

Séance du 9 mai / Zitting van 9 mei 2018
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°9847-2016
Situation : Chaussée de Saint-Job 473-479
Demandeur : Association des Copropriétaires « Résidence Swans Lake »
(exploitation d'un parking couvert)
- 2) 062/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.892-2018
Situation : Rue de Stalle 25
Demandeur : BILLEN sa (Monsieur Gendarme)
(transformer/rénover un immeuble à appartements et reconvertir un bâtiment industriel en 3 logements en intérieur d'îlot)
- 3) 064/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.792-2017
Situation : Avenue de la Floride 63
Demandeur : Monsieur LAMMENS Frédéric
(mettre en conformité la transformation d'un immeuble de rapport, le nombre et la répartition des logements (situation existante de droit : 3 logements + 3 professions libérales>situation existante de fait : 5 logements)
- 4) 061/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.888-2018
Situation : Avenue Latérale 171
Demandeur : Madame KRISCHEK Chantal
(changer l'affectation d'un immeuble (de crèche privée à immeuble de 5 appartements avec garage et caves) et modifier le volume principal)
- 5) 065/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.879-2018
Situation : Montagne de Saint-Job 4
Demandeur : L&C Properties sprl (M. Weets)
(démolir un garage existant et construire une maison uni-familiale 3 chambres)
- 6) 063/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.884-2018
Situation : Chaussée de Waterloo 1573
Demandeur : CURLING & CADWELS sa (M. Bien)
(rehausser un immeuble d'un étage complet afin d'y inscrire un logement supplémentaire)

Avis reporté de la CC du 18/04/2018 :

- 7) 053/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.814-2017
Situation : Rue de Calevoet 84
Demandeur : CROSS UCCLE AREA sprl (Monsieur Di Egidio Adrien)
(la mise en conformité du changement de destination d'un dépôt commercial en un commerce de service)

Avis reporté de la CC du 25/04/2018 :

- 8) 060/18 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.815-2018
Situation : Avenue des Tilleuls 60
Demandeur : Monsieur BOSMAN Jean-Philippe
(changer l'affectation d'une partie d'une habitation uni-familiale en commerce de service)

Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'environnement
Commission de concertation
séance du 09/05/2018
objet n° 01

Objet	Demande de permis d'environnement de classe 1B
Dossier n°	PE-9847-2017
Situation	Chaussée de Saint-Job 473-479, 1180 Bruxelles
Demandeur	Association des Copropriétaires "Résidence Swans Lake »"
Objet	exploitation d'un parking couvert
P.R.A.S.	zone d'habitation à prédominance résidentielle, le long d'un espace structurant
E.P.	du 16/04/2018 au 30/04/2018 inclus
Motifs	permis d'environnement sans certificat préalable

Considérant :

- Que le projet consiste à régulariser le parking couvert commun à deux immeubles de logement sis chaussée de Saint-Job 473-479, 1180 Uccle ;
- Que les installations concernées ne sont pas actuellement couvertes par un permis d'environnement ;
- Que la demande de permis d'environnement a été introduite le 1er août 2016 auprès de Bruxelles-Environnement ;
- Que la visite des lieux effectuée le 17/08/2016 a permis de constater un manque urgent d'emplacements de parcage pour vélo sécurisés ;
- Que le site a fait l'objet d'une évaluation appropriée des incidences sur la zone Natura 2000 BE1000002 « zones boisées et ouvertes au Sud de la Région bruxelloise – complexe Verrewinkel - Kinsendael » voisin en mai 2017 ;
- Le SIAMU a rendu un avis favorable conditionnel qu'il y a lieu de respecter.

Avis favorable à condition :

- D'installer un minimum de 8 emplacements de vélo de type « arceau en U » protégés des intempéries à proximité des entrées du bâtiment ;
- De prendre les mesures d'atténuation proposées par l'étude appropriée des incidences lors du remplacement des éclairages, à savoir :
 - o Munir les éclairages extérieurs de réflecteurs et limiter au maximum leur hauteur afin d'éviter la pollution lumineuse ;
 - o Ne pas diriger le faisceau de lumière des éclairages extérieurs vers la zone Natura 2000 ni vers le ciel ;
 - o Utiliser des éclairages produisant une lumière composée de longues longueurs d'ondes (entre 560 et 700 nm) ;
 - o Respecter l'avis du SIAMU.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 9 mai 2018
objet n° 02

Dossier 16-43892-2018 - Enquête n°062/18

Demandeur : Monsieur Jerry Gendarme-Billen S.A.

Situation : Rue de Stalle 25

Objet : transformer/rénover un immeuble à appartements et reconvertir un bâtiment industriel en 3 logements en intérieur d'îlot

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43892-2018 introduite le 02/03/2018 par la S.A. Billen c/o Monsieur Jerry Gendarme et visant à transformer/rénover un immeuble à appartements et reconvertir un bâtiment industriel en 3 logements en intérieur d'îlot sur le bien sis Rue de Stalle 25;

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

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

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/04/2018 au 24/04/2018 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants : problème d'intimité évidente depuis la future terrasse demandée sur la plateforme au 3^{ième} étage vers les propriétés voisines ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

02/03/2018 : dépôt de la demande;

04/04/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

10/04/2018 au 24/04/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

09/05/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 09/03/2018 et joint à la demande;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, bâti en ordre continu et à l'alignement,
- La maison sur laquelle porte la demande est proche de l'angle que forme la rue de Stalle avec la chaussée d'Alseberg,
- Dans ce quartier, la rue de Stalle est desservie par les lignes de tram 4 et 97 et la ligne de bus 98 de la STIB, et la chaussée d'Alseberg par la ligne de tram 51 et la ligne de bus 43,
- La parcelle faisant l'objet de la demande présente :
 - en front de voirie un immeuble de gabarit R+3+toiture à versants accueillant 4 appartements de belles dimensions
 - en intérieur d'îlot, un grand immeuble de gabarit R+R+3 (toiture plate) et accueillant un ancien garage/atelier (bâtiment type industriel) ;
- L'ensemble de la parcelle est totalement imperméabilisée. En effet, l'espace entre les bâtiments est totalement imperméable et comprend un accès carrossable au garage ;

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

- La rénovation du bâtiment implanté à front de voirie avec modification du volume construit en partie arrière;
- Le changement d'affectation du bâtiment industriel (ancien garage/atelier) implanté en intérieur d'îlot en un immeuble de logements avec parking au rez-de-chaussée sans modification du volume construit;
- Le réaménagement de l'espace extérieur compris entre le bâtiment avant et arrière ;

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

- Le projet améliore l'aménagement des appartements existants en leur offrant des locaux communs (local poubelles et local pousettes), un vaste local buanderie, un jardin privatif pour l'appartement du rez-de-chaussée, l'agrandissement de l'appartement du 4^{ième} étage en partie arrière dotée d'une nouvelle terrasse, la mise en place d'un ascenseur pour l'immeuble arrière ;

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

- en matière de programme :
 - La présente demande propose l'aménagement de 8 logements de qualité;
 - Les 3 nouveaux logements présentent des dimensions agréables (3 chambres). Ils disposent tous d'un espace extérieur.
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet s'inscrit dans les volumes construits existants et prévoit une légère densification bâtie au niveau de la toiture de l'immeuble avant, de sorte à améliorer les qualités d'habitabilité du logement sous toit.
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet tente d'améliorer la situation existante en créant une zone de jardin en pleine terre ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'ancien atelier arrière est accessible indépendamment de l'immeuble principal par un passage cochier. Le projet prévoit 6 emplacements de parking privés au rdc de cet ancien atelier arrière qui possédait déjà un rdc dans lequel s'inscrivait un grand garage ;
 - Etant donné la priorité donnée à l'aménagement de grands logements familiaux, il y aura peu de vas-et-viens et l'accès piéton via l'entrée cochère pour les 3 logements arrière peut s'envisager ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - En matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage, le projet prévoit une zone de pleine terre mais l'ensemble de la parcelle reste fortement imperméable ;
 - Il y a lieu de prévoir une finition de type toiture verte sur la toiture du bâtiment arrière ;

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

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

- le projet prévoit une zone de pleine terre mais l'ensemble de la parcelle reste fortement imperméable : Il y a lieu de prévoir une finition de type toiture verte sur la toiture du bâtiment arrière de sorte à participer à l'embellissement des qualités paysagères de l'intérieur de l'îlot;
- Le projet propose une terrasse sur la plateforme existante du bâtiment arrière au 3^{ème} étage qui ne répond pas au bon aménagement des lieux de part son effet mirador sur les propriétés voisines et le risque de nuisances qui en découlent : il y a lieu de prévoir une terrasse du côté arrière qui sera mieux orientée ;

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

- prévoir une finition de type toiture verte sur la toiture du bâtiment arrière ;
- prévoir une terrasse du côté arrière au 3^{ème} étage du bâtiment en intérieur d'îlot (ne pas prévoir de terrasse sur la plateforme existante) et prévoir une finition esthétique pour la plateforme non accessible du côté avant;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent principalement la réduction des nuisances potentielles sur la parcelle;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater les modifications en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel les modifications sont apportées à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui les 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 09/05/2018
objet n° 03

