

Séance du 04/02/2015/ Zitting van 04/02/2015

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 09h00 1) 004/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.880-2014
Situation : Vieille rue du Moulin 289-291
Demandeur : M. et Mme FRANSSSEN et BRUNFAUT
(la transformation et l'extension d'une habitation uni-familiale)
- 09h25 2) 003/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.924-2014
Situation : Chaussée de Saint-Job 616
Demandeur : Madame LIERNEUX Virginie
(l'extension et la rénovation d'une maison uni-familiale)
- 09h50 3) 001/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.896-2014
Situation : Avenue du Prince de Ligne 157
Demandeur : Monsieur BIDAINE Luc
(la transformation d'un immeuble à appartements et rez commercial et démolition et reconstruction d'une écurie en logement uni-familial)
- 10h15 4) 002/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.897-2014
Situation : Rue de Wansijn 24
Demandeur : M. et Mme MIERS et CORNET
(la transformation et l'extension d'une maison uni-familiale, l'extension du bel étage et l'aménagement d'un bureau au rez-de-chaussée)
- 10h40 5) – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.902-2014
Situation : Rue Xavier De Bue 19
Demandeur : Madame VAQUETTE Marie
(la transformation de la façade avant : modification des châssis et de la corniche débordante ainsi que le changement d'affectation du commerce du rez en bureaux, ainsi que la mise en peinture de la façade)
- 11h00 6) – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.969-2014
Situation : Avenue Kamerdelle 95
Demandeur : M. et Mme GEVERS Gilles et DEBLOOS Florence
(la démolition d'une maison uni-familiale et la reconstruction d'une maison uni-familiale)
- 11h20 7) 005/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.870-2014
Situation : Avenue des Chênes 58
Demandeur : Thierry KISLANSKI sprl (M. Kislanski)
(la mise en conformité de travaux réalisés non conformément au PU-40049-2011 [modification de volume] et réaménagement du jardin [suppression de la piscine])
- 11h50 8) 006/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.872-2014
Situation : Avenue des Chênes 56
Demandeur : Olivier DUBUISSON sprl (M. Dubuisson)
(la régularisation de travaux non conformes au permis délivré, référence 16-41.000-2013)

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 04/02/2015
objet n° 01

Dossier 16-41880-2014- Enquête n° 004/15

Demandeur : Monsieur et Madame Eric Franssen et Jeanne Brunfaut

Situation : Vieille rue du Moulin de 289 à 291

Objet : la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41880-2014 introduite le 23/10/2014 par Monsieur et Madame Eric Franssen et Jeanne Brunfaut et visant la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale sur le bien sis Vieille rue du Moulin, 289 à 291 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS N° 57 - QUARTIER ST.-JOB-HAM - AR du 21/02/1989 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol sur les aspects suivants :

- art. IV.2.2.A.1: Profondeur min. du bâtiment = 10 m. + Hauteur de façade limitée à 7 m. + Toiture à versants obligatoire ;
- art. IV.4.2.2: Matériaux de toiture ;

2 : Mesures particulières de publicité et avis de la Commission de concertation

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

- dérogations (art. 155§2 du CoBAT) au PPAS N° 57 - QUARTIER ST.-JOB-HAM - AR du 21/02/1989, en matière de gabarit et esthétique ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/01/2015 au 19/01/2015 inclus ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

23/10/2014 : dépôt de la demande ;

03/12/2014 : accusé de réception d'un dossier complet ;

05/01/2015 au 19/01/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

04/02/2015 : séance publique de la Commission de concertation ;

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, et notamment :

- Vivaqua le 15/01/2015 ;

4 : Description situation existante

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- L'immeuble est implanté en ordre fermé et à l'alignement, le long de la Vieille rue du Moulin, à proximité de l'angle qu'elle forme avec la rue du Ham et l'avenue Fond'Roy ;
- L'immeuble sur lequel porte la demande est composé de 2 maisons mitoyennes ouvrières de gabarit R + 1 avec toiture plate.
- Ces maisons ont été rassemblées pour n'en former qu'une, plus vaste ;
- La maison est bordée, à gauche (avenue Fond'Roy, 1), par un immeuble de logements présentant un gabarit R + 2 + toiture plate. La maison voisine de droite (Vieille rue du Moulin, 287) présente également un gabarit R + 2 + Toiture plate ;
- Le bien faisant l'objet de la demande présente peu de qualités d'habitabilité pour une famille ;
- La parcelle présente un petit jardin paysager, orienté au Sud et souffrant de la densité bâtie du fait de l'angle des rues ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la transformation et l'extension de la maison, et propose :

- La construction d'un niveau d'habitation complémentaire sur la maison actuelle, afin d'y aménager un espace de chambre + salle de bains pour les parents (orientés vers le jardin Sud), ainsi qu'un espace polyvalent pour les enfants orienté vers la rue ;
- Le nouveau volume s'inscrit dans les gabarits offerts par les murs pignons en attente et présente une toiture à très faible pente dirigée vers l'arrière ;

6 : Motivation sur la demande

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette maison unifamiliale en lui offrant des espaces supplémentaires en toiture, afin de préserver le jardin de petite superficie ;
- Le projet tire parti des gabarits des immeubles mitoyens plus importants ;

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

- Le projet sera réalisé en charpente de bois, limitant ainsi l'impact de la construction sur le sol et sur la structure actuelle de la maison ;
- Du côté de la rue, la brique actuelle de la façade est rehaussée, servant ainsi d'allège au nouveau niveau et harmonisant de fait la façade transformée ;
- Cette extension en bois sera isolée aux critères de basse énergie, ce qui permettra de créer un capot isolé à la maison, et ainsi d'améliorer le confort global de l'immeuble ;
- Au Nord, l'espace des enfants sera largement vitré ;
- Au Sud, la toiture interviendra en débord par rapport au châssis, afin de jouer le rôle de brise-soleil et de limiter les surchauffes pour la chambre à coucher ;
- La terrasse arrière s'intègre dans le volume principal et ne porte pas atteinte à l'habitabilité des maisons voisines ;
- Le projet, de par sa conception et son esthétique, s'intègre au cadre bâti environnant et tire parti des caractéristiques des lieux ;
- Le projet répond également aux objectifs du PPAS en ce qu'il est prévu que les projets devront veiller à harmoniser les mitoyennetés et limiter les murs mitoyens apparents ;

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

- En ce qui concerne la dérogation à la profondeur maximale du bâtiment prescrite par le PPAS (10 mètres) :
 - le projet s'inscrit dans la continuité du bâti existant et ne porte pas atteinte à l'habitabilité des immeubles voisins.
 - les dimensions réduites du jardin ne permettent pas d'extension au rez-de-chaussée et l'option du projet permet d'harmoniser les gabarits des immeubles contigus ;
- En ce qui concerne la dérogation à la hauteur de la façade avant du bâtiment principal (7 mètres) prescrit par le PPAS et la pente de la toiture :
 - le projet s'inscrit dans une cohérence architecturale afin de pouvoir aménager de nouveaux espaces de vie aux dimensions confortables.
 - le projet préserve des reculs importants en façade arrière afin de pouvoir aménager une terrasse à l'usage de la chambre à coucher supplémentaire.

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

BDU – DU s'abstient

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 04/02/2015
objet n° 2

Dossier 16-41924-2014- Enquête n° 003/15

Demandeur : Madame Virginie Lierneux

Situation : Chaussée de Saint-Job 616

Objet : l'extension et la rénovation d'une maison unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41924-2014 introduite le 21/11/2014 par Madame Virginie Lierneux et visant l'extension et la rénovation d'une maison unifamiliale sur le bien sis Chaussée de Saint-Job 616;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°55

QUARTIER ST.-JOB-BENAETS approuvé par arrêté royal du 08/02/1989 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en matière de volume ;

Considérant que la demande déroge au Règlement Régionale d'Urbanisme, titre I en terme de profondeur;

Considérant que l'immeuble sur lequel porte la demande, probablement antérieure au 1^{ier} janvier 1932, ne constitue pas pour autant un monument au sens de l'article 206,1°a) du CoBAT.

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

2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation

Considérant que les mesures particulières de publicité et l'avis de la commission de concertation sont requis pour les motifs suivants :

- dérogations (art. 155§2 du CoBAT) au plan particulier d'affectation du sol n°55 QUARTIER ST.-JOB-BENAETS/ AR 08/02/1989 :
 - a) en matière de profondeur de bâtiment, article IV.2.2.A.1 qui prescrit « bâtiments principaux : la profondeur maximum du bâtiment est indiquée au plan en nombre de mètres : 12.00m » en ce que le projet prévoit une profondeur au 1^{er} étage de 12.69m ;
 - b) en matière de toiture, article IV.2.2.A.2 qui prescrit « bâtiments annexes : les bâtiments annexes doivent être recouverts d'une toiture inclinée (1 ou plusieurs versants) » en ce que le projet prévoit des toitures plates pour les extensions ;
- dérogation (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au **Règlement régional d'urbanisme, Titre 1**, en matière de profondeur, article 4 qui prescrit « la construction ne dépasse pas de plus de 3.00m en profondeur la construction voisine la moins profonde » en ce que le projet prévoit que la nouvelle extension au 1^{er} étage dépasse de 3.50m la maison mitoyenne de droite ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/01/2015 au 19/01/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation.

