture, combiné à la nouvelle demande d'isolation par l'extérieur avec la suppression de l'ensemble des éléments décoratifs typologiques de cette architecture des années 1950, ainsi que le remplacement des châssis par de l'aluminium de teinte grise, octroyé suite au dernier permis d'urbanisme, induit une suppression totale des caractéristiques originelles, préjudiciable à cette architecture cohérente dans le contexte bâti environnant;
 - bien que permettant d'agrandir les espaces de nuit existants et octroyés par le permis précédent, la modification des pans de toitures de 4 à 2 versants, induit une proportionnalité peu esthétique et lourde, davantage rehaussée par la teinte anthracite proposée;
 - la rehausse permet cependant de maintenir le gabarit de la maison à R + toiture à versants, avec maintien de la hauteur de corniche et de son rapport à la valeur des pleins et des vides des façades, hormis la petite excroissance du plan à l'orientation sud-est, dont les murs nécessitent une rehausse;
 - la demande, bien que ne modifiant pas fondamentalement la philosophie qui régnait au temps de la construction de la maison, en termes de volumétrie et de rapport entre celle-ci et les zones périphériques non bâties des parcelles de fond, doit limiter cependant son impact global autant pour sa propre proportionnalité que pour préserver les dégagements des parcelles voisines;
- dérogation à l'article 8§2 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne les lucarnes :
 - Cette large lucarne est située au niveau de la façade arrière et de ce fait, totalement invisible depuis l'espace public;
 - Malgré sa largeur dépassant le 2/3 du développé de la façade arrière, en raison du fort dépassement des toitures, la lecture du pan de toiture est garantie;
 - De ce fait, et considérant l'apport qualitatif en éclairage naturel au sein des locaux habitables, la dérogation est acceptable;

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

- proposer des croupes au niveau des pans de toiture redressés, afin de diminuer la hauteur des pignons, entre 1,60m et 2m ;

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'il ne s'agit que de modification du dessin de la toiture ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact des rehausses doit être limité ;

Considérant que cette modification est telle que l'article 191 §4 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, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

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

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 27/04/2022
objet n° 07

Dossier 16-46150-2021 - Avis de la Commission de concertation

Demandeur : Madame Laurence de Hemptinne

Situation : Avenue des Eglantiers 32

Objet : mettre en conformité les actes et travaux apportés à la maison et à la propriété : la construction d'un portail en zone de recul; l'aménagement de la plateforme au-dessus de la loggia arrière en terrasse; la division des châssis en façade avant; l'abattage d'un arbre à haute tige (sapin)

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46150-2021 introduite, en date du 20/10/2021, par Madame Laurence de Hemptinne;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité les actes et travaux apportés à la maison et à la propriété : La construction d'un portail en zone de recul; L'aménagement de la plateforme au-dessus de la loggia arrière en terrasse; La division des châssis en façade avant; L'abattage d'un arbre à haute tige (sapin) sur le bien sis avenue des Eglantiers 32;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public, zones d'habitation à prédominance résidentielle;

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 48bis&ter - QUARTIER SUD-EST - ayant fait l'objet d'un arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 10/06/1993, et s'y conforme;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'un avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

motifs inhérents à la protection du patrimoine

- application de l'article. 207 §3, du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier;
- application de l'article 333 du CoBAT : demande portant sur un monument ou un ensemble qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 et considérés de ce fait comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 90 jours;

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

20/10/2021 : dépôt de la demande;

06/12/2021 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

15/03/2022: réception des compléments;

15/03/2022 +1j (29/04/2022) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

01/04/2022 : accusé de réception d'un dossier complet;

27/07/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 30/03/2022 sera rendu en cours de procédure;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par des villas isolées ou jumelées implantées dans la verdure;
- Dans ce quartier, l'avenue des Eglantiers comprend de nombreuses villas au style et à l'implantation différenciées en fonction des époques de construction;

- La maison faisant l'objet de la demande est une maison 3 façades de gabarit R+Toiture « Mansart » et forme un ensemble de 4 maisons construites simultanément après 1923, année de l'octroi du permis d'urbanisme (PU 16-481-1923) relatif à la construction de 14 villas du n° 20 au n°46;
- Sur ce tronçon, plusieurs groupes de maisons similaires forment un ensemble situé face à la zone verte du domaine de Vivaqua;
- Le permis d'origine a autorisé la construction de 14 maisons et date de 1923, l'ensemble de ces maisons sont reprises à l'inventaire Irismonument;
- Ces maisons présentent une caractéristique urbanistique d'ensemble formé par des toitures « Mansart » tant en façade avant qu'en façade arrière. Les maisons peu profondes ont généralement été agrandies à l'arrière au rez-de-chaussée;
- Certaines de ces maisons bénéficient d'un bow-window en façade avant depuis l'origine, telle le bien faisant l'objet de la demande;
- La maison n°32 faisant l'objet de la demande a fait l'objet de plusieurs autorisations pour l'agrandir, le dernier permis d'urbanisme n°16-27648-1975, relatif à la construction d'un garage privé, correspond à la situation actuelle du bien;
- On remarquera toutefois de discordances avec la situation existante de droit, et faisant l'objet de la mise en conformité via la présente demande de permis d'urbanisme;

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

- Mettre en conformité le bien qui comporte certaines infractions urbanistiques, dont :
 - la construction d'un portail en zone de recul;
 - l'aménagement de la plateforme au-dessus de la loggia arrière en terrasse;
 - la division des châssis de la façade avant;
 - l'abattage d'arbre à haute tige;

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

- Les actes et travaux comprennent des modifications paysagères d'une part et des modifications apportées à l'aspect de la maison, tout en ayant conservé ses caractéristiques et volumes;