Dossier 16-43792-2017 - Enquête n° 064/18

Demandeur : Monsieur Frédéric Lammens

Situation : Avenue de la Floride 63

Objet : mettre en conformité la transformation d'un immeuble de rapport, le nombre et la répartition des logements (situation existante de droit : 3 logements + 3 professions libérales > situation existante de fait : 5 logements)

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-43792-2017 introduite le 20/12/2017 par Monsieur Frédéric Lammens, et visant à mettre en conformité la transformation d'un immeuble de rapport, le nombre et la répartition des logements (situation existante de droit : 3 logements + 3 professions libérales > situation existante de fait : 5 logements) sur le bien sis Avenue de la Floride 63 ;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 51 - FLORIDE/LANGEVELD - AR du 15/04/1988 (zone d'habitat en ordre ouvert), et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol ;

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - art. 1.2.1 : densité ;
 - art. 8.0 : aménagement de la zone de recul ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/04/2018 au 24/04/2018 inclus ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

20/12/2017 : dépôt de la demande ;

31/01/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;

27/03/2018 : accusé de réception d'un dossier complet ;

10/04/2018 au 24/04/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

09/05/2018 : séance publique de la Commission de concertation ;

Vu l'avis du SIAMU émis le 18/01/2018, et joint à la demande ;

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

- La maison d'habitation unifamiliale est implantée en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue de la Floride. Elle présente une typologie à 3 façades et est mitoyenne avec le bien de droite (n° 55), mais également avec le bien de gauche (n° 65) vers l'arrière ;
- L'immeuble présente un gabarit Rez + 2 dont le niveau sous toiture est compris dans un Mansart. Il dispose d'une grande profondeur et présente une implantation en L ;
- Le bien faisant l'objet de la demande date des années 1925 et présente caractère patrimonial préservé ;
- La situation existante du bien, soit celle du permis 30.913, présente :
 - Un programme général de l'immeuble comprenant 3 logements, dont 2 répartis en duplex, et 3 espaces pour l'exercice d'une profession libérale au rez, 1^{er} étage et 2^{ème} étage ;
 - Le jardin, bien orienté au Sud-Ouest, présente un beau couvert végétal ;
 - La zone de recul est aménagée de sorte à comporter 3 emplacements de stationnement ;

Considérant que le projet :

- Vise la mise en conformité de la transformation de la maison, en y supprimant les espaces pour professions libérales, au profit de 2 logements supplémentaires, et répartis comme suit :
 - Sous-sol et rez arrière : 1 logement en duplex de 4 chambres, avec accès au jardin ;

- Rez avant : 1 logement de 1 chambre ;
- 1^{er} étage arrière : 1 logement de 2 chambres ;
- 1^{er} étage avant et 2^{ème} étage avant : 1 logement en duplex de 3 chambres ;
- 2^{ème} étage arrière et toiture arrière : 1 logement en duplex de 3 chambres disposant d'un accès à la grande toiture terrasse courant le bâtiment ;

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

- Le projet propose la mise en conformité de 5 unités de logements en lieu et place de 3 appartements. Toutefois, ces logements présentent de belles qualités d'habitabilité et une diversité en matière d'offre et de typologie ;
- L'ensemble des logements bénéficient d'espaces d'agrément extérieurs ;
- Le programme s'inscrit dans le cadre urbain environnant composé principalement de maison d'habitation, unifamiliales ou à logements multiples ;
- Le gabarit et la typologie extérieure du bâtiment sont conservés au regard de leurs spécificités patrimoniales ;
- Les transformations intérieures ont été effectuées préalablement à l'achat des unités par les propriétaires actuels ;

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

- en matière de programme, le projet de mise en conformité propose la répartition de 5 logements au sein du volume construit ;
- en matière d'implantation et de gabarit, le projet ne présente aucune modification ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, la demande est peu explicite quant à la répartition des espaces extérieurs ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement, le projet propose de conserver l'aménagement de 3 emplacements de stationnement, localisés au droit de l'accès principal de la maison, ce qui peut entraîner une situation conflictuelle en matière de gestion des circulations ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage, le projet ne présente pas de modification par rapport à la situation existante ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un PPAS) :
 - art. 1.2.1 : densité :
 - le projet propose l'aménagement de 5 logements au sein du volume existant, et présentant de belles qualités d'habitabilité ainsi qu'une variété en matière de répartition et de typologie. Cette option s'inscrit dans le cadre résidentiel de l'ilot. Toutefois, au regard du prescrit du PPAS, il est prévu 1 logement par 3 ares de terrain, ce qui mène à une capacité de 2,42 logements. La dérogation à 3 logements avait déjà été accordée lors de la délivrance du PU n° 30.913. le PPAS prévoit également, à l'article 1.2.2 que, à front de voirie, il est autorisé un maximum de 5 logements par volume construit de type villa à appartements. La dérogation à 5 unités peut s'envisager de manière exceptionnelle, en raison du maintien du volume existant de la maison et de la qualité d'habitabilité des différents logements qu'il abrite ;
 - art. 8.0 : aménagement de la zone de recul :
 - la zone de recul compte 3 emplacements de stationnement, qui pouvaient se justifier en raison de la présence des 3 unités pour l'exercice de profession libérale ;
 - la localisation des emplacements, le long de l'accès principal de l'immeuble, génère des conflits de circulation, et présentent des véhicules stationnés le long des fenêtres du logement du rez avant. De plus, la situation existante de fait laisse apparaître que des véhicules stationnés sur la parcelle empiètent sur l'espace public du trottoir, ce qui ne peut se concevoir. Il s'indique de supprimer les emplacements de stationnement au profit d'aménagements paysagers qualitatifs favorisant les surfaces de pleine terre ;

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

- de supprimer les emplacements de stationnement aménagés sur la zone de recul et au droit de l'accès principal au bâtiment ;
- prévoir, pour la zone de recul, des aménagements paysagers qualitatifs privilégiant les surfaces de pleine terre ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de l'aménagement de 5 logements peut d'envisager et que la rue ne souffre pas d'une pression en matière de stationnement en voirie ;
- d'être accessoires en ce que la zone de recul sera davantage paysagée dans le respect des perspectives visuelles de la rue ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite ;

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

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

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

La B.U.P.- D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 09/05/2018
objet n° 04

Dossier 16-43888-2018 - Enquête n° 061/18

Demandeur : Madame Chantal Krischek

Situation : Avenue Latérale 171

Objet : changer l'affectation d'un immeuble (de crèche privée à immeuble de 5 appartements avec garage et caves) et modifier le volume principal

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43888-2018 introduite le 28/02/2018 par Madame Chantal Krischek et visant à changer l'affectation d'un immeuble (de crèche privée à immeuble de 5 appartements avec garage et caves) et modifier le volume principal sur le bien sis Avenue Latérale 171;

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

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

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°3 - Implantation qui prescrit "§ 1. Du côté de la voie publique, la façade de la construction est implantée à l'alignement ou, le cas échéant, au front de bâtisse", en ce que le projet prévoit d'isoler les façades par l'extérieur et dépasse de ce fait de 10cm le plan de l'alignement;
 - non-respect de l'article n°11 –Aménagement et entretien des zones de reculs qui prescrit « § 1. La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage à moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou un règlement d'urbanisme édicté sur une partie du territoire communal ne l'autorise et n'en détermine les conditions. » en ce que l projet propose la construction d'un box pour garage en zone de recul ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/04/2018 au 24/04/2018 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

28/02/2018 : dépôt de la demande;

04/04/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

10/04/2018 au 24/04/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

09/05/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le et joint à la demande;

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

- l'immeuble est situé à l'angle de l'avenue Latérale et de la rue Copernic,
- il est implanté en recul, se développe essentiellement le long de l'avenue latérale. Il est en mitoyenneté avec une maison de la rue Copernic, mais se prolonge plus profondément, à faible distance de la limite de gauche, de sorte que le jardin se développe essentiellement en zone de recul et en zone latérale de droite.
- de gabarit R+2+Toiture à versants, il abrite depuis de nombreuses années une crèche et des activités de psychomotricité,

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

- Le changement d'affectation d'un immeuble accueillant une crèche en un immeuble à appartements de 5 logements ;
- L'aménagement de box de garage en zone de recul ;
- La modification de l'esthétique de l'immeuble et l'isolation de ses façades par l'extérieur ;
- La création de lucarnes et la modification du pignon ;

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

- Le projet conserve le volume existant et propose un programme qui s'intègre avec le cadre environnant;
- Par contre, le projet tente de conserver les éléments caractéristiques de l'architecture du bâtiment sans réellement y arriver ;