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

21/11/2014 : dépôt de la demande

15/12/2014 : accusé de réception d'un dossier complet

05/01/2015 au 19/01/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

04/02/2015 : séance publique de la Commission de concertation

4 : description Sitex

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé de constructions bâties en mitoyenneté, implantées à l'alignement, de gabarit variant de R+1+T à R+3,
- La chaussée permet le stationnement du côté des immeubles pairs ;
- La parcelle sur laquelle porte la demande est étroite (largeur à front de la chaussée : 4.52 m) et orientée au Sud du côté de la chaussée et au Nord du côté arrière. Une servitude de passage (accès piétons) longe sa limite de fond de parcelle ;

- La maison faisant l'objet de la demande :
 - présente un gabarit R+1+toiture à versants,
 - a fait l'objet de transformation en 1938 (transformations des dépendances) et de constructions d'extensions hétéroclites et irrégulières en façade arrière sur presque l'ensemble de la parcelle ;
- La maison mitoyenne de droite (n°618) :
 - présente un gabarit identique en façade avant (R+1+toiture à versants),
 - présente également des annexes au rez-de-chaussée aussi profondes que celles de la maison faisant l'objet de la demande ;
- La maison mitoyenne de gauche (n°614) :
 - présente un gabarit R+2 (toiture plate) et donc supérieur à la maison faisant l'objet de la demande.
 - présente des extensions au rez-de-chaussée construites sur l'ensemble de la parcelle et une profondeur de bâtisse (aux étages) supérieure à la maison faisant l'objet de la demande ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la conservation du programme de maison unifamiliale ;
- la démolition des annexes construites en façade arrière ;
- la réorganisation spatiale de l'aménagement intérieur de la maison ;

6 : motivation sur la demande

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

- La démolition des annexes au profit de la construction d'un nouveau volume mieux intégré est à encourager.
- D'une manière générale, les aménagements proposés sont en adéquation avec les normes de confort actuels et améliorent la situation existante par :
 - a) l'aménagement d'une cuisine ouverte sur la salle à manger et en contact avec le jardin ;
 - b) l'aménagement d'une chambre supplémentaire au sein d'une maison dont la superficie des locaux habitables est limitée ;
 - c) l'isolation et l'utilisation de l'espace sous comble ;
 - d) la restructuration des espaces sanitaires ;
- L'amélioration des performances thermiques, la simplification du volume en façade arrière et l'amélioration d'habitabilité sont donc des éléments favorables à prendre en considération ;

Considérant plus particulièrement que les aspects ci-après de la demande telle qu'introduite suscitent les considérations suivantes :

- La profondeur de l'extension au rez-de-chaussée est conforme aux prescriptions du PPAS dans laquelle elle s'inscrit ;
- Les nouvelles toitures (plates) sont végétalisées;
- Les toitures plates proposées ne seront pas accessibles et ne risqueront donc pas de porter atteinte à l'intérieur de l'ilot ;
- Les extensions nécessitent des rehausses des murs mitoyens très limitées (du côté du voisin le plus bas) pour lesquelles les voisins ont marqués leurs accords ;
- La chambre sous toit est conforme aux normes d'habitabilité du RRU, titre II, en termes de superficie. En effet, celle-ci se compose à la fois de l'espace « chambre » à l'arrière et de l'espace « dressing » à l'avant sans qu'aucune porte ne délimite ces deux espaces.

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

En ce qui concerne la dérogation au PPAS en matière de profondeur de bâtiment,

article IV.2.2.A.1 qui prescrit « bâtiments principaux : la profondeur maximum du bâtiment est indiquée au plan en nombre de mètres : 12.00m »

- Le projet prévoit une extension dont la profondeur totale de construction au 1^{ier} étage est de 12.69 mètres et dépasse donc la profondeur maximale autorisée de manière très limitée ;
- Le volume de cette extension s'inscrit dans le profil du voisin le plus profond et permet d'assurer des dimensions confortables à cette nouvelle pièce tout en ne portant pas préjudices à l'ensoleillement des voisins ;

En ce qui concerne la dérogation au PPAS en matière de toiture, article IV.2.2.A.2 qui prescrit « bâtiments annexes : les bâtiments annexes doivent être recouverts d'une toiture inclinée (1 ou plusieurs versants) » :

- Le projet prévoit des toitures plates pour les extensions ;

- Etant donné la configuration de la parcelle, cette typologie permet un meilleur aménagement intérieur, présente un impact volumétrique moins important et une volumétrie plus adaptée à l'environnement bâti qu'une toiture à versant.

En ce qui concerne la dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de profondeur, article 4 qui prescrit « la construction ne dépasse pas de plus de 3.00m en profondeur la construction voisine la moins profonde » :

- Le projet prévoit que la nouvelle extension au 1^{ier} étage dépasse de 3.50 mètres la maison mitoyenne de droite, dépassant donc la profondeur maximale autorisée de manière très limitée ;
- Le volume de cette extension s'inscrit dans le profil du voisin le plus profond et permet d'assurer des dimensions confortables à cette nouvelle pièce tout en ne portant pas préjudices à l'ensoleillement des voisins.

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

BDU s'abstient

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 04/02/2015
objet n° 3

Dossier 16-41896-2014- Enquête n° 001/15

Demandeur : Monsieur Luc Bidaine

Situation : Avenue du Prince de Ligne 157

Objet : transformation d'un immeuble à appartements et rez commercial et démolition et reconstruction d'une écurie en logement unifamilial

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41896-2014 introduite le 06/11/2014 par Monsieur Luc Bidaine et visant transformation d'un immeuble à appartements et rez-de-chaussée commercial et démolition et reconstruction d'une écurie en logement unifamilial sur le bien sis avenue du Prince de Ligne, 157;

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

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

- d'enseignes parallèles au plan des façades (Titre II.8.2.2),
- de toiture des annexes (Titre IV.2.2.A.2.),
- de matériaux façades (châssis) (titre IV.4.2.1.),
- de destination en intérieur d'ilot + gabarit + matériau (Titre IV.6 ilot ou partie d'ilot 2.4.);

Considérant que la demande déroge également au Règlement Régional d'Urbanisme – titre I en matière de gabarit ;

Considérant que la demande déroge également au Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes (article 24) ;

2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation

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

- dérogation (art. 155§2. du CoBAT), dans un territoire couvert par un plan particulier d'affectation du sol, au **Règlement régional d'urbanisme, Titre 1**, article 6 Toiture qui prescrit « la hauteur de la toiture des annexes ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse » en ce que le projet nécessite la rehausse du mur mitoyen gauche ;
- dérogations (art. 155§2 du CoBAT) au **PPAS**, n°56 - Saint-Job/Carloo - A R 08/02/1989 :
 - a) Titre II.8.2.2. Enseignes parallèles au plan des façades qui prescrit « les dispositifs publicitaires doivent être placés à une distance minimum de 0.15mètres des axes mitoyens » en ce que l'enseigne ne présente aucun recul par rapport à l'axe mitoyen ;
 - b) Titre IV.2.2.A.2. Bâtiment annexe qui prescrit « Les constructions annexes ne sont autorisées que sur un seul niveau et doivent être recouvertes d'une toiture inclinée » en ce que le projet propose une annexe au rez-de-chaussée et au 1^{ier} étage dont les toitures proposées sont plates;
 - c) Titre IV.4.2.1. Matériaux de façade qui prescrit « Les châssis et portes doivent être en bois » ;
 - d) Titre IV.6 ilot ou partie d'ilot 2.4. Destination qui prescrit « Intérieur d'ilot : zone de petites entreprises (ateliers repris au plan) » en ce que le projet propose de démolir le volume (en ruine) existant en intérieur d'ilot et de construire en lieu et place une petite maison unifamiliale ;
- dérogation (art 149 du CoBAT) au **Règlement communal d'urbanisme**, en matière d'enseignes, article 24 Dispositifs parallèles à la façade qui prescrit « Leur largeur est limitée à la largeur de la vitrine et ils sont situés à au moins 50cm des limites mitoyennes ou s'inscrivent dans le prolongement d'une baie » en ce que le projet propose une enseigne sans recul par rapport à l'axe mitoyen ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/01/2015 au 19/01/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation.

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

06/11/2014 : dépôt de la demande

03/12/2014 : accusé de réception d'un dossier complet

05/01/2015 au 19/01/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, et notamment :

Le Siamu en date du 13/11/2014 ;

4 : description Sitex

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu formé d'immeubles mixtes de commerce au rez-de-chaussée et de logements aux étages ;
- L'immeuble faisant l'objet de la demande n°157 s'implante à l'alignement et présente un gabarit R+2+Toiture à versants ;
- L'immeuble de droite n°155 s'implante également à l'alignement et présente un gabarit R+2+toiture à versants et est plus profond au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage que l'immeuble faisant l'objet de la demande ;
- L'immeuble de gauche n°159 (ainsi que les n°161, 163, 165, 167 et 169) s'implante fortement en recul par rapport à l'alignement (7.60m) et présente un gabarit très différent de la maison faisant l'objet de la demande. En effet, ce front de maisons présente un gabarit de type R+1+toiture à versants ;
- L'immeuble faisant l'objet de la demande n°157 s'inscrit à la limite entre deux zones différentes du PPAS n°56 qui prescrit des profondeurs de constructions différentes et des gabarits différents ; Par conséquent, l'immeuble faisant l'objet de la demande présente donc un pignon du côté gauche imposant et visible depuis l'espace public ;
- L'immeuble sur lequel porte la demande est affecté en situation existante de droit en commerce au rez-de-chaussée et accueille deux logements aux étages. La zone située à l'arrière de l'immeuble situé à front de rue est affecté en zone d'ateliers (zone de petites entreprises).
- L'immeuble situé à front de rue a fait l'objet d'un permis d'urbanisme en 1992 (PU n°16-31670-1992) pour l'extension du commerce au rez-de-chaussée et mentionne l'existence de deux logements aux étages. Ce dossier permet également de constater que les modifications apportées en façade à rue (porte d'entrée) ont été autorisées par ce précédent permis ;
- Le permis d'origine n'a pas été retrouvé aux archives (bâtiment datant d'avant 1932) et ne permet pas de connaître l'affectation du bâtiment situé en intérieur d'îlot. La note explicative transmise au dossier mentionne que ce petit volume servait d'écurie et accueillait le cheval du laitier qui occupait le bâtiment avant initialement ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La conservation du programme mixte (commerce au rez-de-chaussée et deux logements aux étages) pour le bâtiment situé à front de voirie ;
- La démolition des annexes en façade arrière du bâtiment à front de voirie et la construction d'une nouvelle annexe au rez-de-chaussée destinée à l'espace commercial et la construction d'une annexe au 1^{er} étage et la mise en place d'une terrasse sur la plateforme de l'annexe du rez-de-chaussée;
- La création d'une terrasse au 2^{ème} étage sur la plateforme de la nouvelle extension située au 1^{er} étage + la rehausse du plancher du 3^{ème} étage et la création d'un nouvel accès à l'espace sous combles + la rehausse de la toiture ;
- La démolition de l'écurie en ruine en intérieur d'îlot et son remplacement par la construction d'une petite maison unifamiliale de gabarit R+toiture à 1 versants (1 chambre) ;
- Le remplacement des châssis par des châssis PVC + l'isolation du mur pignon de gauche visible depuis l'espace public (l'isolation de la façade avant se fera par l'intérieur) ;

6 : motivation sur la demande

Considérant que la demande suscite les considérations générales suivantes :

- Le programme mixte de commerce au rez-de-chaussée et appartements aux étages s'inscrit dans le bâti environnant et participe au dynamisme de ce pôle commercial de quartier (proximité immédiate avec la place Saint-Job) ;
- La démolition des annexes peu esthétiques en façade arrière au profit de la construction d'extensions cohérentes est à encourager et améliorent les qualités de l'intérieur d'îlot ;

- Les aménagements intérieurs proposés améliorent le confort des appartements, comme suit :
 - a) Au 1^{er} étage : aménagement du salon côté jardin avec accès à un espace extérieur (terrasse sur la plateforme de l'extension du rez-de-chaussée) et aménagement d'une 2^{ème} chambre (appartement 1 chambre à l'origine) ;
 - b) Au 2^{ème} étage : création d'un espace extérieur (terrasse sur la plateforme de l'extension du 1^{er} étage) et aménagement d'une 2^{ème} chambre sous une nouvelle toiture isolée ;
- Le projet conserve l'esthétique existante de la façade avant dans son ensemble ;