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

- Construction d'un portail en zone de recul :
 - La réalisation d'un nouveau portail en zone de recul a fait partie d'un aménagement de la parcelle;
 - Le portail construit est réalisé en bois de ton naturel, de même que les poteaux fixes placés de part et d'autre. Sa hauteur fait 190 cm et il est situé en recul de 180 cm par rapport à la limite à front de trottoir. Auparavant, il existait déjà un portail grillagé qui se situait à front de trottoir et qui était réalisé en acier et d'une hauteur un peu moindre;
 - Le portail étant implanté en recul par rapport à l'alignement, celui-ci peut être conservé car il est peu visible depuis les perspectives visuelles depuis la rue ;
 - Il y a cependant lieu de modifier le bas du grillage situé à l'arrière des haies afin de permettre le passage de la petite faune ;
- Aménagement de la plateforme au-dessus de la loggia arrière en terrasse :
 - Une terrasse a été aménagée en 2019 sur la toiture plate de l'annexe située en façade arrière. Cette terrasse est accessible depuis la chambre arrière du 1^{er} étage;
 - Elle est constituée d'un revêtement en bois et de garde-corps en bois de ton blanc avec éléments gris foncé.
 - Une paroi pleine en bois peinte (ton blanc) fait la séparation avec la maison voisine à gauche, sise au n°30.
 - L'aménagement de cette terrasse a permis d'offrir un espace extérieur agréable, dans la continuité de la chambre parentale, avec un exposition sud, offrant des vues dégagées vers le jardin.
 - La terrasse ne génère pas de nuisance pour la maison mitoyenne qui comporte le même type d'aménagement (mais sans autorisation préalable ce qui reporte la problématique envers la maison n° 28, qui ne comporte pas de terrasse;
 - La terrasse ainsi que la création des garde-corps s'intègrent peu à l'architecture de l'ensemble. Le matériau utilisé est le bois pour les garde-corps et présente une certaine lourdeur visuelle. Cependant, ces éléments ne sont pas visibles depuis l'espace public et peuvent être conservés ;
- Remplacement des tuiles de la toiture principale :
 - Les tuiles noires ne s'inscrivent pas non plus dans le respect de cet ensemble qui était harmonieux ;
 - Cependant, chacune des 4 maisons à remplacer ses tuiles par des tuiles de teinte différente et n'ont pas conservés leurs caractéristiques patrimoniales d'origine;
 - Ces différences sont cependant acceptables ;

- Abattage d'arbres à haute tige :
 - Un arbre à haute tige a été abattu. Celui-ci était situé au milieu du jardin, non loin de la marre d'eau. Il s'agissait d'un sapin peu qualitatif en matière de biodiversité;
 - Il est prévu en situation projetée, la plantation d'un nouvel arbre à haute tige (châtaigner) qui est situé à côté de l'arbre existant, pour compenser l'abattage qui avait été effectué.
 - Ce nouvel arbre à haute tige, sera un feuillu ce qui permettra en hiver, vu l'orientation de la maison, de recevoir les rayons du soleil.
 - La nouvelle implantation de l'arbre un peu plus en fond de parcelle permet de dégager les vues depuis la maison vers le jardin, et également de réduire la nuisance de l'ombre projetée de l'arbre sur la maison et le jardin;

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 l'application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :
- remplacement des châssis en façade avant :
 - Les châssis placés en 1974 rompaient totalement la cohérence de l'effet d'ensemble de ces 4 maisons ;
 - Ceux-ci ont été remplacés récemment afin de davantage se rapprocher de la typologie des châssis d'origine et des châssis placés sans autorisation au sein des 3 autres maisons ;
 - Cependant, ceux-ci ne présentent pas la même section (épaisseur) et n'ont pas de moulures identiques au niveau des montants que les châssis d'origine (aspects des châssis d'origine visibles dans les photos transmises dans la note explicative) ;
 - Il y a lieu de prévoir lors de leur futur remplacement de placer des menuiseries identiques à celles d'origine en tous points (y compris l'esthétique complète de la lucarne). Il en va de même pour l'ensemble de ces 4 maisons.

Avis FAVORABLE et unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 27/04/2022
objet n° 08

Dossier 16-46181-2021 - Avis de la Commission de concertation

Demandeur : S.A. THE LITTLE GROUP c/o Monsieur Frédéric Wirtz

Situation : Avenue Montjoie, 121

Objet : mettre en conformité les travaux effectués en façade arrière d'une maison unifamiliale afin de la simplifier

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46181-2021 introduite, en date du 17/11/2021, par S.A. THE LITTLE GROUP c/o Monsieur Frédéric Wirtz;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité les travaux effectués en façade arrière d'une maison unifamiliale afin de la simplifier sur le bien sis avenue Montjoie, 121;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'un avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : **160** jours;

Suppléments de délais : /

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

17/11/2021 : dépôt de la demande;

21/01/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

21/02/2022: réception des compléments;

17/03/2022 : accusé de réception d'un dossier complet;