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

- en matière de programme :
 - Le projet propose une mixité de logements, à savoir : 1 appartement 1 chambre, 2 appartements 2 chambres et 2 appartements 3 chambres;
 - Le projet propose ainsi des appartements aux dimensions confortables et pouvant accueillir des familles au sein de cette zone à prédominance résidentielle ;
 - Ils sont tous orientés Sud-Est et des terrasses sont prévues et donnent sur les meilleures vues environnantes ;
 - Le projet prévoit 1 parking par logement et prévoit des caves privatives en sous-sol pour chaque appartement ainsi que de beaux espaces pour les vélos et les poussettes tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de l'immeuble ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Le gabarit général est conservé ;
 - Le pignon de droite donnant sur le jardin est modifié afin d'offrir de belles surfaces aux logements;
 - Cependant, des lucarnes « massives » sont créées en toiture, ce qui ne peut s'envisager : en effet, il y a lieu de conserver la lisibilité de la toiture et de les implanter 60cm en recul par rapport au plan de la façade et de réduire considérablement leur largeur, surtout du côté de la rue Copernic ;
 - L'accès au parking (3 emplacements intérieurs) se fait via la rue Copernic
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Une cour anglaise est créée au profit d'un appartement 2 chambres qui se dote ainsi d'un espace complémentaire en sous-sol. Cet espace lumineux dans lequel s'inscrit un bureau et/ou une salle de jeux et/ou un salon TV supplémentaire offre une réelle plus-value à cet appartement tout en ne modifiant pas le volume existant;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :

- Considérant la dérogation au Règlement Régional en la matière ;
- Considérant que la construction d'un box de garage en zone de recul en lieu et place d'un espace verdurisé ne répond pas au bon aménagement des lieux et privatise le stationnement le long de la voirie et ne peut s'envisager ;
- Considérant la zone géographique et la proximité de la gare et des transports en communs disponible ;

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

- Bien que l'isolation des façades est une démarche écologique qui doit être encouragée, dans ce cas de figure précis, l'immeuble d'angle présente des qualités architecturales typiques des années 70 qu'il y a lieu de conserver ;
- En effet, le projet propose de réinterpréter, sans y parvenir, les caractéristiques de cet immeuble bien proportionné et élégant ;
- Il y a donc lieu de conserver les façades d'origine du côté de la rue Copernic et de l'avenue Latérale et de revoir le programme intérieur en conséquence ;

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

- **Conserver les façades d'origine du côté de la rue Copernic et de l'avenue Latérale et revoir le programme intérieur des appartements en conséquence**
- **Ne pas construire de box de garage en zone de recul ;**
- **Conserver la lisibilité de la toiture et implanter les lucarnes 60cm en recul par rapport au plan de la façade et réduire considérablement leur largeur, surtout du côté de la rue Copernic ;**

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent principalement la perception visuelle depuis l'espace public;

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

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE de la commune d'Uccle aux conditions émises ci-dessus ;

Avis DEFAVORABLE sur le projet tel que présenté par la Direction de l'Urbanisme, de la Direction des Monuments et Sites (B.U.P.) et CITYDEV ;

Les dérogations au RRU articles 3 et 11 ne sont pas accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 09/05/2018
objet n° 05

Dossier 16-43879-2018 - Enquête n° 065/18

Demandeur : Monsieur Olivier WEETS-L&C Properties S.P.R.L.

Situation : Montagne de Saint-Job 4

Objet : démolir un garage existant et construire une maison unifamiliale 3 chambres

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43879-2018 introduite le 23/02/2018 par la S.P.R.L. L&C Properties c/o Monsieur Olivier WEETS et visant à démolir un garage existant et construire une maison unifamiliale 3 chambres sur le bien sis Montagne de Saint-Job 4;

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

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

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

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

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

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°IV.2.2.A.1 – Profondeur et hauteur et toitures des bâtiments principaux qui prescrit "la profondeur, le nombre de niveaux et la forme de toiture du bâtiment sont indiqués au plan de destination en nombre de mètres, à savoir 10m pour la hauteur, en nombre de niveaux pour la hauteur, à savoir 3 niveaux et en symbole pour la forme de toiture, à savoir V", en ce que le projet de construction d'une maison unifamiliale à une profondeur de 10,81m pour une partie du bâtiment principal et tout le bâtiment principal se compose de 4 niveaux et avec une toiture plate;
 - non-respect de l'article n°IV.2.2.A.2 – Volume et caractéristiques des bâtiments d'annexe qui prescrit "les constructions ne sont autorisées que sur un seul niveau et doivent être recouvertes d'une toiture inclinée", en ce que la partie d'annexe du projet se fait avec une toiture plate et accessible en partie;
 - non-respect de l'article n°IV.4.1.3 – Aspect des façades qui prescrit "la composition architecturale des façades avant des constructions, en ordre continu, sera basée sur un jeu de pleins et de vides privilégiant le rythme vertical. Plus particulièrement les baies vitrées ne pourront présenter une largeur supérieure à leur hauteur", en ce que la composition de la façade, de par le regroupement des uniques baies, ne marque pas la verticalité;
 - non-respect de l'article n°IV.4.1.4 – Eléments architecturaux en saillie qui prescrit "ces éléments peuvent être autorisés pour autant que la surface occupée par ces volumes n'excèdent pas 30% de la surface totale de la façade, que la profondeur de ceux-ci n'excèdent pas 0.90 mètre, que leur largeur ne dépasse pas 60% du développement de la façade, qu'ils ne s'approchent pas à moins de 0.90 mètre des axes mitoyens, que la hauteur libre entre le trottoir et ceux-ci ne soit pas inférieure à 3 mètres, lorsque le front de bâtisse se confond avec l'alignement", en ce que l'élément en saillie englobant les baies de la façade s'approche à 80cm de l'axe mitoyen de droite et présente une hauteur libre de 2.7m au point le plus défavorable du trottoir ;
 - non-respect de l'article n°IV.4.2.1 – Matériaux de façade qui prescrit "les châssis et portes doivent être en bois", en ce que les châssis et portes sont en aluminium de ton foncé ;
- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :

- non-respect de l'article n°5 - profondeur du Titre I du RRU qui prescrit "la hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée", en ce que la façade de la nouvelle construction dépasse la hauteur de façade de la maison mitoyenne de droite et d'autant plus que cette dernière se situe plus haute dans cette rue fortement en pente;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/04/2018 au 24/04/2018 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

23/02/2018 : dépôt de la demande;

04/04/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

10/04/2018 au 24/04/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

09/05/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 05/03/2018 :

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

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

Les principes prioritaires de gestion des eaux pluviales consistent à :

- tendre vers la prise en charge maximale des eaux pluviales sur la parcelle pour limiter leur rejet à l'exutoire de celle-ci (ou du site faisant l'objet de la demande et formant une continuité géographique) ;*
- stocker de manière temporaire les eaux pluviales recueillies par l'ensemble des surfaces imperméables de la parcelle, et à permettre leur infiltration et/ou évapotranspiration in situ, lorsque cela est possible ;*
- réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toitures pour un usage domestique.*

Les eaux à gérer :

Nouvelle construction ou reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m²: les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet.

Etant donné l'impossibilité de garantir tant la bonne exécution que le maintien et la conservation en l'état des toitures vertes, celles-ci seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul du dispositif de stockage temporaire et ne seront pas comptées dans le calcul de la citerne de récupération des eaux pluviales.

Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

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

Si, et seulement si, la prise en charge des eaux pluviales n'est pas possible par infiltration, le dispositif de rétention temporaire sera alors un simple ouvrage de temporisation équipé d'un dispositif de vidange à débit régulé vers le même exutoire, par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage dont le diamètre ne peut excéder 25 mm (1").

Le demandeur sera tenu de prendre les précautions nécessaires (filtre, grille, crépine, ...) et d'entretenir régulièrement ce dispositif d'évacuation de manière à ce qu'il reste fonctionnel et afin d'éviter que l'orifice d'ajutage se bouche.

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

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

Description du dispositif de gestion :

Le schéma hydraulique – dispositif de gestion (avec indication du dimensionnement) et conduites – sera dessiné schématiquement sur les plans depuis les surfaces de collecte jusqu'à l'exutoire, y compris les chambres de visite.

L'infiltration respectera les conditions suivantes:

- *La distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique doit être de minimum 1 m (2 m si puits perdant);*
- *Le test de percolation doit être positif;*
- *La surface disponible doit être suffisante pour aménager le dispositif d'infiltration;*

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

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

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

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

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

Quant à l'espace public :

Conformément à l'article 15 du Règlement Général de Police, il est interdit de laisser s'écouler sur l'espace public les eaux de quelque nature que ce soit depuis les propriétés bâties ou non bâties.

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

Quant à la présente demande :

Il est constaté que le projet omet de gérer les eaux pluviales, la citerne de 3.000 litres ne remplissant pas les conditions du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux.

Il est demandé de compléter le projet en adjoignant à la citerne un ouvrage de temporisation recueillant le trop-plein de celle-ci, pour soit l'infiltrer dans le sol via un dispositif séparé ou intégré à cet ouvrage, soit le rejeter à l'égout via un ajutage à débit limité de maximum 25 mm de diamètre. L'ouvrage de temporisation sera dimensionné à raison de 33 litres par m² de toiture y raccordée.