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

- Le projet propose une finition esthétique pour le mur pignon de gauche afin de se conformer à la prescription reprise au PPAS au titre IV.6 ilot ou partie d'ilot 2.4. Remarque : « Le mur pignon du n°157 devra être traité comme une façade à rue au point de vue matériaux et s'harmoniser avec les maisons situées en recul (n°159 à 169) » ; L'enduit sur isolant proposé sera de teinte claire (beige) et se marie avec le cadre bâti environnant ; Il y a lieu d'obtenir l'accord du propriétaire voisin concernant l'isolation sur sa propriété avant toute mise en œuvre ;
- Les nouvelles terrasses proposées en façade arrière respectent le code civil en matière de service de vue et présentent des dimensions limitées et peuvent dès lors s'envisager ;
- La nouvelle chambre sous toit pourrait présenter des dimensions plus agréables par la création d'une lucarne en façade arrière ou par la rehausse de la toiture en façade avant (alignement avec la toiture de l'immeuble mitoyen de droite) et ainsi permettre un accès confortable (échappée de l'escalier en colimaçon insuffisante en coupe) ;
- Toutes rehausse de mur mitoyen devra se faire dans le respect du code civil ;

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

En ce qui concerne la dérogation au RRU, Titre 1, article 6 Toiture qui prescrit « la Hauteur de la toiture des annexes ne peut dépasser celle de la construction voisine la plus basse » :

- Le projet nécessite la rehausse du mur mitoyen gauche au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage (+ rehausse de la toiture) ;
- Le projet respecte les gabarits autorisés au PPAS n°56, soit 3 niveaux avec toiture à versants sur une profondeur de 15m.
- Les rehausses demandées de formes triangulaires présentent des surfaces très limitées et ne porteront pas préjudices en termes d'ensoleillement à la maison voisine du fait de l'orientation Nord du jardin ;

En ce qui concerne la dérogation au PPAS, n°56 - Titre II.8.2.2. Enseignes parallèles au plan des façades qui prescrit « les dispositifs publicitaires doivent être placés à une distance minimum de 0.15mètres des axes mitoyens » :

- L'enseigne ne présente aucun recul par rapport à l'axe mitoyen ;
- Celle-ci présente des dimensions peu esthétiques ne s'inscrivant absolument pas dans la composition de la façade ;
- Il y a lieu de se conformer au règlement communal en la matière – article 24 : Dispositifs parallèles à la façade qui prescrit « Leur largeur est limitée à la largeur de la vitrine et ils sont situés à au moins 50cm des limites mitoyennes ou s'inscrivent dans le prolongement d'une baie » ;

En ce qui concerne la dérogation au PPAS, n°56 - Titre IV.2.2.A.2. Bâtiment annexe qui prescrit « Les constructions annexes ne sont autorisées que sur un seul niveau et doivent être recouvertes d'une toiture inclinée »

- le projet propose une annexe au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage dont les toitures proposées sont plates ;
- La toiture plate présente un impact volumétrique moins important et une volumétrie plus adaptée à des petites extensions qu'une toiture à versant et peuvent s'envisager ;
- L'extension au 1^{er} étage améliore les qualités d'habitabilité de l'appartement sans pour autant porter préjudices aux voisins. De plus, plusieurs immeubles faisant partie du même ilot possèdent également des annexes au 1^{er} étage en façade arrière et notamment la maison mitoyenne de droite ;

En ce qui concerne la dérogation au PPAS, n°56 - titre IV.4.2.1. Matériaux de façade qui prescrit « Les châssis et portes doivent être en bois » :

- Le projet propose en façade avant de remplacer les châssis situés à l'étage (en PVC) par de nouveaux en PVC blanc ;

- Le projet propose de conserver la porte d'entrée des appartements en PVC blanc et de conserver les châssis du commerce en aluminium ton gris foncé ;
- Cet immeuble est fortement visible et à proximité immédiate de la zone d'intérêt culturel historique et esthétique (ZICHEE) de la place Saint-Job. Il est impératif d'améliorer l'aspect de la façade avant et de remplacer tous les châssis par des châssis en bois respectant les divisions d'origine ;
- La porte d'accès aux logements présentent des grilles d'aérations disgracieuses qu'il y a lieu de rendre davantage discrètes ;

En ce qui concerne la dérogation au PPAS, n°56 - Titre IV.6 ilot ou partie d'ilot 2.4. Destination qui prescrit « Intérieur d'ilot : zone de petites entreprises (ateliers repris au plan) » :

- Le projet propose de démolir le volume (en ruine) existant en intérieur d'ilot et de construire en lieu et place une petite maison unifamiliale composé d'une seule chambre de gabarit R+toiture à un versant ne respectant pas les normes d'habitabilité du RRU. En effet,
 - la surface minimum pour l'aménagement d'un studio est de 22m² et l'aménagement proposé ne correspond pas à celui d'un studio (chambre séparée proposée)
 - La chambre principale d'un logement doit proposer une superficie de minimum 14m² et le projet prévoit une chambre de dimension inférieure ;
- Le volume proposé en zone de jardin et d'ateliers ne correspond pas à l'affectation autorisée par le PPAS et déroge trop fortement aux normes d'habitabilité du Règlement Régional d'Urbanisme ;

En ce qui concerne la dérogation au Règlement communal d'urbanisme, en matière d'enseignes, article 24

Dispositifs parallèles à la façade qui prescrit « Leur largeur est limitée à la largeur de la vitrine et ils sont situés à au moins 50cm des limites mitoyennes ou s'inscrivent dans le prolongement d'une baie » :

- Pour les raisons évoquées ci-dessus, à savoir :
 - a) cet immeuble est fortement visible et à proximité immédiate de la zone d'intérêt culturel historique et esthétique (ZICHEE) de la place Saint-Job : Il est impératif d'améliorer l'aspect de la façade avant.
 - b) L'enseigne présente des dimensions peu esthétiques ne s'inscrivant absolument pas dans la composition de la façade : Il y a lieu de réaliser une enseigne conforme au Règlement Communal d'Urbanisme en vigueur ;

7 : conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux

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

- Bâtiment avant - Nouvelle chambre sous toit : améliorer sa superficie en adaptant la toiture;
- Bâtiment avant - Enseigne : Il y a lieu de la retirer de la demande et il y a lieu d'enlever l'enseigne actuelle obsolète du bâtiment;
- Isolation extérieure du mur pignon de gauche : Il y a lieu d'obtenir l'accord du propriétaire voisin concernant l'isolation sur sa propriété avant toute mise en œuvre ;
- Bâtiment avant - châssis façade avant : remplacer tous les châssis par des châssis en bois respectant les divisions d'origine et de rendre les grilles de ventilation prévues au-dessus de la porte d'accès des logements davantage discrètes ;
- Bâtiment arrière : Ne pas réaliser le volume proposé en zone de jardin et d'ateliers (il ne correspond pas à l'affectation autorisée par le PPAS et déroge trop fortement aux normes d'habitabilité du RRU);

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme du bâtiment principal est maintenu ;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent le respect des règlements en vigueur en ce qui concerne l'esthétique de la façade avant, de la mise en œuvre de mur mitoyen, de l'enseigne et de la dimension d'une des chambres ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite.

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande sur les aspects décrits ci-dessus ;
- pour la délivrance du permis, de fournir 6 exemplaires de l'ensemble des plans et 3 exemplaires des formulaires si ces derniers sont modifiés,
- d'indiquer et de dater la / les modification(s), en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande, et le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les impose(nt) ;
- de modifier les formulaires en conséquence

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

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

BDU s'abstient

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 04/02/2015
objet n° 04

Dossier 16-41897-2014- Enquête n° 002/15

Demandeur : Monsieur et Madame Laurent Miers et Julie Cornet

Situation : Rue de Wansijn 24

Objet : la transformation et l'extension d'une maison unifamiliale, l'extension du bel étage et l'aménagement d'un bureau au rez de chaussée

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41897-2014 introduite le 06/11/2014 par Monsieur et Madame Laurent Miers et Julie Cornet et visant la transformation et l'extension d'une maison unifamiliale, l'extension du bel étage et l'aménagement d'un bureau au rez de chaussée sur le bien sis rue de Wansijn 24;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n° 9 - QUARTIER WANSIJN - arrêté royal du 20/05/1954 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en matière de volume.

Considérant que la demande déroge également aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en ce qui concerne la profondeur et la hauteur de l'extension ;

2 : Mesures particulières de publicité et avis de la Commission de concertation

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

- dérogations (art. 155§2 du CoBAT) au **PPAS**, n° 9 - QUARTIER WANSIJN - Ar du 20/05/1954, en matière de :
 - art. 1.B - alignement façade arrière ;
 - art. 1.E - toitures à versants.
- dérogations (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au **Règlement régional d'urbanisme, Titre 1**, en matière de profondeur et hauteur d'une construction mitoyenne – articles 4 et 6 ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/01/2015 au 19/01/2015 inclus ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

06/11/2014 dépôt de la demande ;

15/01/2015 : accusé de réception d'un dossier complet ;

05/01/2015 au 19/01/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

04/02/2015 : séance publique de la Commission de concertation ;

4 : Description situation existante

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- La maison d'habitation unifamiliale sur laquelle porte la demande est implantée le long de l'avenue de Wansijn, non loin du croisement qu'elle forme avec la chaussée de Saint – Job située au Nord ;
- Les maisons de ce quartier, situées en contrebas des immeubles de la rue Jean Benaets, présentent des gabarits cohérents Rez + 2 + Toitures à versants, ainsi que des petites annexes limitées au rez-de-chaussée ;
- Le bien faisant l'objet de la demande de typologie « bel-étage », se compose d'un rez – de – chaussée affecté principalement à l'accès, au garage et aux caves. Le jardin est situé 1 étage plus haut que le niveau de la rue ;
- La maison voisine de gauche compte une petite extension sous forme de véranda.