27/04/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat construit à la fois en ordre ouvert et fermé, se situant à proximité d'un équipement scolaire important (Institut Montjoie) et du Bois de la Cambre;
- Composé d'une mixité d'affectations, il comporte des maisons résidentielles et des immeubles à appartements;
- Elle comprend également plusieurs équipements et des commerces localisés du côté de la chaussée de Waterloo;
- La maison de rapport n°121 sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+2+toiture plate;
- Elle est composée :
 - de 3 pièces en enfilade;
 - d'une petite annexe (deux niveaux) accolée au mur mitoyen de droite (n°119);
 - d'une seconde annexe (plus large, sur deux niveaux) accolée au mur mitoyen de gauche (n°123);
 - d'une façade avant constituée d'un oriel aménagé au rez-de-chaussée contenant la porte d'entrée et deux oriels aménagés au premier étage, situés de part et d'autre de la porte d'entrée;
 - La partie gauche est imperméabilisée pour permettre l'accès à la maison et au garage;
 - d'une zone de jardin contenant une terrasse et bordée par deux murs mitoyens;
- Cette maison a été construite suite au permis octroyé n°16-4049-1928. Les plans introduits à cette époque, montrent que la maison de rapport présentait un gabarit de R+1+toiture Mansart et abritait deux logements;

- Ces plans nous informent également que le garage se situait sur la partie gauche de la maison et qu'un escalier avait été aménagé en façade arrière afin de lier le niveau du jardin au sous-sol;
- Sur le plan de la coupe longitudinale de la maison, on remarque :
 - qu'une lucarne avait été installée en façade arrière;
 - qu'il existait deux étages sous les combles, dont le second est inaccessible;
- La situation existante présente des différences avec la situation de droit :
 - la toiture Mansart n'a pas été réalisée. À la place, une toiture plate a été aménagée, conservant les lucarnes d'origine en façade avant;
 - le bien ne contient plus deux logements. Il s'agit d'une maison unifamiliale composée d'un sous-sol aménagé en caves, d'un rez-de-chaussée contenant les espaces de vie et de deux étages contenant trois chambres et une salle de bain chacune;
- Le permis d'urbanisme 16-44103-2018 délivré par la suite n'a pas été mis en œuvre, pendant la durée de validité du permis d'urbanisme, mais a été partiellement réalisé pour le 2^{ème} étage;
- Le permis 16-45742-2021 a octroyé la modification intérieure des espaces ainsi que la création de terrasses en façade arrière du bâtiment;
- La maison de droite (n°119) présente un gabarit dégressif en façade, la travée de gauche étant plus haute;
- La maison de gauche (n°123) présente une toiture de type "Mansart";
- Ces deux constructions sont un peu plus hautes que la maison faisant l'objet de la demande mais moins profondes;

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

- La demande a mis en œuvre une partie du permis autorisé (16-45742-2021) :
 - Construction d'une annexe au rez-de-chaussée, le long du mitoyen de gauche afin d'y aménager un coin déjeuner;
 - Démolition du mur porteur intérieur, situé en façade arrière du premier étage, afin d'aménager un salon;
 - Maintien de la façade arrière du premier étage;
- Le demandeur a décidé ne pas mettre en œuvre les modifications octroyées par le permis 16-45742-2021 au niveau du second étage et souhaite la mise en conformité de ce niveau comme réalisé après la période de validité du permis 16-44103-2018;
- Une nouvelle terrasse en bois sera construite au niveau du premier étage;

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

- La demande vise à mettre en conformité les travaux effectués en façade arrière qui ne sont plus conformes au permis octroyé 16-45742-2021;
- Les travaux effectués préservent les caractéristiques originales de la façade arrière de la maison tout en unifiant le volume du rez-de-chaussée et en offrant un espace extérieur au salon;

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

- en matière de programme :
 - Le programme de la maison reste inchangé;
 - Toutefois, le nombre de chambre est modifié (de 5 à 4) par la conservation de la façade arrière du second niveau comme octroyé par le permis 16-44103-2018;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Les travaux de transformation de la façade arrière sont conformes au permis 16-45742-2021 :
 - L'annexe construite le long du mitoyen de gauche présente un gabarit R + toiture plate et abrite un coin déjeuner;
 - Une partie du mur porteur intérieur sera démolie afin d'aménager un salon de 44m²;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Une terrasse en bois de 9,50 m² a été construite sur la toiture de l'annexe située au rez-de-chaussée;
 - Elle offre un espace extérieur agréable au salon situé au premier étage;

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, application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :
 - La maison n°121 a été construite en 1928 et présente un style architectural et une décoration de l'époque (granito dans les salles de bains, vitraux, moulures, portes, radiateurs,...);

- Toutefois, il est regrettable que ces caractéristiques patrimoniales intérieures n'aient pas été conservées, restaurées et valorisées ;

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

Avis FAVORABLE unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 27/04/2022
objet n° 09

Dossier 16-46262-2022 - Enquête n° 050/22

Demandeur : Monsieur et Madame Alexis Roels et Ann-Laure Delbecq

Situation : Avenue de Floréal 9A

Objet : rénover une maison unifamiliale, créer une extension en façade arrière au 1^{er} étage, offrir un nouvel accès au jardin depuis le 1^{er} étage et modifier le relief du jardin

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46262-2022 introduite en date du 05/01/2022 par Monsieur et Madame Alexis Roels et Ann-Laure Delbecq;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover une maison unifamiliale, créer une extension en façade arrière au 1^{er} étage, offrir un nouvel accès au jardin depuis le 1^{er} étage et modifier le relief du jardin sur le bien sis avenue de Floréal, 9A;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "*§ 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes : 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; - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde*", en ce que l'extension proposée au 1^{er} étage en façade arrière dépasse le profil des deux voisins mitoyens;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/02/2022 au 14/03/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *avis défavorable sur la mise en place d'un escalier au rez-de-chaussée ne respectant pas le recul légal et sur la rehausse d'un mur mitoyen à l'étage pour inscrire une terrasse avec vues*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

05/01/2022 : dépôt de la demande;