Contacts utiles :

Uccle, service de l'Environnement: rue Auguste Danse 27 – 1180 UCCLÉ ; 02/348.66.25, lgillmann@uccle.brussels.

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

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

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

Implantation altimétrique

Principes généraux :

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

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

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

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

Quant à la présente demande :

Il est constaté que le projet s'accommodera du profil en long existant. Si une adaptation s'avère malgré tout nécessaire, celle-ci devra être minime et avoir été préalablement examinée et validée par le service Voirie.

Gestion des eaux usées

Principes généraux :

Le réseau d'égouttage des eaux usées (grises et noires) sera raccordé au réseau public d'égouttage comme prescrit au titre 4 du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux entré en vigueur le 28 novembre 2016.

Le raccordement de la construction au réseau public d'égouttage sera réalisé exclusivement par Vivaqua aux frais du demandeur. Les frais d'une éventuelle extension du réseau nécessitée par le projet seront exclusivement à charge du demandeur, à qui revient l'initiative d'introduire les demandes de raccordement et d'extension du réseau auprès d'Hydrobru.

L'implantation, tant planimétrique qu'altimétrique, du raccordement sera imposée par Hydrobru.

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.

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

Aménagement ou réfection de l'espace public

Modalités :

En application de l'article 10 du règlement communal du 03/11/2008 sur la construction, reconstruction et la réparation des trottoirs, le demandeur a l'obligation de reconstruire à ses frais le pavage qui aura été dégradé par son chantier au droit de sa propriété. Ceci comprend l'enlèvement du revêtement existant, la pose d'une nouvelle fondation et la pose d'un nouveau pavage.

Il est interdit de modifier le profil en long du trottoir, notamment pour le raccordement des accès privés au trottoir ; le rattrapage de la différence de niveau entre le trottoir et les seuils sera exécuté exclusivement sur le domaine privé.

La pente transversale ne pourra excéder en aucun cas les 2%, conformément au RRU.

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.

Les travaux de construction du nouveau trottoir seront réceptionnés par l'autorité gestionnaire de la voirie (Commune).

Il est interdit d'insérer des grilles de ventilation (sopiraux) dans le trottoir ; seules sont autorisées les ouvertures pour l'établissement de carreaux-lumière et sopiraux, qui ne pourront faire saillie de plus de 50 cm par rapport à l'alignement. Les orifices de ventilation de sous-sols doivent être insérés dans le soubassement de la façade.

Quant à la présente demande:

L'attention du demandeur est attirée sur la fragilité des pavés en pierre reconstituée de marque "Girpav", dont les éléments dégradés devront obligatoirement être recommandés chez ce fournisseur afin de conserver l'unité esthétique de la rue.

Contacts : Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25 (2e étage), tél 02/348.66.68, valbert@uccl.brussels.

Impétrants / concessionnaires

Modalités :

En application des articles 97 à 104 de la loi du 21 mars 1991, le propriétaire du bien est tenu d'autoriser la pose de câbles et conduites d'utilité publique sur sa façade (p. ex. câble coaxial de télédistribution, ancrages de caténaires, câbles de fibres optiques du réseau communal de surveillance par caméras...)

En cas de modification de façade nécessitant l'enlèvement des installations techniques des concessionnaires, le demandeur devra prévoir des dispositifs permettant de refixer de manière stable et définitive ces équipements. Ces dispositifs devront être validés au préalable par les concessionnaires concernés.

L'attestation de validation de la solution technique par le(s) concessionnaire(s) est requise pour la délivrance du permis d'urbanisme.

Les câbles et gaines fixés en façade ne pourront être démontés, détachés et remplacés que par les sociétés concessionnaires qui en sont propriétaires, qui seront averties des travaux par le demandeur.

Les frais de réparation de tout dégât causé aux installations d'utilité publique par le chantier seront réclamés au maître de l'ouvrage.

Contact : Service Voirie communal / surveillance des concessionnaires : 02/348.66.40, esteinberg@uccl.brussels.

Conditions d'exécution du permis d'urbanisme :

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

Modalités :

Conformément aux dispositions de Titre III, Chapitre 2, article 5 du Règlement Régional d'Urbanisme, l'état de l'espace public sera consigné dans un procès-verbal d'état des lieux avant travaux dressé au plus tard le dernier jour avant l'ouverture du chantier, contradictoirement avec le géomètre communal du Service Technique de la Voirie (voirie communale).

L'état des lieux portera au minimum sur la totalité de la largeur de l'espace public – d'alignement à alignement – au droit du chantier et sur minimum 50 mètres de part et d'autre.

Le récolement de l'état des lieux avant travaux aura lieu en présence du géomètre communal au plus tard 20 jours après la fin du chantier

Contact : Service Technique de la Voirie, rue Auguste Danse n°25, tél 02/348.66.68, valbert@uccl.brussels.

Contrôle d'implantation

Modalités :

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. Les bornes et le repère altimétrique seront dégagés et rendus visibles.

Si l'implantation a été réalisée par un géomètre-expert : celui-ci envoie un rapport d'implantation sous format PDF & DWG à l'adresse valbert@uccl.brussels. 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 des calques différents et dans des teintes distinctes.

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.

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 dûment inscrit au tableau du Conseil Fédéral des géomètres-experts.

Contact : Service technique de la Voirie, tél 02/348.66.68, valbert@uccl.brussels.

Occupation de l'espace public & Réserve de stationnement

Occupation de l'espace public :

Toute occupation temporaire de la voie publique (trottoir, chaussée, parking, espace vert...) nécessaire à la réalisation des travaux est soumise à l'obtention d'une autorisation communale et au paiement d'une taxe proportionnelle à la superficie occupée.

Le placement de la signalisation et des barrières sont à charge du demandeur.

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. 02/348.65.56, fcolans@uccl.brussels.

Réserve de stationnement :

Les demandes de réservations d'emplacements de stationnement doivent être introduites au minimum 4 jours ouvrables avant la date de la réservation.

Les demandes de réservation de stationnement relatives à un chantier pourront faire l'objet d'une demande d'avis du service Circulation et Mobilité de la Police, ce qui augmente le délai de réponse.

La signalisation sera placée par la Commune ; il est interdit de placer ses propres panneaux.

Contact : rue Auguste Danse n°25 (2^e étage), tél. 02/348.66.85, reservationdestationnement@uccl.brussels.

Travaux en espace public et perturbation de la circulation : autorisation préalable obligatoire

Modalités :

Tout chantier affectant l'espace public, y compris la rénovation / reconstruction de trottoir, est soumis à l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 2008 relative aux chantiers en voirie.

Sous peine d'amende, tout chantier en espace public doit être autorisé préalablement. La délivrance de cette autorisation est soumise au signalement du chantier sur la plateforme internet régionale osiproduct.irisnet.be au minimum 5 jours ouvrables à l'avance. Le service de la Voirie peut introduire la demande si le demandeur ou son entrepreneur ne dispose pas d'un accès à Osiris.

Si une phase du chantier doit se dérouler en voirie avec des implications sur la circulation et le stationnement, le demandeur communiquera par toutes-boîtes adressés aux riverains de la même rue les dates prévues pour les travaux. Une copie du toutes-boîtes doit être adressée au Service Technique de la Voirie.

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

- l'avis de Vivaqua émis le 13/03/2018 ;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un ensemble de maison de type rural de gabarit modeste ;
- Au niveau de la place Saint-Job, les gabarits sont plus élevés et les rez-de-chaussée englobe un programme de commerce ;
- La rue, Montagne de Saint-job, se caractérise par un dénivelé très marqué vers le Sud/Ouest et un passage carrossable étroit et en pavé pour une majeure partie ;
- À la hauteur du bien, le trottoir est inexistant et le passage se fait directement sur la voirie ;
- Le stationnement automobile y apparaît relativement anarchique, tant sur le domaine public que, à certains endroits, sur le domaine privé ;
- Le bien sur lequel porte la demande :
 - Est un garage avec une fosse qui a fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme n°16-11311-1938 comme annexe de la maison n°4 construite en 1932 ;
 - Est implanté à l'alignement, le long de la voirie carrossable à gauche du bâti principal (n°4) ;
 - Présente un gabarit de rez-de-chaussée ;
 - Semble avoir été vendue en 2016 séparément de la maison principale ;
 - Présente une incohérence avec un numéro 2 apposé sur sa façade. Ce numéro de police n'a jamais fait l'objet d'une demande de numérotation et n'apparaît sur aucun document officiel ;
 - La façade présente des caractéristiques des années 30 avec des retours en brique au niveau de l'ouverture de la porte de garage en bois travaillée ;
- Le plan de destination du PPAS prévoit à cet endroit une zone de construction de logements avec une profondeur de 10m avec 3 niveaux (rez-de-chaussée compris) et toiture à versants, pour le bâtiment principal et 3m d'annexes uniquement au rez-de-chaussée;
- Le plan de la situation de droit se présente comme suit : une double porte de garage mène à deux emplacements de parking, dont l'un avec une fosse pour réparations. La toiture plate comporte 9 lanterneaux. Il y a un accès vers le jardin ainsi qu'une large baie vitrée ;
- Le bien mitoyen de droite (n°12 Place Saint-Job) fait partie d'un ensemble commercial dont l'entrée se situe place Saint-Job. Son gabarit est de R+Toiture et dont le pignon se trouve le long de la rue Montagne de Saint-Job. La toiture ne présente qu'un seul pan dont le point haut se situe le long de la mitoyenneté avec le garage sur lequel porte la demande. Un étage semble être utilisé dans la toiture ;
- La maison mitoyenne de droite (n°4) était historiquement le bâti principal du garage concernée par la demande, son gabarit est R+1+Toiture mansarde. Elle a été construite en 1932 (permis d'urbanisme n° 16-7237-1932) ;