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la transformation et l'extension de la maison, et propose :

- l'extension des espaces de vie au rez de chaussée et au rez de jardin sous forme d'une extension en façade arrière de 3 mètres de profondeur ;

- un traitement de ce nouveau volume sous forme d'une extension contemporaine à toiture plate et non accessible ;
- la création de 2 nouveaux murs mitoyens de 3 mètres de profondeur et 3,70 mètres de hauteur ;

6 : Motivation sur la demande

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison, dont les espaces utiles sont concentrés sur le 1^{er} et 2^{ème} étage ;
- Le projet aura un impact limité sur les murs de clôture existants ;

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

- Le projet prévoit l'aménagement d'un espace de bureau au sous – sol, disposant d'un éclairage naturel zénithal réalisé au moyen de lanterneaux le long des murs mitoyens au niveau de la toiture de l'extension principale ;
- Le projet d'extension propose une grande hauteur de mur acrotère afin de pouvoir aménager une toiture verte extensive, mais également dans un souci de composition architecturale de la façade arrière et une répartition équilibrée des pleins et des vides ;
- Les propriétaires des maisons mitoyennes ne se sont pas opposés à la demande telle que présentée ;

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

- En ce qui concerne les dérogations aux prescriptions du PPAS, la demande :
 - prévoit l'extension des espaces de vie, avec impact visible au rez-de-jardin, à l'instar de plusieurs maisons voisines,
 - répond à l'évolution des modes de vie au sein de ces maisons unifamiliales, qui favorisent notamment la possibilité d'exercer une profession à domicile, mais également qui favorise les espaces de vie en commun de tailles plus généreuses ;
 - prévoit la création d'une toiture plate, afin de pouvoir y aménager un petit jardin paysager en vue d'agrémenter la chambre arrière du 2^{ème} étage,
 - permet également, par cette option, une composition plus contemporaine de la façade arrière, dans le respect des particularités des lieux ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif aux dérogations aux prescriptions du RRU, la demande :
 - prévoit une extension dépassant légèrement en hauteur et en profondeur l'extension voisine de gauche ;
 - limite l'impact des rehausses de murs mitoyens, vu la présence de murs de clôture actuellement ;
 - prévoit une finition pour le côté externe des murs mitoyens à réaliser en accord avec les propriétaires voisins des biens concernés ;

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

BDU – DU s'abstient

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 04/02/2015
objet n° 05

Dossier 16-41902-2014

Demandeur : Madame Marie Vaquette

Situation : Rue Xavier De Bue 19

Objet : la transformation de la façade avant : modification des châssis et de la corniche débordante ainsi que le changement d'affectation du commerce du rez en bureaux, ainsi que la mise en peinture de la façade

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41902-2014 introduite le 10/11/2014 par Madame Marie Vaquette et visant la transformation de la façade avant : modification des châssis et de la corniche débordante ainsi que le changement d'affectation du commerce du rez en bureaux, ainsi que la mise en peinture de la façade sur le bien sis rue Xavier De Bue, 19 ;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol situe la demande en zone d'habitation avec liseré de noyau commercial ;

2 : Avis de la Commission de concertation

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

- Monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire (art 207 §1.al4) ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

10/11/2014 : dépôt de la demande ;

15/01/2015 : accusé de réception d'un dossier complet ;

04/02/2015 : présentation de la demande à la Commission de Concertation ;

4 : Description situation existante

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- La maison sur laquelle porte la demande est implantée à l'alignement et en ordre fermé le long de la rue Xavier De Bue, dans le tronçon compris entre la chaussée d'Alseberg à l'Est et la rue Beeckman à l'Ouest ;
- Le bien s'inscrit dans les perspectives de la Maison Communale, ainsi que dans un ensemble patrimonial cohérent et de valeur ;
- La maison crée la transition entre les constructions plus anciennes et un immeuble mixte implanté plus en retrait et en aval ;
- La maison a fait l'objet d'un permis d'urbanisme en 1988 (PU 16-30222-1988) en vue d'une extension vers le jardin ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise à la fois la mise en conformité et la transformation de la façade avant, comme suit :

- la mise en conformité porte sur la modification des châssis et de la corniche débordante ;
- le projet de transformation propose une mise en peinture de la façade de ton beige (ton RAL 7030) ;

Considérant que la demande telle qu'introduite vise également la mise en conformité du changement d'affectation du commerce anciennement implanté au rez-de-chaussée de l'immeuble, en bureaux accessoires au logement (maison unifamiliale) ;

6 : Motivation sur la demande

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

- Le projet vise tant la mise en conformité de certaines interventions en façade avant que la mise en peinture de celle-ci, tentant d'intégrer le bien dans son cadre bâti et patrimonial environnant, et ayant subi des transformations successives ;

- Le projet vise la mise en conformité de la suppression d'une surface commerciale anciennement implantée au rez-de-chaussée, afin d'y aménager des espaces de bureaux accessoires au logement. La façade de la maison ne présente pas de typologie commerciale et devrait être fortement modifiée afin de pouvoir conserver et développer une telle activité mixte, mais restant en lien avec l'habitation principale. Considérant que le changement d'affectation de commerce en logement s'est opéré en 2006, restituant l'affectation originelle de l'immeuble. Considérant que la suppression du commerce liseré de noyau commercial du PRAS peut également s'envisager du fait notamment de la présence de la polyclinique et d'un bureau d'avocats, installés au rez des bâtiments voisins de droite, tout en respectant la typologie des façades de cet ensemble cohérent ;

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

- Les châssis mis en œuvre récemment ne sont pas représentatifs de l'époque de construction de la maison et ne respectent pas les caractéristiques patrimoniales initiales de celle-ci.
- Néanmoins, il y a lieu de respecter la cohérence de ce tronçon de rue, qui précède une belle enfilade de maisons de typologie néo-classique, et de ne pas entériner ce type de précédent, les modifications apportées à la façade de la polyclinique n'ayant pas été autorisées par un permis d'urbanisme préalable ;
- Considérant, vu ce qui précède, qu'il y a lieu de restituer la situation originelle des châssis et de la corniche ;
- La mise en peinture de la façade, de par sa teinte claire, peut s'envisager compte tenu également des spécificités des lieux et des perspectives urbaines depuis et vers la Maison Communale et l'Église Saint-Pierre ;

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, et vu ce qui précède, le projet (modification de châssis et de corniche) ne respecte pas les caractéristiques de la maison et son époque de construction, et ne s'inscrit dans les perspectives urbaines de cette rue ;

7 : Conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux

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

- Restituer les châssis et la corniche de la situation originelle ;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que plusieurs éléments significatifs du dossier peuvent s'envisager (mise en peinture et changement d'affectation) ;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent des aménagements extérieurs dans un souci de cohérence patrimoniale ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact du projet sera davantage intégré au cadre bâti environnant.

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 04/02/2015
objet n° 06

Dossier 16-41969-2014

Demandeur : Monsieur et Madame Gilles et Florence Gevers et Debloos

Situation : Avenue Kamerdelle 95

Objet : la démolition d'une maison unifamiliale et la reconstruction d'une maison unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41969-2014 introduite le 11/12/2014 par Monsieur et Madame Gilles et Florence Gevers et Debloos et visant la démolition d'une maison unifamiliale et la reconstruction d'une maison unifamiliale sur le bien sis avenue Kamerdelle, 95;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation;

2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation

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

- Monument ou ensemble antérieur à **1932** inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire (art 207 §1.al4 + art.333).

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

11/12/2014 : dépôt de la demande

13/01/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

04/02/2015 : séance publique de la Commission de concertation

Vu les avis rendus par les services techniques communaux, et notamment :

- Service Technique de la **Voirie** le 21/01/2015 qui prescrit :

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

1.1. Alignement

- *L'avenue Kamerdelle est délimitée par un plan général d'alignement, validé par arrêté royal du 12 décembre 1922 et imposant une largeur totale de 14.00 m, toujours d'application.*
- *Il semble y avoir une discordance de la limite à rue avec l'alignement général. Il s'indique donc de reporter ce dernier sur le plan d'implantation. Plans d'alignement et d'emprises disponibles au service de la Voirie.*

1.2. Cotations d'implantation

- *Principes généraux :*
 - *Le plan d'implantation doit comporter suffisamment de cotes pour permettre d'implanter le projet sans risque de confusion quant aux points sur lesquels s'appuient ces cotes.*
 - *Les cotes d'implantation s'appuieront sur des points clairement identifiables sans équivoque, tels que des bornes, angles et points d'inflexions de limites. Ces points d'appui seront idéalement repérés par des lettres.*
 - *A défaut, les cotes pourront indiquer la distance séparant les angles du bâtiment à construire dans le strict prolongement d'une des façades.*
 - *Quant au projet : le plan d'implantation ne comporte pas de cotation et doit donc être complété en ce sens.*

1.3. Niveau d'implantation

- *Principes généraux :*
 - *Afin de pouvoir situer altimétriquement sans équivoque la nouvelle construction par rapport au domaine public et aux constructions voisines, le plan d'implantation doit être complété de minimum 2 repères altimétriques au sol (niveaux de corniches non acceptés) fixes et clairement identifiables sans équivoque à l'extérieur du chantier (idéalement : seuil de porte d'une construction voisine), par rapport auxquels la nouvelle construction sera repérée.*

- *Le niveau existant du trottoir doit être indiqué devant chaque accès piéton ou carrossable à créer, ainsi que l'altitude du seuil à poser.*
- **Quant au projet :**
 - *Les cotes altimétriques du plan d'implantation sont illisibles car trop petites.*
 - *Les plans ne mentionnent pas de point de repère altimétrique clairement identifiable et susceptible de demeurer intact durant toute la durée du chantier.*

1.4. Eaux pluviales : infiltration dans le sol

- **Principes généraux :**

Le dispositif d'évacuation des eaux pluviales sera géré de manière à minimiser l'impact de celles-ci sur le réseau public d'égouttage. Par ordre de priorité, les solutions à privilégier sont :

 1. *L'infiltration dans le sol :*
 - *A condition que le terrain offre l'espace suffisant, que la nappe phréatique soit située à plus de 2m de profondeur et que le test de percolation soit positif ;*
 - *Le dispositif d'infiltration doit être renseigné sur les plans (noue drainante, fossé drainant, bassin d'orage infiltrant, drains dispersants, puits d'infiltration...).*
 - *Les dispositifs de type noue, fossé ou bassin sec peuvent être accompagnés de plantations permettant l'évapo-transpiration, une meilleure infiltration et une certaine dépollution ;*
 - *Le dispositif d'infiltration doit inclure un volume tampon suffisant afin de compenser le délai entre l'arrivée d'eau et sa percolation dans le sol.*
 - *Le dispositif d'infiltration peut être équipé d'un rejet de trop-plein vers l'égout, dont le diamètre et le débit seront indiqués et soumis à l'accord de Vivaqua.*
 - *Outil de gestion de l'eau de pluie et info-fiches relatives à l'infiltration téléchargeable sur le site web de Bruxelles-Environnement.*
 2. *Le rejet, après temporisation, dans le maillage bleu ou le maillage bleu plus moyennant avis positif de Bruxelles-Environnement et aux conditions émises par celle-ci, lorsqu'un cours d'eau ou un fossé existe à proximité.*
 3. *A défaut de pouvoir appliquer l'une des solutions précédentes, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'égouttage public peut être adopté aux conditions suivantes :*
 - *L'abandon de l'infiltration des eaux pluviales doit être dûment motivé ;*
 - *Le rejet des eaux pluviales à l'égout public sera retardée par l'usage d'un bassin d'orage dimensionné pour contenir 50 litres d'eau par m² de surfaces de toitures en projection horizontale ;*
 - *Le bassin d'orage sera placé en complément de l'éventuelle citerne à récupération et en recueillera le trop-plein ;*
 - *L'orifice d'ajutage du bassin d'orage sera dimensionné pour permettre un débit de fuite égal à maximum 10% du débit entrant en tenant compte d'une pluie décennale de 20 minutes ;*
 - *Vu l'impossibilité de garantie de leur bonne exécution et de leur maintien, les toitures vertes seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul ;*
 - *Il est conseillé de placer un clapet anti-retour sur le raccordement à l'égout, afin d'éviter le refoulement de ce dernier vers le réseau privé en cas d'orage.*
- **Quant au projet :**
 - *Vu la non-adéquation de la gestion des eaux pluviales du projet avec les règles ci-dessus, l'auteur de projet est invité à la revoir afin de favoriser l'infiltration des eaux claires dans le sol.*
 - *Les plans doivent comporter les indications suivantes :*
 - *destination des eaux pluviales de chaque surface imperméabilisée (infiltration ou égout) ;*
 - *Type de système d'infiltration retenu et emplacement de l'éventuel rejet de trop-plein ;*
 - *En cas d'abandon motivé de l'infiltration, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans l'égout qu'après avoir transité par dans un bassin d'orage, pour lequel seront renseignés : superficie (en m²) imperméabilisée à drainer vers l'égout public, capacité tampon en m³ du bassin d'orage ainsi que les diamètres des tuyaux d'entrée, de fuite et de trop-plein, son implantation, le tracé des conduites d'eau pluviale et la localisation du point raccordement.*