22/02/2022 : accusé de réception d'un dossier complet

28/02/2022 au 14/03/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

27/04/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel, bâti de maisons unifamiliales ou d'immeubles à appartements, en ordre fermé et implantés en recul de l'alignement, du moins pour les îlots situés de part et d'autre du carrefour que forme l'avenue de Floréal avec l'avenue Coghén;
- Les gabarits des constructions sont variables de R+1+T à R+3+étage en recul;
- La maison faisant l'objet de la demande présente un gabarit R+2+toiture à versants et est implantée en recul par rapport à l'alignement;

- Elle accueille un garage en façade avant et sa zone de recul est totalement imperméabilisée, ce qui permet le stationnement de deux voitures (voir streetview) alors que dans le permis d'origine (PU n°16-18941-1956), des bandes engazonnées sont dessinées;
- Elle accueille une cuisine au rez-de-chaussée en façade arrière qui présente une faible hauteur sous plafond (2,34m);
- Le jardin s'inscrit en contact avec le sous-sol et est accessible depuis les pièces de vie implantées au rez-de-chaussée par un escalier extérieur implanté ~~perpendiculairement~~ parallèlement à la façade arrière;
- La maison faisant l'objet de la demande est plus profonde au sous-sol et au rez-de-chaussée que les deux maisons qui lui sont mitoyennes mais moins profonde aux niveaux des étages;

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

- La modification des aménagements intérieurs et la réorganisation spatiale des espaces (nouvelle volée d'escalier au dernier étage);
- La construction d'une extension au 1^{er} étage en façade arrière;
- L'aménagement d'une terrasse sur la toiture de la nouvelle extension au 2^{ème} étage;
- La modification du relief du jardin (création de palier);
- La mise en place d'un nouvel escalier extérieur permettant l'accès au jardin depuis le rez-de-chaussée;
- L'isolation de la toiture;

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

- en matière de programme :
 - le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette maison en lui offrant :
 - une plus grande aération dans les espaces de vie par la création d'une double hauteur et une connexion entre le séjour et la salle à manger implantée au 1^{er} étage;
 - un apport de lumière important dans les pièces de vie par la création de grandes baies vitrées en façade arrière et par la création de grandes ouvertures dans les murs porteurs intérieurs;
 - un meilleur contact avec le jardin orienté en plein Sud;
 - une amélioration des performances énergétiques (isolation de la façade arrière et de la toiture et mise en place de nouveaux châssis en façade arrière);
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'extension souhaitée s'inscrit en lieu et place de l'ancienne terrasse et ne nécessite que des rehausses limitées en mitoyenneté;
 - la nouvelle terrasse implantée sur la nouvelle extension au 2^{ème} étage peut s'envisager car celle-ci est de dimension limitée et ne portera pas préjudice aux propriétés voisines (car accessible via des chambres et une buanderie et probablement peu utilisée) ;
 - l'escalier extérieur permettant l'accès au jardin s'implante à 1,56m de la limite mitoyenne de gauche et déroge donc au code civil en matière de servitude de vue, ce qui ne peut pas s'envisager : il y a lieu de se conformer au code civil et d'implanter l'escalier différemment (et/ou éventuellement revoir la composition de la façade arrière);
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le souhait de pouvoir profiter davantage de ce beau jardin de ville est compréhensible;
 - les trois paliers envisagés permettent une meilleure exploitation de celui-ci tout en n'entraînant pas de préjudice pour les propriétés voisines car ils sont écartés des limites latérales du jardin;
 - ces paliers accompagnent la courbe naturelle du terrain et n'entraîneront pas de trop importants travaux de terrassement;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la zone de recul étant totalement imperméabilisée, celle-ci déroge au Règlement Régional d'Urbanisme en la matière, article 11 aménagement de la zone de recul qui précise : « § 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 » : il y a lieu de revenir à la situation d'origine et de prévoir des zones engazonnées comme dans le permis d'origine ;

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 à la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :

- Le projet s'inscrit dans le prolongement de la façade arrière du rez-de-chaussée et s'inscrit entre deux murs mitoyens déjà existants et fortement présents visuellement;
- La façade arrière proposée au 1^{er} étage nécessite la rehausse de ces murs mitoyens;
- La nouvelle façade arrière ne dépasse que de manière limitée les deux profils des immeubles voisins au 1^{er} étage :
 - 91 centimètres du côté gauche (n°11), sur une hauteur de 58 centimètres,
 - 29 centimètres du côté droit (n°9) sur une hauteur de 138 centimètres;
- Ces transformations n'entraîneront pas de préjudice pour les propriétés voisines mais permettent d'améliorer grandement les qualités d'habitabilité de cette habitation en offrant une double hauteur du côté du jardin pour les pièces de vie;

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

- implanter l'escalier extérieur conformément au code civil;
- Prévoir des bandes engazonnées au niveau de la zone de recul de manière à se conformer au permis d'origine et au Règlement Régional d'Urbanisme

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 l'aménagements des espaces extérieurs;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §4 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, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, article n°4 - et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 27/04/2022
objet n° 10

Dossier 16-46237-2021 - Avis de la Commission de concertation

Demandeur : Monsieur et Madame Alexandre Husting et Ilona Lelonek Husting

Situation : Avenue Jean et Pierre Carsoel 90

Objet : mettre en conformité et transformer une maison unifamiliale

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46237-2021 introduite, en date du 17/12/2021, par Monsieur Alexandre Husting et Madame Ilona Lelonek Husting;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité et transformer une maison unifamiliale sur le bien sis avenue Jean et Pierre Carsoel, 90;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'un avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

motifs inhérents à la protection du patrimoine

- application de l'article. 207 §3, du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : **160** jours;

Suppléments de délais : /

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

17/12/2021 : dépôt de la demande;

09/02/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

01/03/2022 : réception des compléments;