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

- La démolition du garage existant ;
- Le redécoupage parcellaire avec la parcelle du n°14 de la Place Saint Job ;
- La reconstruction d'une maison unifamiliale de gabarit R+2+1 étage en recul et toiture plate;
- L'excavation des terres afin de créer un niveau de sous-sol ;

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

- Le programme prévoit la démolition du garage existant et la reconstruction en zone d'annexe et de cours et jardins d'une maison unifamiliale ;
- Le plan de la situation projetée se présente comme suit :
 - Sous-sol :

- L'escalier venant du hall d'entrée au rez-de-chaussée mène à une cave située en façade avant ;
- Cette cave donne accès vers un local des archives, située en façade arrière, et qui est également accessible via un escalier propre depuis le bureau au rez-de-chaussée ;
- Rez-de-chaussée :
 - L'entrée sur un hall avec escalier, l'accès au garage, le vestiaire, un WC et l'accès vers un bureau / salle-de-jeux ;
 - Un accès vers le jardin depuis le bureau ;
 - Un escalier, dans le bureau, mène au local des archives au sous-sol ;
- 1^{er} étage :
 - L'escalier et une porte mènent à un espace de vie ouvert avec une cuisine, une salle-à-manger et un living ;
 - Un escalier part depuis le living vers les étages ;
 - Depuis la salle-à-manger un accès vers une petite terrasse avec escalier qui descend vers le jardin ;
- 2^e étage :
 - L'escalier et le palier donnent sur un hall de nuit menant à deux chambres et une salle-de-bain ;
- 3^e étage :
 - L'escalier et le palier s'ouvre sur une suite parentale comprenant un espace dressing, une salle-de-douche et une grande chambre ;
 - La grande chambre, située en façade à rue, s'ouvre sur une terrasse ;

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

- Bien que le projet présente des qualités d'habitabilité, il présente de nombreuses dérogations aux prescrits du PPAS;

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

- en matière de programme :
 - La terrasse au R+3 ne répond pas au Code civil en matière de servitudes de vues par rapport à la maison mitoyenne de droite ;
 - Cette terrasse ne dispose pas non plus d'un garde-corps aux normes actuelles afin de pouvoir permettre son utilisation ;
 - Concernant la toiture inaccessible du 1^{er} étage, étant donné le recul prévu d'1,90m, la rehausse du mitoyen du côté gauche (n°12 Place Saint-Job) ne sert qu'à reprendre les terres pour la verdure. De ce fait la hauteur de cette rehausse doit être limitée à son stricte minimum ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Le nouveau bâtiment supprimerait une dent creuse inesthétique et contraire à la volonté du PPAS d'assurer une transition bâtie entre la place Saint-Job et la rue résidentielle Montagne de Saint-Job ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet ne prévoit aucun aménagement particulier dans la zone de cours et jardin, ni abattage, ni plantations ;
 - L'escalier extérieur, menant au jardin depuis les espaces de vie du 1^{er} étage, est fort impactant et constitue une perte de place au niveau du jardin, ne permettant ainsi que peu de place pour un aménagement paysager de qualité ;
 - Considérant les servitudes de vues et la complexité de prévoir les espaces de vies au niveau du rez-de-chaussée, cet escalier présente une utilité mais peut difficilement être mis en œuvre différemment ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet supprime un emplacement de parking mais en maintient un, ce qui correspond à un programme de maison unifamiliale et surtout dans une rue où le parage est difficile ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Le projet prévoit le placement d'une citerne d'eau de pluie répondant au critère de 33l/m² de projection horizontale de toiture mais ne propose aucun dispositif d'infiltration, tel que le prévoit le RCU en matière de gestion des eaux pluviales ;

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

- En ce qui concerne les motifs d'enquête :
 - dérogation non sollicitée à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) :

- la hauteur de façade dépasse de manière significative la hauteur de façade de la maison mitoyenne de gauche (n°4), créant ainsi un raccord disgracieux par rapport à la toiture à la mansarde de cette dernière ;
- la dérogation ne peut être acceptée, d'autant plus la forte déclivité (montante) de la rue et que la maison mitoyenne de gauche (n°4) est bâtie plus haute au niveau de la rue, ce qui aggrave cette impression de façade dépassant les hauteurs du bâti environnant ;
- il y a lieu, dans la mesure du possible en fonction des épaisseurs d'isolant, de baisser le niveau de l'acrotère afin de l'aligner au plus proche de la corniche du n°4 (voisin mitoyen de droite);
- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogations à un ppas) :
 - dérogations non sollicitées à l'article n°IV.2.2.A.1 – Profondeur, hauteur et type de toiture des bâtiments principaux :
 - en ce qui concerne la profondeur :
 - le 1^{er} étage ne peut être considéré comme faisant partie de la zone d'annexe et la profondeur déroge sur 81cm ;
 - cependant, la profondeur telle que prévue, s'aligne sur le bâtiment existant mitoyen de droite et est en recul de trois mètres par rapport à l'axe mitoyen de gauche ;
 - dès lors que cette dérogation ne porte aucun préjudice au voisin, elle peut être envisagée ;
 - en ce qui concerne la hauteur et le nombre de niveaux prévus au plan de destination :
 - bien que le nombre de niveaux prévu soit dérogatoire au PPAS, le gabarit général du bâtiment s'accorde avec le bâti environnant avec la constitution du dernier niveau dérogatoire (3^e) en retrait offrant ainsi un gabarit compris dans l'emprise du bâtiment mitoyen de droite (n°4) et ne dépassant pas de plus de 3m le bâti mitoyen de gauche (n°12 de la place Saint-Job) ;
 - cependant les raccords ne sont pas harmonieux, en façade avant, étant donné le bandeau en « casquette » fortement dépassant et ne constituant pas une transition vers un habitat rural tel qu'existant dans cette rue de la Montagne de Saint-Job ;
 - Ce niveau supplémentaire pourrait être envisagé à partir du moment où il est parfaitement intégré au profil de construction de la toiture de la maison mitoyenne de droite ;
 - en ce qui concerne la forme de toiture prévue :
 - l'utilisation d'une toiture plate peut être envisagée à partir du moment où elle est parfaitement comprise dans l'emprise du profil de construction de la maison mitoyenne de droite (n°4) ;
 - cependant afin d'améliorer le rejet des eaux pluviales dans les égouts, d'améliorer les performances énergétiques, et afin de répondre à des exigences du Règlement Régional d'Urbanisme, il y a lieu de prévoir une toiture verte intensive ou extensive ;
 - dérogation non sollicitée à l'article n°IV.2.2.A.2 – Volume et caractéristiques des bâtiments d'annexe :
 - la partie dans la zone annexe, n'étant que de 81cm, les dérogations concernant la forme de la toiture (toiture plate inaccessible avec une petite zone de terrasse) et du nombre de niveaux uniquement sur la partie gauche, ne présentent aucun impact ou nuisance sur le voisinage ;
 - en effet, le deuxième niveau situé dans la partie d'annexe au plan de destination du PPAS, n'est implanté que le long de la mitoyenneté de droite et en retrait de 3m par rapport à la mitoyenneté de gauche et de ce fait reste compris dans les gabarits existants des constructions voisines ;
 - dérogation non sollicitée à l'article n°IV.4.1.3 – Aspect des façades :
 - le simple jeu de l'encadrement en aluminium des baies du 1^{er} et 2^e étages participe à diminuer visuellement l'impact du rez-de-chaussée, marquant l'horizontalité de par son traitement de tonalités et de matériaux, en offrant un jeu vertical au niveau de l'étage ;
 - dérogation non sollicitée à l'article n°IV.4.1.4 – Eléments architecturaux en saillie :
 - l'encadrement en aluminium effectue un dépassement de plus de 20cm sur l'espace public, voire même sur la voirie étant donné qu'il n'existe pas dans ce tronçon de trottoir le long de ces façades ;
 - Ce dépassement, avec une hauteur par rapport au trottoir fortement en pente de moins de 2,70m, présente non seulement un danger pour les passants mais également un obstacle pour les véhicules plus lourds et plus hauts, tels que des camions ou camionnettes ;