- Dans le cas d'un raccordement du réseau d'eaux pluviales à l'égout public, les caractéristiques du bassin d'orage doivent être soumises à l'approbation de Vivaqua avant la mise en œuvre du permis.
- Contact : VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 – 1190 Forest ; 02/334.37.76, christophe.vanhove@vivaqua.be.
- **Quant à l'espace public :**
 - Conformément à l'article 15 du Règlement Général de Police, il est interdit de laisser s'écouler sur l'espace public les eaux de quelque nature que ce soit depuis les propriétés bâties ou non bâties.
 - La pente importante du deuxième accès carrossable à créer risque de causer des écoulements d'eau sur le domaine public ; il s'indique de placer un caniveau-avaloir à l'alignement. Le revêtement en dolomie qu'il est prévu d'y placer, outre l'imperméabilisation du sol qu'il entraîne, risque de migrer vers la voirie par suite d'érosion. Il s'indique d'envisager d'y poser un revêtement perméable non sujet à érosion.

2. Conditions du Service à joindre sous forme d'annexe au permis :

2.2. Eaux usées : raccordement à l'égout public

- Le réseau d'égouttage des eaux usées sera raccordé au réseau public d'égouttage conformément aux prescriptions du règlement communal en matière de raccordement à l'égout du 1^{er} octobre 2010. L'implantation planimétrique comme altimétrique du raccordement sera imposée par Hydrobru.
- L'éventuel puits perdant existant sera découplé du réseau d'eaux usées, mais peut continuer à infiltrer les eaux pluviales dans le sol. L'infiltration d'eaux pluviales ne requiert pas de permis d'environnement.
- Le raccordement de la construction au réseau public d'égouttage sera réalisé exclusivement par Hydrobru, aux frais du demandeur. Les frais d'une éventuelle extension du réseau qui serait nécessitée par la présente demande seront exclusivement à charge du demandeur. Il appartient au demandeur d'introduire les demandes de raccordement et d'extension du réseau auprès de Hydrobru.
- Contact : VIVAQUA Assainissement, rue de Lusambo 21/23 – 1190 Forest ; 02/334.37.76, christophe.vanhove@vivaqua.be

2.3. Piscine / plans d'eau

- Seul le dispositif de back-wash de la piscine peut être raccordé à l'égout public, soit en transitant par le bassin d'orage, soit sans passer par celui-ci mais via une conduite disposant d'un diamètre autorisant un débit de maximum 8 litres par seconde.
- Une éventuelle vidange complète de la piscine ne peut être réalisée que par un vidangeur agréé.
- Les eaux de piscine ou des plans d'eau, qu'elles proviennent d'un back-wash ou d'une vidange complète ne peuvent en aucun cas être infiltrées dans le sol, déversées en voirie ou dans des eaux de surface (maillages bleu et bleu plus).

2.4. Services publics

- Déchets ménagers : il s'indique d'éviter l'encombrement de l'espace public par les sacs-poubelles les jours de collecte; il est donc vivement conseillé de réserver un espace en domaine privé, à front d'alignement, aisément accessible par le personnel de Bruxelles-Propreté depuis le trottoir et destiné au stockage des poubelles en attente de ramassage.

2.5. Aménagement ou réfection de l'espace public

- Modalités :
 - **Le demandeur a l'obligation de réaménager l'accotement de la voirie en respectant le caractère encaissé et arboré actuel.**
 - **Le talus sera nettoyé afin d'éviter que la végétation ne constitue une gêne pour les utilisateurs de la voirie.**
 - Il est interdit de modifier le profil en long de la voirie, notamment pour les besoins du raccordement des accès privés au trottoir. Le rattrapage de niveau éventuel entre le trottoir et les seuils sera mis en œuvre exclusivement sur le domaine privé.
 - Toute modification à l'espace public, à son équipement ou aux objets s'y trouvant (arbres, poteaux, bornes de concessionnaires, etc...) nécessaire en fonction de la présente demande, le sera aux frais du demandeur.
 - Le demandeur veillera à ce que son entrepreneur prenne toutes les dispositions nécessaires au maintien de la voirie et du trottoir dans un état de propreté

acceptable durant le chantier. Une attention particulière sera portée aux avaloirs et filets d'eau, qui seront contrôlés quotidiennement.

- contact : Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25 (2^e étage), tél 02/348.66.68, fax 02/348.65.14, voirie@uccl.be.

3. Conditions d'exécution du permis d'urbanisme :

3.1. Procès-Verbal d'état des lieux de l'espace public & récolement

- Modalités :
 - o Comme le prévoit le RRU (Titre III, Chapitre 2, article 5) , un procès-verbal d'état des lieux avant travaux de la voirie, au droit du chantier et sur minimum 30 mètres au-delà sur la largeur totale du domaine public, sera dressé au plus tard le dernier jour avant l'ouverture du chantier, contradictoirement avec le géomètre communal du Service Technique de la Voirie (voiries communales).
 - o Le récolement de l'état des lieux avant travaux aura lieu contradictoirement avec le géomètre communal concerné au plus tard 20 jours après la fin du chantier
- contact : Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25 (2^e étage), tél 02/348.66.68, fax 02/348.65.14, vincent.albert@uccl.be.

3.2. Occupation de l'espace public

- Modalités : toute occupation temporaire de la voie publique à l'occasion des travaux est soumise à l'obtention d'une autorisation et au paiement d'une taxe proportionnelle à la superficie occupée. La demande en sera introduite au minimum 1 semaine à l'avance auprès du Service Technique de la Voirie.
- Contact : Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25 (2^e étage), tél 02/348.65.52 – Fax 02/348.65.14, voirie20@uccl.be.

3.3. Contrôle d'implantation

- Modalités :
 - o Le maître de l'ouvrage ou son représentant a l'obligation de faire contrôler l'implantation (en planimétrie et en altimétrie) de son bâtiment par l'Administration Communale. Ce contrôle concerne le positionnement des "chaises" et du repère d'altitude.
 - o Si l'implantation a été réalisée par un géomètre-expert : celui-ci envoie un rapport d'implantation sous format PDF & DWG à l'adresse vincent.albert@uccl.be. Ce rapport consiste en un mesurage des seuls points implantés et des points d'appui, avec cotation réelle au centimètre près ; l'implantation et la cotation théoriques seront reprises dans un calque différent et sous une autre couleur.
 - o Si l'implantation n'est pas réalisée par un géomètre-expert, le demandeur sollicite le passage du géomètre du Service de la Voirie. Un délai de 2 semaines est exigé pour la prise de rendez-vous.
 - o L'attestation de conformité de l'implantation ne sera délivrée que si le demandeur peut prouver la fiabilité des limites sur laquelle s'appuie son implantation au moyen d'un plan de bornage contradictoire établi par un géomètre inscrit au tableau du Conseil Fédéral des géomètres-experts.
 - o Les bornes et repères de niveau seront dégagés et rendu visibles.
- Contact : rue Auguste Danse n°25 (2^e étage), tél 02/348.66.68 – fax 02/348.65.14, vincent.albert@uccl.be.

3.4. Perturbations de la circulation

- Toute fermeture de voirie, même sur une seule bande de circulation, ou mise en place d'une déviation ou d'une chicane doit faire l'objet d'une demande préalable auprès du service Autorisations Signalisation Chantiers de la Police (Tél. 02/563.97.30, fax. 02/563.97.39, dpucmv@police5342.irisnet.be).
- Trois exemplaires d'un plan de déviation et d'un plan de signalisation doivent être déposés au minimum 2 semaines à l'avance au Service Circulation et Mobilité de la Police, au Service communal de la Mobilité et au Service Technique de la Voirie.

4 : description Sitex

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- o Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel et constitué de villas à 4 façades ou groupées, ou encore d'immeubles à appartements ;
- o La maison n°95 (dont la date de construction est inconnue) sur laquelle porte la demande est une villa 4 façades de gabarit R+1+Toiture à versants et a fait l'objet de transformations multiples et variées au cours du temps, à savoir :
 - a) extension d'une véranda et d'une terrasse couverte en 1924 ;

- b) extension d'une cuisine au rez-de-chaussée, de deux chambres à l'étage et l'agrandissement des caves en 1936 ;
- c) construction d'un garage en 1936 ;
- d) extension d'une buanderie en 1936 ;
- e) construction d'un mur pergola en 1950 ;
- f) aménagement des toitures terrasses et d'un toit mansardé en 1957 ;
- o L'aménagement paysager du jardin est de qualité et a été créé par la famille du demandeur en 1980 ;
- o La zone de recul avant est aménagée de manière paysagère. L'allée carrossable ainsi que le garage situé dans cette zone sont invisibles depuis l'espace public.

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- o La démolition d'une villa 4 façades de gabarit R+1+toiture à versants ;
- o La reconstruction d'une villa 4 façades de gabarit R+1 (toiture plate) ;
- o La démolition du box de garage situé dans la zone de recul avant ;
- o Le prolongement de l'allée carrossable (afin de pouvoir entrer et sortir sans manœuvrer) et la construction d'un car-port à proximité de la mitoyenneté de droite.

6 : motivation sur la demande

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :

- o La maison existante, modifiée de nombreuses fois, ne présente pas d'intérêt architectural particulier et ne répond plus aux normes d'isolation et de confort actuels ;
- o De plus, l'organisation actuelle de la maison faisant l'objet de la demande ne s'ouvre pas vers le jardin : le nouveau projet implante les locaux en tirant davantage parti de la position de la maison dans son site, à savoir, entrée/bureau/bibliothèque au Nord et cuisine, salle à manger au Sud-Est et le séjour au Sud-Ouest ;
- o La nouvelle construction conserve le programme de maison unifamiliale et ouvre ses espaces de vie vers le jardin ce qui répond au bon aménagement des lieux ;
- o La demande conserve donc un très bel espace de jardin et propose un gabarit adapté à la parcelle.