17/03/2022 : accusé de réception d'un dossier complet;

27/04/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat essentiellement résidentiel, bâti de maisons et de petits immeubles, implantés en recul;
- Dans cette partie du quartier, l'avenue Jean et Pierre Carsoel est une large artère bordée par de maisons résidentielles, qui est desservie par la ligne de tram 92 de la STIB;
- La parcelle cadastrée Section D, n°117X3, sur laquelle porte la demande se situe près de l'angle aigu que forme l'avenue avec l'avenue den Doorn; Elle présente une superficie de 489 m² et une orientation nord côté avenue et sud côté jardin;
- La maison n°90 sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+2+toit plat en façade à front de l'avenue (typologie « bel étage »); elle s'implante à l'extrémité de 4 maisons groupées, de ce fait, elle se compose de trois façades avec une zone de retrait latérale situé à gauche de la parcelle;
- Elle a été construite suite au permis octroyé 16-15990-1951 et présente un aménagement comme suit :
 - Le rez-de-chaussée contient un garage implanté en façade avant et des espaces servant; une cour couverte en béton et 5 marches sont aménagées en façade arrière;
 - Le bel-étage contient les espaces de vie; une terrasse, de superficie égale à la cour et recouvrant celle-ci, a été aménagée en façade arrière;
 - Le second étage contient deux chambres, une salle de bain et une chambre de bonne;
 - Une toiture plate (2,06m de hauteur sous plafond), de forme trapézoïdale, se situe en façade arrière de la maison; Elle recouvre une cour située au rez-de-chaussée et présente une terrasse

aménagée sur sa toiture, au niveau du bel-étage; 5 marches sont aménagées dans le prolongement de la cour afin d'accéder au niveau du jardin;

- Les façades présentent un style moderne :
 - Les façades se composent d'un revêtement en enduit de teinte blanc-beige (couleur pierre de France) aux étages et d'un revêtement en briques bronzés au niveau du rez-de-chaussée;
 - La menuiserie des façades est en kosijn;
- La maison dispose également d'une zone de recul composée d'un accès vers le garage et d'un accès vers l'entrée; le niveau du jardin est plus élevé que niveau de la rue, la zone de retrait latéral est aménagée de marches à différents niveaux permettant d'accéder directement au jardin;
- La maison a fait l'objet d'une demande de permis 16-35737-2002 en vue de construire une extension (R+2) en façade arrière; ce permis a été délivré mais n'a pas été mis en œuvre;
- La maison de droite n°90A présente un gabarit R+2+toiture plate, toutefois sa hauteur de façade est plus importante que la maison faisant l'objet de la demande;

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

- Mettre en conformité les travaux suivants :
 - Le changement d'affectation du garage en bureau;
 - La transformation de la cour en salle de jeux;
 - L'aménagement d'une clôture ainsi que d'un auvent sur la zone de retrait latéral gauche;
 - Le remplacement de la porte de garage en baie;
 - La modification de couleur de façade (briques peintes en blanc);
 - Le changement de châssis sur la façade latérale droite;
- Construire un garage d'une profondeur intérieure de 9,39 mètres sur la zone de retrait latéral et abattre pour ce faire 3 arbres (un acacia, un bouleau, un épicéa);
- Réaménager la zone de recul, notamment une surface en gravier permettant le stationnement de 3 vélos;
- Aménager une terrasse au rez-de-chaussée, en façade arrière;
- Aménager un escalier en zone de jardin;
- Modification des fenêtres de la façade latérale gauche;

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

- La demande vise à mettre en conformité les transformations effectuées au cours du temps en vue d'améliorer le confort de la maison;
- Elle vise également à construire un garage et à réaménager les espaces extérieurs;
- Ces aménagements ne peuvent s'envisager en ce qu'ils portent atteinte à la typologie architecturale de la maison, à la zone de retrait latéral, à la zone de recul et ne respecte pas les normes d'habitabilité en vigueur ;
- Il y a lieu de revenir à la situation de droit et d'envisager une extension en façade arrière ;

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

- en matière de programme :
 - Cette maison a subi peu de modification intérieure :
 - La chambre située au second niveau, en façade avant, a été réduite en superficie à 9,70m² car une salle de douche et un dressing ont été aménagés au centre du plateau; ces pièces ne sont accessibles que par la chambre située en façade arrière;
 - Un changement d'utilisation a été effectué au niveau du rez-de-chaussée :
 - en façade avant, le garage présentant une hauteur sous plafond de 2,06 m a été transformé en un bureau, sans modification de la hauteur sous plafond; une baie remplace alors la porte de garage;
 - en façade arrière, la cour présentant une hauteur sous plafond de 2,06 m a été transformée en une salle de jeux, toutefois sans modification de hauteur de plafond;
 - Ces modifications ne peuvent s'envisager car elles sont contraires à l'article 4 édicté par le Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme qui impose une hauteur sous plafond pour tout espace habitable de 2,50 m et à l'article 16 du Règlement général de la bâtisse pour l'Agglomération de Bruxelles (1975) qui impose une hauteur de 2,80 m pour tout espace habitable situé au rez-de-chaussée;
 - Il y a lieu d'utiliser le bureau et la salle de jeux en espace servant (garage, rangement de jardin...);
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - En ce qui concerne la mise en conformité de la salle de jeux :
 - La toiture trapézoïdale (ancienne terrasse), située en façade arrière a été démolie;