- Un recul de 90cm par rapport à la mitoyenneté devrait également être observé ;
- Cependant l'esthétique de cet encadrement, offrant le jeu de pleins et de vide ainsi qu'une certaine verticalité, participe à l'animation de cette façade ;
- Dès lors une diminution du dépassement de l'encadrement peut être envisagé afin de ne plus constituer un quelconque danger ;
- dérogation à l'article n°IV.4.2.1 – Matériaux de façade :
 - l'intégration par rapport au côté rural de la Montagne de Saint-Job, doit se faire également par le traitement des menuiseries ;
 - l'utilisation de l'aluminium, uniquement autorisé pour les serres et vérandas, de tonalité foncée, alourdi l'aspect de la façade et ne correspond pas à l'esprit du PPAS ;
 - Cependant afin de répondre aux jeux contemporains de la façade et le bois ne permettant pas un tel langage architectural, l'utilisation de l'aluminium peut être envisagé ;

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 :
 - Cette façade constitue une transition entre le caractère commercial de la place Saint-Job et du quartier résidentiel et piétonnier de la rue Montagne de Saint-Job et supprime une dent creuse peu esthétique ;

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

- Diminuer la hauteur de l'acrotère en façade avant en fonction de la hauteur minimale à prévoir au niveau de la remontée de la terrasse du dernier niveau ;
- Maintenir la casquette ainsi que le bardage bois à un recul de 20cm par rapport au bord de toiture de la maison mitoyenne de droite (n°4), tel que représenté sur les images 3D ;
- Diminuer la saillie en façade à rue de l'encadrement en aluminium à un dépassement par rapport au plan de façade de 20cm maximum ;
- Répondre au Code civil en matière de servitudes de vues au niveau du voisin mitoyen de droite en prévoyant un recul de 60cm par rapport à l'axe mitoyen de droite au niveau de la terrasse en façade avant ;
- Répondre au RCU en matière de gestion des eaux pluviales et compléter le projet en adjoignant à la citerne de 3.000 litres, ne remplissant pas les conditions du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la Gestion des Eaux, un ouvrage de temporisation recueillant le trop-plein de celle-ci, pour soit l'infiltrer dans le sol via un dispositif séparé ou intégré à cet ouvrage, soit le rejeter à l'égout via un ajutage à débit limité de maximum 25 mm de diamètre. L'ouvrage de temporisation sera dimensionné à raison de 33 litres par m² de toiture y raccordée, tel que demandé par le service technique de la Voirie ;
- Se conformer aux avis du service technique de la Voirie et de Vivaqua ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit uniquement de modifications légères de volume, traitement de façades et modifications de terrasses afin de répondre au Code civil ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet doit limiter des dérogations au PPAS, répondre au Code civil en matière de servitudes de vues et viser une meilleure intégration ;

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

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

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

La B.U.P.- D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 09/05/2018
objet n° 06

Dossier 16-43884-2018 - Enquête n° 063/18

Demandeur : Monsieur Ivan BIEN-Curling Cadwels S.A.

Situation : Chaussée de Waterloo 1573

Objet : rehausser un immeuble d'un étage complet afin d'y inscrire un logement supplémentaire

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43884-2018 introduite le 27/02/2018 par la S.A. Curling Cadwels c/o Monsieur Ivan BIEN et visant à rehausser un immeuble d'un étage complet afin d'y inscrire un logement supplémentaire sur le bien sis Chaussée de Waterloo 1573;

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

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

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription particulière 16.a12 du PRAS (actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres);
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes à un règlement d'urbanisme pour un projet non situé dans un PPAS :
 - dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées);
 - dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/04/2018 au 24/04/2018 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

27/02/2018 : dépôt de la demande;

04/04/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

10/04/2018 au 24/04/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

Vu l'avis du SIAMU émis le et joint à la demande;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat urbanisé en ordre ouvert au départ de la rive impaire de la chaussée de Waterloo entouré de beaux espaces de jardins, et est contigu la forêt de Soignes,
- En effet, dans cette partie sud-est du territoire communal, la chaussée de Waterloo, axe d'entrée de ville à grand trafic, sépare la Forêt de Soignes d'un quartier d'habitation aux grandes parcelles bien arborées,
- La parcelle sur laquelle porte la demande :
 - se situe le long de la chaussée de Waterloo, et fait donc face à la Forêt de Soignes,
 - est orientée à l'Est du côté de cette grande voirie et à l'Ouest du côté du jardin,
- l'immeuble voisin (n°1571) du côté droit de la parcelle sur laquelle porte la demande :
 - présente un gabarit R+2

- présente une implantation en recul marqué par rapport à la chaussée,
- dispose, dans ce recul, d'un parking dans la partie avant du terrain ayant fait l'objet d'une autorisation pour 4 car-ports et 4 emplacements. La dérogation à l'article 11 du RRU (zone de recul) a été octroyée par le fonctionnaire délégué ;
- la maison voisine de gauche présente :
 - une implantation également en retrait par rapport à la chaussée,
 - un gabarit de R+1+ toiture pavillonnaire ;
- L'immeuble faisant l'objet de la demande présente un Vu les grandes superficies des parcelles et malgré la proximité de l'angle que forme la chaussée avec l'avenue des Aubépines, le bâti environnant, de gabarit similaire à celui de la maison de droite, est implanté selon d'assez grandes distances des limites des parcelles,
- La parcelle sur laquelle porte la demande présente un gabarit de R+1+ toiture pavillonnaire et comprend des bureaux au sous-sol/rez-de-chaussée et un grand logement au rez-de-jardin et l'espace sous toit n'est pas exploitable ;
- Le dernier permis a autorisé un déblais important du relief du terrain dans la zone de recul pour y inscrire 3 emplacements de parking ;
- La parcelle ne comprend pas un couvert végétal remarquable;

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

- La construction d'un étage supplémentaire en vue d'y inscrire un logement ;
- L'agrandissement de la zone de parking en zone de recul ;

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

- L'agrandissement d'un petit immeuble mixte de bureau et de logement s'inscrit dans le tissu et les affectations mixtes environnantes;
- L'implantation respecte des reculs similaires à ceux des constructions voisines et assure la zone de servitude non aedificandi au pourtour des bois de 30 mètres de profondeur;
- Le gabarit proposé s'inscrit entre le gabarit anormalement bas de l'immeuble de gauche de la parcelle et celui de la maison de droite;
- Le parking en zone de recul étant existant, son agrandissement pourrait s'envisager à l'instar de ce qui s'est fait pour l'immeuble voisin de droite et celui des constructions mixtes plus récentes le long de la chaussée, mais pourrait être amélioré en verdurisant davantage celle-ci pour conserver le caractère vert de cette partie de cet axe d'entrée de ville;

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

- en matière de programme :
 - la mixité du programme est au profit du maintien d'activités professionnelles en ville, ce qui s'inscrit dans les objectifs de mixité du plan régional d'affectation du sol,
 - les deux appartements 3 chambres présentent de belles superficies et présentent de larges ouvertures vers le jardin en fond de parcelle assurant ainsi leur qualité,
 - Cependant, le sous-sol n'offre pas un espace de rangement (cave), ni de local vélo/poussette et déroge par conséquent au RRU titre II : il y a lieu de modifier les plans du sous-sol en vue d'y inscrire ces locaux ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'implantation en recul et en milieu de parcelle s'inscrit dans le tissu environnant,
 - Le gabarit s'inscrit dans le tissu bâti environnant ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet tel qu'introduit est peu précis quant aux plantations projetés dans la zone de jardin ce qu'il s'indiquait de compléter, afin d'assurer le caractère vert du quartier,
 - la verdurisation de la zone de recul doit être renforcée, en réduisant la largeur de l'accès carrossable à 4 mètres pour assurer une transition harmonieuse entre la forêt et la ville,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet comprend des parkings paysagers mutualisés pour les logements et le bureau, qui peuvent servir aux deux affectations, et répond, en fonction du programme et des visiteurs qu'il peut impliquer, à la situation exceptionnelle que constitue l'impossibilité de se garer le long de la chaussée, sur un tronçon de l'ordre de 1.500 mètres ;

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

En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 16.a)2 du PRAS (actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres), la demande est acceptable en raison :

- de la présence de la coupure importante de la chaussée de Waterloo,

- du caractère ouvert du cadre bâti assurant une perméabilité entre la forêt et les grands jardins du quartier,

En ce qui concerne la dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :

- Celle-ci pourrait être acceptable pour raisons suivantes :
 - du respect d'un recul planté vis-à-vis de la chaussée et de la création d'une seule entrée étroite dans celle-ci,
 - du caractère mixte de la demande et de son environnement,
 - de l'impossibilité de se garer le long de chaussée, sur un tronçon de l'ordre de 1.500 mètres
- Celle-ci doit par contre être améliorée en réduisant l'accès carrossable à une largeur de 4m et davantage la verduriser à droite et à gauche de l'entrée carrossable (haies + arbres à hautes tiges) ;
- Considérant que l'aménagement de la zone de recul ainsi aménagé s'inspirera de celui imposé lors de l'instruction du permis d'urbanisme pour le bien sis au n°1571, et répond au bon aménagement des lieux le long d'une telle chaussée ;

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

- Revenir à la situation autorisée dans le précédent permis en ce qui concerne la zone de recul avant et l'accès carrossable ;
- modifier les plans du sous-sol en vue d'y inscrire un espace de rangement (cave) par logement et un local vélo/poussette et se conformer au Règlement Régional d'Urbanisme en la matière ;
- Modifier les superficies dans l'annexe I et le formulaire statistique conformément à la situation existante (présence du superficie de bureaux en sous-sol) ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que l'amélioration de la zone de recul et des logements ;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que les locaux communs à une copropriétés doivent être intégrés ;

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 de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater les modifications en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel les modifications sont apportées à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui les 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 09/05/2018
objet n° 07

Dossier 16-43814-2017 - Enquête n° 053/18

Demandeur : Monsieur Geoffrey VILERS-CROSS UCCLE AREA S.P.R.L.