Considérant plus particulièrement que les aspects ci-après de la demande telle qu'introduite suscitent les considérations suivantes :

o en matière d'implantation et de gabarit :

- o Le projet se développe sur la surface bâtie existante à l'exception d'un débord en façade arrière Sud-Ouest (séjour) et propose un gabarit de R+1 à toiture plate dont la hauteur totale n'excède par conséquent pas le gabarit de la maison existante ;
- o La nouvelle construction à toiture plate permet de limiter au mieux la hauteur de bâtisse et s'intègre donc dans le bâti et le cadre verdurisé de ce tronçon de voirie ;
- o Le balcon proposé en façade arrière accessible depuis la chambre parentale est limité à une largeur de 78 centimètres et ne sera qu'occasionnellement utilisé et ne portera par conséquent pas préjudices aux propriétés voisines.
- o **Aménagement des abords et couvert végétal - Mobilité et accès :**
 - o La modification de l'allée carrossable ainsi que l'augmentation des surfaces de terrasses augmentent considérablement la surface imperméable de la parcelle ;
 - o Bien que l'avenue étroite et dépourvue de trottoir rend le stationnement impossible en voirie, il est compréhensible que le projet prévoit des zones de stationnement sur la parcelle. Cependant, il y a lieu de conserver une zone de recul avant paysagère et n'entraînant pas une imperméabilisation excessive de celle-ci ;
 - o Le projet prévoit un emplacement de stationnement supplémentaire dans la zone de recul de gauche et ne peut s'envisager ;
 - o Le projet prévoit la suppression du garage et son remplacement par un car-port à structure légère mais néanmoins très présent et implanté dans la zone de recul avant ne s'intégrant pas à l'architecture de la nouvelle maison proposée ;
 - o La demande de modification de l'aire de manœuvre pourrait s'envisager moyennant l'augmentation de la zone verdurisée centrale et la conservation du caractère paysager existant (écran arbustif etc) ;
 - o Il y a lieu de supprimer l'emplacement du nouveau volume prévu pour le stationnement en zone de recul avant (côté droit de la parcelle) et de prévoir celui-ci (car-port ou garage fermé) en veillant à une meilleure implantation et une meilleure intégration à l'architecture de la nouvelle construction ;

○ Gestion des eaux de pluies et égouttage :

- Il y a lieu de se conformer aux exigences du service technique de la voirie (voir ci-dessus) ;

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

- La démolition de la maison existante est acceptable :
 - au vu de son caractère architectural qui n'est pas exceptionnel,
 - au vu des très nombreuses interventions architecturales et transformations qu'elle a subies,
 - au vu de l'architecture quelque peu hybride qui en résulte ;

7 : conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux

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

- supprimer l'emplacement de stationnement prévu en zone de recul de gauche ;
- supprimer le nouveau volume prévu pour le stationnement en zone de recul avant (côté droit) et de prévoir celui-ci (car-port ou garage fermé) dans une zone davantage en retrait par rapport à la voirie en veillant à une meilleure implantation et une meilleure intégration à l'architecture de la nouvelle construction ;
- Limiter les zones carrossables en zone de recul au strict minimum ;
- se conformer aux exigences du service technique de la voirie (voir ci-dessus) et fournir un plan d'implantation complet modifié en conséquence ;

considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le projet est maintenu ;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que les zones de stationnement et des détails d'ordre technique ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le plan d'implantation doit être modifié ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande sur les aspects décrits ci-dessus ;
- pour la délivrance du permis, de fournir 6 exemplaires de l'ensemble des plans et 3 exemplaires des formulaires si ces derniers sont modifiés,
- d'indiquer et de dater la / les modification(s), en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande, et le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les impose(nt) ;
- de modifier les formulaires en conséquence

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

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 04/02/2015
objet n° 07

Dossier 16-41870-2014- Enquête n° 005/15

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

Situation : Avenue des Chênes 58

Objet : la mise en conformité de travaux réalisés non conformément au PU 16-40049-2011 (modification de volume) et réaménagement du jardin (suppression de la piscine)

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41870-2014 introduite le 14/10/2014 par la S.P.R.L. Thierry Kislanski - c/o Monsieur Thierry KISLANSKI et visant la mise en conformité de travaux réalisés non conformément au permis d'urbanisme n°16-40049-2011 (modification de volume) et réaménagement du jardin (suppression de la piscine) sur le bien sis avenue des Chênes, 58 ;
Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;

2 : Mesures particulières de publicité et avis de la Commission de concertation

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

- application de la prescription générale 0.6 du PRAS, en matière d'acte et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/01/2015 au 19/01/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- les propriétaires de la maison voisine de droite sise au n° 162 avenue des Chênes, s'opposent à la demande et estiment que :
 - cette demande est en réalité une demande de régularisation de travaux exécutés non conformément au permis d'urbanisme 16-40049-2011 ;
 - les modifications apportées au permis d'urbanisme d'origine ont pour conséquence d'augmenter substantiellement les nuisances pour cette maison voisine et pour les autres riverains ;
 - le permis d'urbanisme 16-40049-2011 aurait été délivré sur base d'un dossier incomplet et contradictoire, ce qui a jeté le flou sur les intentions réelles du bénéficiaire du permis ;
 - incomplet : pas de document de synthèse figurant le profil des immeubles voisins, pas de plan de localisation, plan d'implantation sans indication des limites cotées de la propriété, le relief existant et les arbres à haute tige devant être abattis ;
 - contradictoire : erreur d'implantation du bâtiment (indiqué à 5 mètres de la limite mitoyenne du plaignant et construit à 2,40 mètres), et le représentation en 3D était trompeuse ;
 - le demandeur aurait délibérément mis en œuvre un bâtiment de manière non conforme à son permis et attendu la fin des travaux pour solliciter la régularisation d'éléments qui n'auraient jamais pu être acceptés s'ils avaient été sollicités dès le départ ;
 - l'implantation et ses conséquences :
 - le bâtiment serait, en réalité, beaucoup plus proche des limites séparatives, par rapport au permis initial. Le demandeur ne mentionne pas explicitement cette modification dans sa note explicative ;
 - cette modification d'implantation a pour conséquence de modifier radicalement l'impact visuel depuis le terrain des plaignants. Ainsi, le gabarit déjà imposant d'un bâtiment d'une hauteur estimée anormale est encore plus disproportionné lorsqu'il est à ce point rapproché de l'habitation des plaignants ;
 - le rapprochement opéré se ferait directement vers les principales pièces de vie de l'habitation des plaignants qui auront une vue directe sur un bloc imposant, à peine à quelques mètres de leurs fenêtres ;

- la modification d'implantation rapproche également les terrasses situées sur la toiture du nouveau bâtiment. Le demandeur de permis aura donc une vue directe et plongeante sur le terrain de mes clients dès qu'il sera sur sa terrasse ;
- il y a lieu :
 - soit de supprimer cette extension située coté Est (comprenant la salle de bain) de manière à ramener le bâti à une distance plus acceptable par rapport à la limite mitoyenne ;
 - soit d'imposer des conditions de nature à diminuer l'impact négatif résultant de cette modification (réduction hauteur) ;
- l'abattage des arbres :
 - la modification d'implantation plus près de la limite mitoyenne aurait également eu pour conséquence que des arbres situés le long de la limite mitoyenne ont dû être abattus. Le permis d'abattage aurait été délivré pour de mauvaises raisons et à des conditions (arbres malade et menaçant de tomber) qui n'ont pas été respectées (replantation d'un arbre au même endroit) ;
 - les conditions de replantation n'auraient pas été respectées ;
- les terrasses :
 - le demandeur a réalisé des travaux ayant pour conséquence d'agrandir encore des terrasses pourtant déjà très invasives pour les plaignants. Cet agrandissement se fait sur la partie la plus proche du terrain contigu et engendrera des nuisances pour ses occupants ;
 - les nouveaux aménagements de terrasses doivent être refusés ;
 - les terrasses sont prolongées de toitures vertes, sans obstacle de franchissement ce qui permet de supposer que l'ensemble des toitures pourrait être utilisé comme terrasses ;
- l'augmentation des vues :
 - la demande porte également sur des modifications apportées aux fenêtres de l'étage donnant directement vers le terrain des plaignants (remplacement d'une fenêtre par une porte fenêtre). Cela augmentera encore la perte d'intimité pour les voisins, et cette modification vise à permettre l'utilisation d'une terrasse qui n'a jamais été autorisée et qui ne pourrait pas l'être ;
- l'augmentation du gabarit :
 - le déplacement de la façade Nord (cuisine et étage) consiste en une augmentation du gabarit d'un immeuble déjà très imposant. Une telle extension n'est pas admissible au regard du caractère déjà trop imposant de cette construction ;
 - cette extension supprime une rupture dans le dessin de façade qui permet d'alléger la lourdeur de la structure qui se présente désormais comme un seul bloc massif ;
- les bouches d'aérations :
 - le demandeur de permis indique qu'il supprime des alimentations et extractions en toiture pour les placer au rez-de-chaussée. Ces nouvelles ventilations sont placées contre la clôture de la limite mitoyenne et au niveau du sol, en telle sorte que ce sont à nouveau les voisins qui subiront directement les nuisances liées au bruit, aux odeurs et au souffle d'air résultant de ces ventilations ;
- la zone de manœuvre et le stationnement des véhicules :
 - le projet prévoit un chemin d'accès pour véhicules et une zone de manœuvre situés contre la propriété des réclamants ;
 - les plaignants craignent que les zones de manœuvre s'étendent au détriment des aménagements paysagers. Il y a lieu d'interdire explicitement le stationnement de véhicules sur cette zone de manœuvre ;
- la piscine :
 - outre la suppression de la piscine existante, le demandeur entend, en réalité, construire une autre piscine qui serait implantée différemment et qui, une fois encore, serait rapprochée de la propriété des plaignants ;
 - cette nouvelle piscine ne pourra, en outre, impliquer l'abattage d'autres arbres ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

14/10/2014 : dépôt de la demande ;

03/12/2014 : accusé de réception d'un dossier complet ;

05/01/2015 au 19/01/2015: enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

04/02/2015 : séance publique de la Commission de concertation ;

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, et notamment :