- À la place, une annexe, épousant cette forme trapézoïdale, a été construite au même niveau; Elle présente un gabarit Rez + toiture plate, une hauteur sous plafond de 2,06 m et un revêtement de façade en briques peintes ton blanc; Deux fenêtres ont été aménagées afin d'apporter de la lumière naturelle dans la pièce;
- Cette construction ne peut constituer un espace habitable au sens du Règlement Régional d'Urbanisme en vigueur;
- Il y a lieu de revoir la demande et d'éventuellement envisager une rénovation de cet espace ;
- En ce qui concerne le garage :
 - Un auvent a été aménagé le long de la façade latérale, au niveau de la baie du bureau;
 - Cet auvent construit sans permis ainsi que l'escalier montant à la terrasse située en façade arrière, seront démolis;
 - Une nouvelle annexe sera construite le long de la façade latérale, présentant un gabarit Rez + toiture plate, une superficie de 31,42m² et une hauteur sous-plafond de 2,50 m;
 - Cette annexe contiendra un garage, son volume s'aligne aux façades de la maison;
 - La construction de ce garage réduit la zone de retrait latéral à une largeur de ± 1,55 m;
 - De nouvelles marches seront construites le long du nouveau garage afin d'accéder au niveau du jardin;
 - Cette construction ne peut s'envisager car elle réduit la zone de retrait latéral qui présente un aménagement paysager qualitatif et détruit l'angle gauche de la façade avant de la maison, élément prépondérant dans la volumétrie,
- En ce qui concerne la terrasse existante située en façade arrière :
 - Sa superficie sera augmentée par la construction d'une casquette protégeant la façade de la salle de jeux, lui donnant ainsi une forme rectangulaire;
 - Toutefois la construction de cette casquette réduit l'apport de lumière naturelle dans une salle de jeux déficitaire en matière de hauteur sous plafond;
 - Un escalier métallique sera construit le long de la limite mitoyenne de droit afin de lier le niveau du jardin à la terrasse;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - En ce qui concerne la nouvelle terrasse :
 - Une nouvelle terrasse sera aménagée au niveau du rez-de-chaussée, en façade arrière, dans le prolongement du nouveau garage; elle s'alignera à l'annexe existante située en façade arrière de la maison;
 - En ce qui concerne l'abattage de trois arbres et la réduction de la superficie de la zone de retrait latéral :
 - Afin de construire le nouveau garage la demande prévoit d'abattre trois arbres situés sur la zone de retrait latéral et de réduire la superficie cette zone verte;
 - il y a lieu de compenser l'abattage des 3 arbres par la plantation de nouveaux sujets à moyenne tige (fruitier, décoratif...),
 - En ce qui concerne la zone de recul :
 - En situation de droit, cette zone était aménagée en jardinet avec un accès carrossable et un accès piéton;
 - Toutefois suite au changement de destination du garage, la zone de recul n'a pas été adaptée;
 - Aujourd'hui la demande prévoit d'aménager un nouveau garage avec un nouvel accès vers celui-ci; l'ancien accès serait transformé en zone de parcage pour vélos, composé de gravier;
 - Cet aménagement ne respecte pas les prescrits de l'article 11 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme,
 - Aucune dérogation n'ayant été sollicitée, cet aspect du projet n'a pas été soumis en tant que motif de mesures particulières de publicité;
 - Il y a lieu de :
 - renoncer au stationnement des vélos en zone de recul à compter de l'alignement en les situant dans le bureau repris au plan,
 - proposer un aménagement en jardinet planté en pleine terre en lieu et place de ce stationnement pour vélos tel que projeté;
 - en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le nouveau garage, d'une importante profondeur, a une capacité d'abriter bien plus qu'une voiture;

- La zone de parcage pour vélo en zone de recul a une capacité de stationner trois vélos, alors que ces vélos pourraient se situer dans l'ancien garage, sans déroger au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - En ce qui concerne la mise en conformité des châssis :
 - Lors du changement d'utilisation du garage, une nouvelle baie a remplacé la porte de garage;
 - Deux petites fenêtres ont été aménagées en façade arrière au niveau de la salle de jeux;
 - Les fenêtres de la façade latérale, composés de deux divisions avec une imposte et une allège, ont été remplacées par des châssis en bois de teinte blanche composés de deux divisions et une allège plus grande;
 - Ces aménagements ont été réalisés afin de se conformer aux normes d'habitabilité en vigueur; De plus, ils respectent la typologie architecturale des façades;
 - Aujourd'hui, la demande prévoit :
 - de remplacer les châssis par des châssis bois ton gris foncé;
 - d'augmenter la superficie de l'habillage (en gris foncé) qui s'étendra sur la superficie de l'allège existant;
 - d'isoler les façades par l'extérieur, ce qui apporte du relief sur les façades car un encadrement sera réaliser afin de préserver les briques de verre,
 - il y a lieu de revoir la technique d'isolation afin de préserver les caractéristiques architecturales des façades (relief lisse, une corniche accentuée,...),
 - En ce qui concerne la mise en conformité des briques peintes en blanc :
 - Les briques de couleur brun ont été peintes en blanc;
 - Ce changement peut être envisagé dans le contexte du bâti des lieux;
 - En ce qui concerne le nouveau garage :
 - Il présente un revêtement en enduit blanc avec une porte de garage aménagé en façade avant et une baie aménagée en façade arrière;
 - L'esthétique du garage peut s'intégrer à la typologie de la maison pour autant qu'elle soit moins visible depuis l'espace public;

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 :
 - application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
 - Ce bien est inscrit à l'actualisation de l'inventaire d'urgence (Sint-Lukasarchief - 1993-1994) ainsi qu'à l'actualisation permanente de l'inventaire régional du patrimoine architectural (DPC-DCE) car il présente un intérêt artistique, esthétique, historique et urbanistique;

Pour toutes les raisons citées ci-dessus, il y a lieu de revoir le projet afin de respecter les normes en vigueur et le style architectural de la maison;