Situation : Rue de Calevoet 84

Objet : la mise en conformité du changement de destination d'un dépôt commercial en un commerce de service

(CC du 18/04/2018)

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43814-2017 introduite le 29/12/2017 par la S.P.R.L. CROSS UCCLE AREA c/o Monsieur Geoffrey VILERS et visant à la mise en conformité du changement de destination d'un dépôt commercial en un commerce de service sur le bien sis Rue de Calevoet 84;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n° 84A du permis de lotir (PL) n°393 - 25/10/1993 octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date du 25/10/ et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et se conforme à ce permis de lotir;

Cependant, l'article 1.3.1 précise que « Le lot est prévu pour la construction d'un bâtiment d'une unité d'entreprise à usage de dépôt commercial et bureaux y relatifs à l'échelle d'une PME. Son autorisées les activités diurnes, ni polluantes, ni dérangeantes pour l'habitat environnant, qui ont pour objet des produits manufacturés finis, ne présentant aucun risque d'émanation, d'épanchement ou d'explosion. Toute demande portant sur une autre affectation sera soumise aux mesures particulières de publicité, à l'avis de la Commission de Concertation et à toute autre procédure d'appréciation de l'impact d'un projet sur son environnement qui serait en vigueur au moment de la demande. Conformément à l'article 1.0.2.§2.1. du plan de secteur, la superficie des bureaux qui sont l'accessoires de l'entreprise est limitée à 300m² ».

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

○ application de l'article 149 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par un permis de lotir :

- l'article n°1.3.1 prescrit " Le lot est prévu pour la construction d'un bâtiment d'une unité d'entreprise à usage de dépôt commercial et bureaux y relatifs à l'échelle d'une PME. Son autorisées les activités diurnes, ni polluantes, ni dérangeantes pour l'habitat environnant, qui ont pour objet des produits manufacturés finis, ne présentant aucun risque d'émanation, d'épanchement ou d'explosion. Toute demande portant sur une autre affectation sera soumise aux mesures particulières de publicité, à l'avis de la Commission de Concertation et à toute autre procédure d'appréciation de l'impact d'un projet sur son environnement qui serait en vigueur au moment de la demande.", et le projet propose d'inscrire une activité de commerce de services (conseils et pratiques sportives);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/03/2018 au 02/04/2018 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Réclamations négatives :
 - Troubles liés à la circulation ;
 - Troubles du stationnement – manque de parking au sein de la structure ;
 - Risques de Nuisances sonores en été + papotages en rue après les cours ;
 - Ventilation prévue ? ou porte du hangar grand ouvert ?
 - Nuisances liées aux horaires – non-respect des horaires annoncés dans la note explicative (voir site internet du club) ;
 - Confusion ou mensonge : pas de transfert de la salle du Bourdon mais ouverture d'une nouvelle salle ?
 - Implantation en intérieur d'ilot non idéale ;

- Insécurité liée au passage des membres dans l'allée proche des jardins des habitations avoisinantes ;
- Indépendance de l'architecte ;
- Nombres de participants limités à 15 personnes ?
- Achat des habitations dans un quartier calme qui va être modifié suite à l'arrivée de cette activité ;
- Perte d'intimité depuis l'étage vers certaines habitations ;
- Enquête publique organisée après ouverture de l'activité !
- Réclamations positives :
 - Habitant dans la rue : il se réjouit qu'une activité sportive se soit installée et ne remarque pas de modification en terme de stationnement dans la rue ;
 - Très bonne gestion du club vis-à-vis des membres et vis-à-vis de l'environnement avec un réel souci de cohabitation harmonieuse avec les riverains ;
 - Habitant dans la rue : il n'entend aucun bruit et trouve sympa qu'une activité sportive s'implante dans la rue + il s'est rendu sur place, peu de monde, peu de bruit + il estime que ce sera plus sécurisé avec du passage que quand c'était vide ;
 - En zone mixte au PRAS, ce club a tout à fait sa place à cet endroit;
 - Les valeurs sportives véhiculées par la salle comprennent également le respect des autres, du matériel, du voisinage ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

29/12/2017 : dépôt de la demande;

09/03/2018 : accusé de réception d'un dossier complet;

19/03/2018 au 02/04/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/04/2018 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est repris en zone mixte au PRAS mais se compose principalement de maisons mitoyennes unifamiliales avec de long jardin de ville au sein de l'ilot dans lequel s'implante le bien ;
- Seuls 3 parcelles atypiques s'implantent au sein de cet ilot et qui comprennent :
 - Une église
 - Une école
 - Et le bâtiment à usage de dépôt et bureaux faisant l'objet de la demande ;
- Dans ce quartier, la rue est bâtie en ordre continu, et :
 - le bien sur lequel porte la demande est situé en intérieur d'ilot, sur le lot 84 A du permis de lotir en vigueur,
 - le lot 84, constituant l'accès au lot 84 A, peut être bâti en refermant le front bâti,
- L'accès au bâtiment faisant l'objet de la demande se fait à la fois par la rue du Bourdon de manière piétonne et par une allée carrossable par la rue de Calevoet entre deux murs pignons de sorte que ce bâtiment n'est que très peu visible depuis l'espace public,
- Un portail d'accès, sécurisant le site depuis la rue de Calevoet, est situé en recul de +/- 1.50 mètre,
- L'immeuble accueille deux unités :
 - La partie droite de l'immeuble accueille une entreprise qui distribue et expose des appareils sanitaires pour personnes à mobilité réduite ;
 - La partie de gauche, objet de la demande, accueille en situation existante de droit un grand espace de stockage avec bureaux mais a été transformée en salle de sport (Crossfit) sans autorisation préalable ;

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

- La mise en conformité du changement de destination d'un bien situé en intérieur d'ilot : l'aménagement d'une activité commerciale de services (salle de sport - crossfit) en lieu et place d'un dépôt commercial et bureaux d'une superficie totale de 1206m²;
- La mise en conformité de la construction d'une grande mezzanine (526m²) au sein du volume existant;

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

- Le projet ne modifie pas le volume construit ni l'esthétique de celui-ci ;
- La mezzanine permet l'aménagement de sanitaires/vestiaires confortables et offre un espace supplémentaires exploitable et lumineux ; Le permis de lotir n'impose aucun paramètre de densité pour l'aménagement de ce lot (voir article 1.3.2 paramètres de densité) ;

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

- en matière de programme :
 - il en ressort que l'affectation proposée dépasse largement la superficie autorisée au PRAS qui est de 200m². Cette superficie ne peut être portée à 1000m² qu'aux conditions suivantes : 1° superficies motivées par des raisons sociales ou économiques 2° les conditions locales le permettent sans porter atteinte à la fonction principale de la zone 3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité » ;
 - La superficie développée dans le cadre de la présente demande s'élève à 1206m², ce qui est excessif au regard de la zone résidentielle dans laquelle elle s'inscrit ;
 - Considérant que la taille de l'infrastructure proposée permet d'accueillir un nombre important d'utilisateurs bien plus élevé que celui renseigné dans la demande,
 - Considérant la localisation et le manque de stationnement possible et le manque d'infrastructure technique mise en place ;
 - Cette capacité potentielle ainsi que la localisation et le manque de stationnement possible et le manque d'infrastructure technique mise en place implique que le projet proposé ne peut s'envisager tel que proposé ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - La parcelle accueille deux entreprises :
 - Du côté droit : une PME qui distribue des baignoires à portes (entrepôt + bureaux)
 - Du côté gauche : objet de la demande (ancien PME qui distribuait des patins à glaces) ;
 - Le terrain comporte 9 emplacements en situation existante de fait sur l'ensemble de la parcelle.
 - Le soir, l'activité du bâtiment de droite étant fermé, les places pourraient être disponibles pour l'activité sportive faisant l'objet de la demande;
 - Le permis de lotir précise à l'article 1.3.9. « Parcage : Outre les 4 emplacements extérieurs de parcage destinés à l'entreprise, les emplacements nécessaires à l'entreprises se feront soit au rez-de-chaussée du bâtiment, soit sous une éventuelle partie de bâtiment sur pilotis. » ;
 - Afin de réduire les nuisances liées au stationnement en voirie, une nouvelle mouture du projet pourrait éventuellement être envisagée afin d'augmenter l'offre en stationnement au sein du bâtiment et par conséquent réduire la superficie liée à l'activité au sein du bâtiment ;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application du prescrit du permis de lotir qui précise à l'article 1.3.1 que « Le lot est prévu pour la construction d'un bâtiment d'une unité d'entreprise à usage de dépôt commercial et bureaux y relatifs à l'échelle d'une PME. Son autorisées les activités diurnes, ni polluantes, ni dérangeantes pour l'habitat environnant, qui ont pour objet des produits manufacturés finis, ne présentant aucun risque d'émanation, d'épanchement ou d'explosion. Toute demande portant sur une autre affectation sera soumise aux mesures particulières de publicité, à l'avis de la Commission de Concertation et à toute autre procédure d'appréciation de l'impact d'un projet sur son environnement qui serait en vigueur au moment de la demande. Conformément à l'article 1.0.2.§2.1. du plan de secteur, la superficie des bureaux qui sont l'accessoires de l'entreprise est limitée à 300m² » :