- Vivaqua

4 : Description situation existante

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- Le site est composé de 3 parcelles arrières accessibles par une voie carrossable commune depuis la rue et sur lesquelles sont bâties des maisons d'habitation respectives (n° 54, 56 et 58) ;
- La parcelle faisant l'objet de la demande, est située en intérieur d'îlot, avec le Sud du côté de l'accès qui y mène depuis l'avenue des Chênes ;
- La maison est implantée en milieu de la parcelle, et à proximité de la limite Nord du terrain.
- La parcelle a fait l'objet d'un permis d'urbanisme de démolition et reconstruction (permis d'urbanisme n°16-40049-2011) délivré par le Collège des Bourgmestres et Échevins en date du 14/02/2012. La procédure d'instruction a fait l'objet de Mesures Particulières de Publicité, lesquelles n'ont pas donné lieu de remarques de la part de riverains ;
- Ce permis d'urbanisme 16-40049-2011 remplace le permis 16-39635-2010 délivré le 21/06/2011, et visant la transformation de la maison initiale afin de permettre le gabarit similaire à la construction ayant été exécutée. Cette demande a également fait l'objet d'un permis d'urbanisme soumis préalablement aux Mesures Particulières de Publicité, et n'ayant donné lieu à aucune réclamation ni recours ;
- Le terrain est légèrement en pente du Nord vers le Sud et est également bordé, sur la droite, par un chemin d'accès menant à la maison voisine implantée à l'arrière (n° 162) et en amont ;
- Sur la parcelle voisine située vers le Nord (n° 56) était bâtie par une maison d'habitation implantée en ordre ouvert et séparée du bien faisant l'objet de la demande par un rideau de végétation épais et une dénivellation progressive.
- Cette maison voisine a également fait l'objet d'un permis d'urbanisme visant sa démolition et reconstruction pour un gabarit plus important et plus proche des limites séparatives de ce terrain.
- Cette reconstruction s'écarte, dans les faits et en de nombreux points de la situation existante de droit (permis d'urbanisme délivré n°16-40120-2011) et a fait l'objet d'un procès-verbal d'infraction urbanistique (gabarit, implantation, construction d'un mur contre – terre le long de la limite séparative, ...). Une demande de régularisation est en cours d'instruction ;
- Une piscine non couverte, est située dans le jardin et a fait l'objet du permis d'urbanisme de mise en conformité n°16-39.507-2010 ;
- Le terrain compte quelques beaux arbres plantés notamment à l'entrée du site, mais également le long des limites séparatives périphériques ;
- L'entrée de la parcelle a fait l'objet d'un permis d'urbanisme modificatif, introduit en application de l'article 102/1 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004), et visant l'installation d'un portail d'accès ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La mise en conformité de travaux exécutés non – conformément au permis d'urbanisme 16-40049-2011, à savoir :
 - une extension du volume bâti du côté Nord de la parcelle, réduisant les redans entre le volume principal et le volume secondaire, et permettant l'agrandissement de la cuisine et de l'atelier du rez-de-chaussée et des chambres 5 et 6 situées au 1^{er} étage ;
 - l'abaissement du niveau de la toiture plate des espaces servants de la chambre du rez-de-chaussée (du côté de la limite est de la parcelle), tout en maintenant l'implantation de ce volume accessoire conformément au permis d'urbanisme obtenu ;
 - le réaménagement (extension ou diminution de certaines terrasses du 1^{er} étage) ;
 - des aménagements intérieurs modifiés au 1^{er} étage avec impact sur la modulation des façades ;
 - des modifications de façades (pare – soleil, ...)
 - la suppression de la piscine non couverte, au profit du réaménagement de la parcelle ;
 - la modification de l'implantation de certains équipements techniques ;

6 : Motivation sur la demande

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

Vu la note explicative détaillée jointe à la demande, et justifiant les modifications apportées à l'immeuble ;

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison en offrant des espaces de vie plus généreux au Nord de la parcelle (cuisine et atelier) et une meilleure répartition des chambres à l'étage ;
- Le projet se rapproche de la limite séparative de 127 centimètres, et ce sur une largeur de 721 centimètres, réduisant les redans prévu entre le bâtiment principal et le bâtiment secondaire abritant notamment le garage. Cette intervention est notamment motivée pour des raisons de non résistance du sol (puits et affouillements) au droit de la fondation prévue ;
- Par rapport à cet aspect du projet, il faut prendre en compte :
 - Le fait que l'immeuble est situé en contrebas du terrain voisin (n° 56, à l'arrière),
 - Le fait qu'un écran de végétation persistante est à maintenir de part et d'autre de la limite séparative (voir situations existante de droit des permis d'urbanisme respectifs délivrés sur chacune des parcelles).
- Cette modification conserve toutefois les décrochements et la hiérarchie des volumes de cette nouvelle construction ;
- Le projet diminue l'impact du bâti le long de la limite Est de la parcelle, bordant le chemin d'accès de la maison arrière droite ;

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

- Le projet aménage des espaces de terrasses supplémentaires, notamment au Nord / Est de la maison et au 1er étage, ce qu'il s'indique d'éviter au regard des particularités des lieux et de la proximité relative (+/- 20 mètres) de la maison voisine arrière existante, et celle projetée en cours de construction, sur la parcelle sise au n°56, mais également des faibles qualités d'ensoleillement de cette terrasse et de la présence du jardin paysager bénéficiant de l'orientation Sud et situé en contrebas ;
- Le projet prévoit de supprimer la piscine implantée au Sud de la parcelle, afin de pouvoir prévoir un aménagement paysager de jardin de ce côté, vu les faibles superficies de zones récréatives de ce côté du terrain et bénéficiant de la bonne orientation ;

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

En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) – actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot, le projet :

- tient compte des spécificités des lieux, et notamment la présence de bâtiments plus importants implantés en surplomb et à proximité tant des limites séparatives que de la maison faisant l'objet de la demande ;
- diminue le gabarit de la construction du côté de la limite est du terrain, et maintient le niveau supérieur de la façade Sud à cet endroit (création d'un acrotère) pour des raisons techniques et esthétiques en ce que cette façade conserve toute sa cohérence. Ce mur ne génère aucune nuisance envers la propriété du réclamant, au vu du relief, des plantations et des distances entre les bâtis ;
- réserve des reculs non bâtis proportionnels à la hauteur du gabarit de la maison reconstruite, au bénéfice de la garantie de l'ensoleillement des maisons voisines et des écrans arbustifs ;
- maintient d'importantes superficies de terrasses au 1^{er} étage, du côté de la limite nord du terrain, qu'il s'indique de réduire ;
- supprime la piscine non couverte au profit de l'aménagement paysager et en pleine terre du jardin orienté au Sud. La demande ne fait pas état d'un nouveau projet d'aménagement de piscine ;
- améliore également les qualités paysagères de la parcelle en diminuant la superficie de la terrasse périphérique ;
- en ce qui concerne plus particulièrement l'analyse des réclamations introduites lors de l'enquête publique, pour les aspects non abordés spécifiquement dans les éléments de motivation qui précèdent :
 - l'objet de la demande n'a pas fait l'objet d'un procès-verbal d'infraction urbanistique, et il n'y a donc pas lieu de formuler la présente demande comme une demande de régularisation, mais bien comme une demande de mise en conformité ;
 - les modifications apportées au permis d'urbanisme de démolition / reconstruction s'opèrent dans de petites proportions au regard des spécificités des lieux (implantation de la maison d'origine reconstruite, implantation de plusieurs bâtiments voisins à proximité et re-construction d'une importante maison du côté de la limite Nord, relief et plantations existantes) ;

- la construction arrière (n° 56) fait l'objet d'un procès-verbal d'infraction urbanistique pour non-respect d'implantation notamment, et modification des aménagements paysagers arborés conséquents en bordure de parcelle ;
- le projet qui fait l'objet de la présente demande n'a pas pour conséquence d'augmenter les nuisances par rapport à la situation antérieure, pour les autres riverains ;
- le permis d'urbanisme 16-40049-2011 a été instruit sur base d'un dossier complet ayant permis aux instances d'octroyer ce permis d'urbanisme en toute objectivité et connaissance de cause.
- Ce permis d'urbanisme, qui n'a fait l'objet d'aucune procédure de retrait par le Fonctionnaire Délégué, ni de recours, est devenu définitif ;
- le plan d'implantation n'était pas coté à l'arrière, mais les mesures prises sur plan corroborent les plans de la situation d'origine figurant dans les archives communales.
- La limite séparative du terrain à prendre en compte est, à défaut d'un levé contradictoire de bornage, celle de la haie vive, ce qui peut être perçu comme au désavantage du demandeur par rapport au réclamant ;
- l'implantation du bâtiment s'est opérée sur les fondations de la maison existante, hormis la petite extension en zone latérale de droite et tenant compte des spécificités des lieux et plus particulièrement du relief du sol et de la proximité de la maison voisine (intérieur d'ilot) sise avenue des Chênes, 162.
- L'impact visuel pour cette maison voisine n'est que très légèrement modifié, et de manière acceptable, vu la réalisation, notamment de toitures vertes et l'abaissement de près d'un mètre du niveau de cette extension ;
- la modification d'implantation de la petite extension n'a pas d'impact sur l'aménagement des terrasses du 1^{er} étage, réalisées sur les toitures plates du bâtiment principal ;
- l'abattage de l'arbre, à l'angle Nord / Est de la parcelle :
 - a été réalisé suite à l'obtention du permis délivré, sur base de l'avis du Service Vert.
 - est notamment motivé par l'état sanitaire de cet arbre menaçant chute.
 - Est accompagné d'une obligation de replantation accompagne cette décision du Collège Échevinal, mais il n'est nullement spécifié que la replantation doit s'opérer à l'endroit de l'abattage, ceci serait contraire aux dispositions du Code Civil, notamment ;
- les modifications apportées aux fenêtres de l'étage donnant directement vers le terrain des plaignants (remplacement d'une fenêtre par une porte fenêtre) sont inhérentes aux modifications d'organisation opérées au 1^{er} étage afin d'améliorer le confort des espaces de chambres et réduire les vues vers la parcelle voisine arrière (projet en cours de construction et dont la façade principale est dirigée vers le bien faisant l'objet de la demande). Notamment, la fenêtre d'angle a été remplacée par une porte – fenêtre en façade Est, et est dirigée vers la partie non – bâtie et voie d'accès de la parcelle voisine de droite, dont la construction est située à plus de 20 mètres et en amont de la façade de la chambre 6, ce qui n'aura pas d'impact sur l'habitabilité de cette maison voisine. Toutefois, vu la suppression de l'aménagement de la terrasse à cet endroit, il y a lieu d'aligner l'allège de la fenêtre de la chambre 6 à celle de la salle – de – bain 4 (façade est) ;
- l'emprise des terrasses sur la toiture du 1^{er} étage a été augmentée, notamment en partie est du projet, ce qui ne peut se justifier au regard tant des aménagements paysagers du bien, la parcelle disposant d'un vaste jardin et au regard de l'implantation de la parcelle et des habitations voisines. Il y a lieu de limiter l'usage des terrasses à ce qu'autorisait le permis d'urbanisme antérieur ;
- les terrasses sont prolongées de toitures vertes, sans obstacle de franchissement afin de limiter l'impact du bâti et améliorer la lisibilité des surfaces de toitures. Il est tout à fait prématuré et non avenu de suggérer l'aménagement de terrasses sur l'ensemble des toitures plates, vu que le contexte ne s'y prête pas ;
- quant aux bouches d'aérations :
 - le projet modificatif supprime des alimentations et extractions en toiture pour les placer au rez-de-chaussée, au profit des aménagements paysagers des toitures. ces nouvelles ventilations sont placées contre la clôture de la limite mitoyenne et au niveau du sol.
 - En séance, le demandeur affirme qu'elles ne sont pas bruyantes (à faire vérifier par une note technique adéquate) et dirigées vers le bien faisant l'objet de la demande,

de sorte que les parcelles voisines ne seront nullement négativement impactées par cette modification technique ;