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

Avis DEFAVORABLE et unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§8 du CoBAT et le refus du permis d'urbanisme.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 27/04/2022
objet n° 11

Dossier 16-45760-2021 - Enquête n° 055/22 - Article 126/1

Demandeur : Monsieur David Fleury

Situation : Rue des Trois Arbres 28

Objet : rénover, transformer l'esthétique de la façade avant et agrandir une maison unifamiliale mitoyenne en façade arrière

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45760-2021 introduite en date du 26/02/2021, modifiée (documents indicés A et datés du 15/11/2021) le 16/02/20 en application de l'article 126/1 §6 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017), par Monsieur David Fleury;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover, transformer l'esthétique de la façade avant et agrandir une maison unifamiliale mitoyenne en façade arrière sur le bien sis Rue des Trois Arbres 28;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 8 « Quartier du Wolvenberg », approuvé par arrêté royal du 28/04/1955 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°1 qui prescrit "teinte rose - zone réservée à l'habitation profondeur 10m sur le plan", en ce que le projet prévoit une profondeur totale terrasse (implantée à l'étage) comprise est de 11,10m;
 - non-respect de l'article n°1.d. qui prescrit "matériaux extérieurs - Les crépis sont proscrits.", en ce que le projet prévoit un enduit projeté sur isolant sur les façades;
- application de l'article 126§11,2° 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°3 - implantation qui prescrit "§ 1. Du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse. ", en ce que le projet prévoit une isolation de la façade avant qui dépasse le front bâti;
 - 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; - 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 l'extension et le prolongement du mur mitoyen dépasse au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage de plus de 3m le voisin de droite (3,42m);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/06/2021 au 02/07/2021 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande modifiée suivant l'application de l'article 126 du CoBAT pour les motifs suivants :

- application de l'article 126§11,2° 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°3 - implantation qui prescrit "§ 1. Du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse. ", en ce que le projet prévoit une isolation de la façade avant qui dépasse le front bâti;

Vu les résultats de l'enquête publique sur la demande modifiée qui s'est déroulée du 28/02/2022 au 14/03/2022 inclus et l'absence de réclamation ou observation

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

26/02/2021 : dépôt de la demande;

17/06/2021 : accusé de réception d'un dossier complet;

18/06/2021 au 02/07/2021 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

15/07/2021 : séance publique de la Commission de concertation;

24/08/2021 : avis favorable conditionnel émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins – et décision d'appliquer l'article 191 du CoBAT;

13/09/2021 : envoi d'un courrier du Collège des bourgmestre et échevins au demandeur l'invitant à modifier sa demande en application de l'article 191 du CoBAT et suspension du délai d'instruction – début d'un délai de maximum 6 mois pour introduire les modifications;

16/02/2022 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, §6 du CoBAT;

24/02/2022 : accusé de réception complet de la demande modifiée, attestation de sa complétude et reprise de la procédure au stade de l'enquête publique;

28/02/2022 au 14/03/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite **modifiée**;

27/04/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande, proche de la rue de Stalle, est composé :
 - d'une part de maisons mitoyennes de gabarits variables et d'immeubles de bureaux de gabarits entre le R+5 à toiture plate et le R+5, étage en retrait et toiture plate,
 - d'autre part vers le prolongement de la rue des Trois arbres, de maisons unifamiliales et de petits immeubles à appartements de gabarits variables entre le R+2+toiture à versants et le R+3 toiture plate;
- La maison sur laquelle porte la demande présente un gabarit R+2+toiture à versants et accueille :
 - au rez-de-chaussée : hall d'entrée, garage et buanderie et un accès au jardin situé 1m plus haut que le niveau du rez-de-chaussée;
 - au 1^{er} étage : les pièces de vie et une terrasse depuis laquelle s'inscrit un escalier extérieur le long de la mitoyenneté de droite;
 - au 2^{ème} étage : 2 chambres et une salle de bain;
 - au 3^{ème} étage : un petit bureau et un grenier;

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

- Le réaménagement intérieur de la maison unifamiliale;
- La construction d'une extension en façade arrière au rez-de-chaussée et l'aménagement d'une terrasse sur la toiture de cette extension + la création d'un nouvel escalier extérieur donnant accès au jardin;
- La rehausse de la toiture;
- L'isolation des façades et la modification de l'esthétique globale de la façade avant ainsi que le remplacement des châssis;

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette petite maison de 170m² hors sol en offrant :
 - Un espace de bureau au rez-de-chaussée en contact avec le jardin;
 - Des espaces de vie ouverts et agréables au 1^{er} étage donnant accès à une terrasse de 8,40m², ce qui est suffisant et confortable pour une famille;
 - Une salle de bain confortable au 2^{ème} étage;
 - Une salle de douche et une chambre agréable au 3^{ème} étage;
- L'isolation de la toiture et le remplacement des châssis sont des démarches écologiques à encourager;

Considérant que la demande telle qu'introduite initialement a suscité les considérations particulières suivantes :

- en matière de programme :
 - la maison se voit agrandie de 30 m², ce qui n'est pas excessif mais permet d'améliorer considérablement le confort de celle-ci;
- en matière d'implantation et de gabarit :