- le projet prévoit un chemin d'accès pour véhicules et une zone de manœuvre situés contre la propriété des réclamants, mais en contrebas, ne modifiant les circulations par rapport à la situation d'origine. Il y a lieu, par ailleurs de constater que la parcelle voisine des plaignants dispose d'une aire de stationnement pour 3 véhicules, à la même hauteur que l'extension latérale de la maison, exécutée de manière délibérée et en totale contradiction avec les conditions d'octroi du permis d'urbanisme 16-34509-2000 spécifiant notamment que seule une aire de manœuvre de petite superficie pouvait s'envisager afin de faciliter les accès automobiles vers ou depuis la maison ;

7 : Conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux

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

- revoir l'aménagement de la terrasse Nord du 1^{er} étage, conformément à la situation de droit du permis d'urbanisme 16-40049-2011 et délimiter les zones accessibles et les zones plantées ;
- aligner l'allège de la fenêtre de la chambre 6 à celle de la salle-de-bain 4 (façade Est) ;
- fournir une note technique décrivant la nature et l'absence de nuisances des bouches de ventilations ayant été déplacées ;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les objectifs du projet d'origine sont conservés au profit des aménagements paysagers de cet intérieur d'ilot ;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent des aménagements extérieurs de faible ampleur ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact du projet sera davantage intégré au cadre bâti et paysager environnant ;

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 04/02/2015
objet n° 8

Dossier 16-41872-2014- Enquête n° 6/15

Demandeur : Monsieur Olivier Dubuisson - Olivier Dubuisson S.P.R.L.

Situation : Avenue des Chênes 56

Objet : la régularisation de travaux non conformes au permis délivré, référencé 16-40120

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41872-2014 introduite le 15/10/2014 par la S.P.R.L. Olivier Dubuisson c/o Monsieur Olivier Dubuisson et visant la régularisation de travaux non conformes au permis délivré, référencé 16-40120 sur le bien sis Avenue des Chênes 56;
Considérant que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle;

2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation

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

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

- o application de la prescription générale n°0.6 du **plan régional d'affectation du sol**, en matière d'actes et travaux en intérieur d'îlot,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/01/2015 au 19/01/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- o la construction d'un mur en béton d'environ 2 mètres de haut alors que les parcelles sont séparées par des haies vives, qui modifie radicalement l'environnement naturel et paysager des riverains,
- o les plans ne précisent pas la distance du mur par rapport à la limite du terrain (+/- 0.60 mètre en mesurant le plan). Or, en l'état actuel, les panneaux de béton sont situés à 0.10 mètre de la clôture. Le plan est donc incontestablement faux.
- o La distance entre la piscine et la limite du terrain n'est pas cotée,
- o Le muret de pierres naturelles de la parcelle n°56, symétrique à celui du n°58 est omis, d'une hauteur +/- 0.50 mètre et posé à égale distance de la limite du terrain (+/- 1 mètre) a été démolit. Le profil du terrain était en pente constante. Suite à la démolition du muret n°56, le profil du terrain a été remanié (+/- 1 mètre plus haut). Il fournit les photos l'attestant,
- o La note explicative parle de planter à l'avant du mur litigieux d'essence grimpante, mais il est implanté trop près de la limite du terrain,
- o La découpe des murs proposée est inacceptable, car le mur permet la modification du relief du sol et de la margelle de la piscine, ce qui crée un impact sur la parcelle voisine,
- o la construction de la villa n'a pas respecté le permis d'urbanisme délivré en plusieurs points:
 - déplacement de l'implantation de 0.50 mètre vers le n°58,
 - emprise augmentée de 0.30 mètre sur la profondeur,
 - dès lors la façade s'est approchée de 0.8 mètre du n°58,
 - la piscine est implantée à moins de 5 mètre (4.7),
 - le niveau de la margelle est situé 0.54 mètre plus haut, soit au niveau de la terrasse,
 - le PU initial prévoyait un simple pare soleil au niveau des linteaux. Le large bandeau vertical constitue une avancée de la façade de 1.1 mètre. En cumul de la différence d'implantation, cela fait 1.80 mètre plus près du n°58. La construction ne s'inscrit plus dans une pyramide de 30°, mais de 40°. Pour cette infraction qui se cumule, le réclamant demande de la refuser,
- o le réclamant demande :
 - une remise en pristin état du relief du terrain au droit des murets,
 - la modification de l'implantation du muret, permettant la plantation d'une haie vive mitoyenne (2m entre les deux murets),

- la limite de la hauteur du muret à 0.50 mètre,
- que les murets s'inscrivent dans la pente naturelle du terrain,
- que les constructions soient implantées à 5 mètres des limites parcellaires,

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

15/10/2014: dépôt de la demande

03/12/2015: accusé de réception d'un dossier complet

05/01/2015 au 19/01/2015: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

Vu l'avis rendu par l'instance consultée en cours de procédure, à savoir l'avis de Vivaqua émis le 20.01.2015

4 : description Sitex

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- o Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement résidentiel, constitué de villas de 4 façades, implantés en recul de l'alignement ou en intérieur d'îlot,
- o Dans ce quartier, l'avenue des Chênes est bordée d'arbres d'alignement et de haies vives,
- o Le stationnement est possible d'un côté de l'avenue;
- o La parcelle en intérieur d'îlot sur laquelle porte la demande est relativement petite (+/- 32m x 26.8m) pour l'implantation d'une villa à 4 façades et comportait une villa qui a été démolie,
- o Celle-ci, de gabarit R+T et partiellement R+1+T, était orientée dans le sens est-ouest et était couverte d'une toiture en chaume ;
- o Elle était implantée proche des limites parcellaires est et nord, ce qui dégagait un jardin à l'Ouest ;
- o Le permis d'urbanisme n°16-40120-2011 a permis la démolition de cette villa et la construction d'une villa moderne de type 4 façades, de gabarit R+1 à toiture plate;
- o Lors de la mise en œuvre de ce projet de villa neuve, des aménagements des abords ont été réalisés non conformément au permis délivré,
- o Un procès-verbal d'infraction a été dressé (PV 14/07),

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la régularisation de :

- o l'implantation du bâtiment est décalée de 0.50 mètre vers le n°58 suite au bornage de la parcelle,
- o la profondeur du rez-de-chaussée est de 10.85 mètre au lieu de 10.58 mètre,
- o la modification de l'implantation des baies de la façade Sud,
- o la démolition d'un muret existant et la pose d'un mur de soutènement en module préfabriqué de béton, de 2 mètre de haut,
- o la modification du relief du sol,
- o la modification de l'implantation de la piscine,
- o la rehausse de la margelle de la piscine,

6 : motivation sur la demande

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

- o La régularisation des travaux et une proposition d'abaissement du muret en béton placé le long de la limite de la propriété côté n°58,

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

- o en matière de programme :
 - o le projet maintient le programme d'une maison unifamiliale,
- o en matière d'implantation et de gabarit :
 - o le terrain apparaît 0.50 mètre plus étroit, et l'implantation a été modifiée en respectant le recul par rapport au n°44, mais en se rapprochant du n°58,
 - o le formulaire de la demande situe le projet vis-à-vis de la maison démolie; or, la demande doit être présentée vis-à-vis du permis d'urbanisme n°16-40120-2011 sur base duquel le chantier a été entamé,
- o en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - o le relief du terrain a été modifié du côté de la façade principale, en augmentant les vues vers la parcelle voisine n°58.
 - o un mur en béton a été placé trop près de la limite du terrain, ne permettant pas de réaliser des plantations sur le terrain qui permettent de cacher ce muret,
- o en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - o le garage permet le stationnement de 2 voitures,
- o en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :

- d'après le plan du sous-sol, le bassin d'orage a une capacité de 1.000L, ce qui est tout à fait insuffisant (50L/m² d'imperméabilisation), et doit être accompagné d'une citerne d'eau de pluie conforme au Règlement régional d'urbanisme,
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Le bandeau pare-soleil n'est pas conforme au permis d'urbanisme délivré (pare soleil horizontal), mais augmente peu le volume perçu de la villa vis-à-vis de la maison n°58,

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

- La modification de l'implantation de la piscine permet de mieux l'adapter au terrain,
- La modification de l'implantation de la villa doit minimiser les atteintes aux constructions voisines; pour ce faire, le muret en béton doit être déplacé et sa hauteur réduite de sorte à recréer un environnement paysager dans l'esprit de l'aménagement initial vis-à-vis de la maison n°58,
- Le bandeau pare-soleil augmente peu le volume apparent de la maison vis-à-vis de la maison n°58,

Considérant qu'en séance, le réclamant voisin (Kinslansky) ne s'oppose pas au maintien de ce qui est construit pour la villa ;

7 : conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux

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

- Introduire un plan paysager pour l'ensemble de la parcelle indiquant les arbres à hautes tiges à planter sur la parcelle (cf permis antérieur),
- Déplacer le muret en béton de sorte à créer une distance de minimum 1 mètre entre la limite de la parcelle et le muret, limiter la hauteur maximale du muret à 0.60 mètre (cf pristine situation),
- Prévoir des plantations en aval du muret, sur la propriété du demandeur (grimpantes, haies, arbres palissés, ... , à l'exception d'arbres à haute tige),
- Modifier le relief du terrain en conséquence (rectification en une pente constante vers la piscine),
- Prévoir des drains au bas des pentes de terrain afin d'éviter des écoulements d'eau vers les parcelles voisines,
- Corriger le cadre VI de la demande et situer le projet vis-à-vis du permis d'urbanisme délivré (modification de la superficie de la parcelle, de l'indice P/S, de l'emprise au sol, ... par rapport au permis d'urbanisme délivré),
- Corriger le plan du sous-sol étant donné que le bassin d'orage a une capacité de 1.000L, ce qui est tout à fait insuffisant (50L/m² d'imperméabilisation), et doit être accompagné d'une citerne d'eau de pluie conforme 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 maintenu,
- d'être accessoires en ce qu'elles portent sur l'aménagement des abords,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la modification du relief du sol n'est pas acceptable,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence

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

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