- les modifications apportées en toiture en façade avant ne peuvent s'envisager. En effet, cette modification induit une transformation esthétique qui ne peut s'envisager au sein d'une façade en briques apparentes;
- la modification apportée en façade arrière peut quant à elle s'envisager car le versant s'aligne sur celui du voisin de gauche n°26;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le nouvel escalier extérieur permettant l'accès au jardin s'implante conformément au Code civil et peut s'envisager;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet conserve son garage;
- en matière d'esthétique de la façade avant :
 - l'ensemble de ce tronçon de voirie accueille des maisons en briques apparentes et des menuiseries de teinte blanche;
 - il y a lieu de préserver la cohérence de l'ensemble et de conserver la façade en briques et moellons et de prévoir le remplacement des menuiseries par des menuiseries de teinte identique à l'environnement bâti existant et caractéristique d'une époque;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant) :

- La demande d'isolation en façade avant ne peut s'envisager. En effet, celle-ci dépasse de manière excessive par rapport à l'alignement existant tout le long de ce tronçon de voirie;
- La modification de l'esthétique proposée dénature la typologie propre à cette habitation qui se compose de bandeaux horizontaux en briques entourés de parties verticales en moellons;
- Cette esthétique est cohérente et est propre à l'époque de construction de cette maison et doit être préservée;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :

- L'extension proposée au rez-de-chaussée et la prolongation du mur mitoyen au 1^{er} étage dépasse de 3,42m le voisin de droite, ce qui n'est pas excessif et n'entraîne pas de perte d'ensoleillement pour ce dernier vu l'orientation des parcelles;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour les dérogations au PPAS :

- Profondeur : la demande porte sur l'agrandissement limité d'une maison unifamiliale. Elle porte la profondeur totale à 11,10m, ce qui n'est pas excessif pour une profondeur de bâtisse en milieu urbain;
- Matériaux : le PPAS date de 1955. Les enduits projetés sur isolants n'existaient pas encore à cette époque. Le projet propose une façade arrière enduite non visible depuis l'espace public, ce qui peut s'envisager;

Considérant que la demande telle qu'introduite initialement devait se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :

- Conserver le niveau de la corniche existante en façade avant (ne pas rehausser le profil du versant avant);
- Ne pas isoler la façade avant et conserver les briques et moellons apparents;
- Prévoir des menuiseries en façade avant de teinte blanche;

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'il ne s'agit que des modifications esthétiques;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés;

Considérant que cette modification est telle que l'article 191 §4 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, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée (indice A du 15/11/2021) d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 16/02/2022 :

- Le projet modifié ne répond pas aux conditions émises sur la demande telle qu'introduite et propose ceci :
 - L'isolation de la façade avant à partir du 1^{er} étage;
 - La pose d'un parement en briques sur isolant en lieu et place de l'enduit proposé initialement à partir du 1^{er} étage et la suppression des bandeaux verticaux en moellons;
 - La pose d'un bardage en bois pour le soubassement et la porte de garage et d'entrée de la maison et la suppression du revêtement en schiste;
 - Le maintien de la rehausse avant du toit par la prolongation du parement en briques et la pose d'une fenêtre de toit au lieu de l'ajout d'une fenêtre sous la corniche;
 - La mise en place de nouvelles menuiseries de teinte noire en façade avant;

Considérant que la demande modifiée (indice A du 15/11/2021) suscite les considérations particulières suivantes :

- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la rehausse proposée en façade avant en briques peut s'envisager. En effet :
 - ce matériau permet de conserver la cohérence de l'ensemble des habitations situées au sein du tissu bâti environnant;
 - ce matériau est conforme au prescrit du PPAS en la matière;
- en matière d'esthétique de la façade avant :
- Conserver l'expression de la façade avant en retravaillant l'ensemble de la manière suivante :
 - conserver des bandeaux horizontaux marqués (mise en place de vitrages performants et parties pleines isolées recouvertes de briquettes par exemple);
 - conserver les deux bandeaux verticaux caractéristique de cette construction ;
 - conserver/prévoir une casquette débordante ;
 - conserver l'esthétique générale actuelle du rez-de-chaussée (prévoir un matériau de finition pérenne pour le soubassement et ne pas placer de bardage en bois),
 - prévoir des menuiseries de teintes claires pour l'ensemble de la façade ;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation d'une construction mitoyenne §1 alignement §2 mitoyenneté) :

- La demande contient une note de calculs comparant la façade dans son état actuel et la façade projetée avec l'ajout d'une isolation qui est sans équivoque : la démarche est à encourager. En effet, il apparaît une diminution significative du besoin net de chauffage dans le cas de figure où la façade aux étages serait isolée;
- Ne pas isoler la façade avant sape les efforts d'isolation effectués au droit des autres surfaces dont leur rénovation constitue elle-même une part importante du budget des travaux;
- Cette demande d'isolation s'inscrit pleinement dans la stratégie de réduction de l'impact environnemental du bâti existant en région de Bruxelles-Capitale aux horizons 2030-2050 !
- Les travaux réalisés aujourd'hui seront pris en compte dans la législation de demain prévoyant des obligations de réaliser des travaux économiseurs d'énergie à des échéances régulières d'ici 2050;
- Isoler la façade avant à posteriori engendrerait des coûts et des modifications à des ouvrages rénovés récemment, ce qui est un non-sens.

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

- Conserver l'expression de la façade avant en retravaillant l'ensemble de la manière suivante :
 - conserver des bandeaux horizontaux marqués (mise en place de vitrages performants et parties pleines isolées recouvertes de briquettes par exemple);
 - conserver les deux bandeaux verticaux caractéristique de cette construction ;
 - conserver/prévoir une casquette débordante ;

- conserver l'esthétique générale actuelle du rez-de-chaussée (prévoir un matériau de finition pérenne pour le soubassement et ne pas placer de bardage en bois),
- prévoir des menuiseries de teintes claires pour l'ensemble de la façade ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

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

Considérant que cette modification est telle que l'article 191 §4 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, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

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

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme - article n°3 – et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.