- La demande telle que présentée est accompagnée d'une note socio – économique tendant de justifier le programme du projet ;
- Il s'avère que cette installation de grande ampleur (1206m²) telle que présentée ne s'accorde pas avec le cadre urbain environnant qui se compose principalement de petites maisons mitoyennes.
- En effet, les activités sont prévues en soirée et le week-end, ce qui modifie considérablement le type d'horaires par rapport à une unité d'entreprise à usage de dépôt commercial et bureaux relatifs à l'échelle d'une PME et génèrent d'ors et déjà des troubles de voisinage (mobilité, stationnement et bruit);
- De plus, aucune précision n'est fournie quant aux mesures prises par rapport à l'isolation acoustique et thermique de ce bâtiment composé d'une façade et d'une toiture métallique. En été, une ventilation sera indispensable lors d'activités sportives au sein d'un bâtiment de type « industriel ». Des nuisances sonores seront inévitables pour les riverains du fait de l'implantation du bâtiment en intérieur d'îlot ;
- La superficie demandée à l'usage du sport, à savoir 1206m², semble peu cohérente avec le nombre maximum de participants mentionnés dans la note (15 personnes) : il semble peu probable qu'une telle superficie ne soit exploitée que par 15 personnes et ce, sur 2 niveaux (rez-de-chaussée 680m² et mezzanine 526m²) ;
- Le stationnement autorisé sur la parcelle (4 places en situation existante de droit – 9 places en situation existante de fait) est insuffisant proportionnellement à la possibilité d'accueil de membres

(sportifs) possible sur le site (tel que présenté dans la présente mouture) et génère des troubles de voisinage important;

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

En application de l'article 192, al. 4 du CoBAT, les activités infractionnelles doivent cesser;

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

Avis DEFAVORABLE unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement Urbain-Direction de l'Urbanisme sur la demande telle que présentée.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 09/05/2018
objet n° 08

Dossier 16-43815-2018 - Enquête n° 060/18

Demandeur : Monsieur Jean-Philippe Bosman

Situation : Avenue des Tilleuls 60

Objet : changer l'affectation d'une partie d'une habitation unifamiliale en commerce de service

CC du 25/04/2018

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43815-2018 introduite le 03/01/2018 par Monsieur Jean-Philippe Bosman, visant à changer l'affectation d'une partie d'une habitation unifamiliale en commerce de service sur le bien sis Avenue des Tilleuls 60;

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application particulière de la zone d'habitation à prédominance résidentielle : 1.3. Commerce au premier étage hors liseré NC

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/03/2018 au 04/04/2018 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Définition du Commerce de Service, alors que la demande ressemble plus à du bureau ou centre de formation ;*
- *Définition du terme Réception / Séminaires ;*
- *Affectation exacte des niveaux de l'habitation ;*
- *Horaire et fréquence des séminaires ;*
- *Prévision d'évènements ?*
- *Affectation restaurant au sein d'un quartier résidentiel calme?*
- *Précision quant au stationnement sur l'espace public : uniquement du côté de la propriété concernée par la demande ;*
- *Demande inappropriée pour la rue ;*

Considérant que la Commission de concertation, réunie en séance du 25/04/2018, a reporté son avis;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

03/01/2018 dépôt de la demande

02/03/2018 : accusé de réception d'un dossier incomplet

02/03/2018 : introduction de compléments et précision quant à l'affectation exacte des espaces professionnels ;

26/03/2018 : accusé de réception d'un dossier complet

21/03/2018 au 04/04/2018 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/04/2018 : séance publique de la Commission de concertation et report de l'avis afin d'analyser la demande modifiée remise en séance ;

09/05/2018 : séance de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert ;
- Dans ce quartier, l'avenue des Tilleuls comporte également des établissements scolaires et plusieurs maisons plus anciennes, à l'instar de celle de la demande
- La villa n°60, sur laquelle porte la demande :
 - est implantée avec un grand recul par rapport à la voirie, sur une grande parcelle rectangulaire, ce qui génère encore un très beau jardin de ville derrière la villa, comprenant de beaux arbres d'ornement ;

- présente un gabarit de bel-étage +1+toiture ;
- comprend un garage en demi sous-sol, accessible par l'arrière de la villa, objet du permis de transformation n°16-10 753-1937;
- Les deux maisons voisines disposent également de parcelle de grande profondeur, sont implantées également très en recul par rapport à la voirie et présentent des gabarits similaires à celui de la demande

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

- Elle maintient la maison dans ses volumes et frondaisons ;
- Elle vise le changement partiel de certains espaces de logement de la maison en un espace professionnel, décrit dans une note explicative jointe au dossier : Le demandeur travaille dans les métiers de bouche et souhaite organiser de manière temporaire (2 à 3 semaines par an) des séminaires sous forme d'atelier de préparation et de dégustation. L'objectif est de former son personnel et les futurs embauchés au service en salle et à la restauration : il désire dès lors affecter une partie de la grande cuisine et office attenant, la salle de réception et des espaces du rez-de-chaussée pour ses séminaires ;
- Au premier étage, la chambre accessible depuis l'office sera également transformée en espace de séminaire, ainsi qu'une partie des mansardes à des fins de rangement;
- L'ensemble des espaces de commerce de service couvrent une superficie de 118,97m² pour une superficie totale de la villa de 481,01m² hors sol.

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

- Vu la note explicative et le caractère accessoire au logement de la partie transformée en commerce de service, le projet s'inscrit dans les objectifs de développement durable (travail à domicile) et permet d'assurer la pérennité de cette grande villa du début du siècle, dans son écrin de verdure ;
- Bien que le projet réponde aux conditions de la zone d'habitation à prédominance résidentielle du PRAS, dans laquelle se situe le bien, soit une superficie de moins de 150m² (article 1.3), il ne répond pas aux objectifs de l'article 0.12 de supprimer partiellement du logement à tous les étages d'une maison unifamiliale pour une activité de commerce ;
- Etant donné que le projet conserve de grands espaces de vie pour le logement et l'activité de type temporaire assure son caractère accessoire au logement et qu'il conserve l'ensemble du caractère patrimonial de cette villa ainsi que des arbres remarquables situés sur la parcelle, ce qui participe au maintien du passé de notre ville et répond au bon aménagement des lieux, la demande doit pouvoir être étudiée ;
- En matière de mobilité, la note explicative précise que les véhicules motorisés du personnel en formation n'auront pas accès à la parcelle et resteront garés le long de l'espace public, l'avenue étant à sens unique, ce qui est compatible en dehors des heures d'école, ce qui sera à prendre en ligne de compte dans l'organisation de ces sessions ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, l'application de la prescription particulière 1.3. du PRAS (affectation du premier étage aux commerces), la demande ne pouvait être acceptée du fait de l'utilisation de tous les étages et était contraire aux prescrits du PRAS (article 0.12);
- Au regard des explications données en séance et la conclusion qu'il s'agit plutôt d'une demande de changement d'affectation partielle en bureau accessoire au logement et uniquement au rez-de-chaussée et premier étage (demande modifiée dont les plans sont à transmettre), la demande peut être envisagée ;
- Il est à noter cependant qu'au regard de l'article 0.12-2e du PRAS, la modification partielle d'un logement peut s'envisager afin de permettre l'activité d'une profession libérale ou d'une entreprise de service intellectuel exercée de manière isolée, sans préjudice du personnel d'exécution, pour autant que la superficie de plancher affectée à ces activités soit limitée à 45% de la superficie de plancher du logement existant et que ces activités soient accessoires à la résidence principale de la personne exerçant l'activité ou l'un des associés ou administrateur de la personne morale exerçant cette activité ;
- Dès lors que la demande se conforme à cette prescription, avec un taux d'occupation de moins de 25% de la superficie totale de plancher, que l'activité reste accessoire au logement, que le changement d'affectation partiel se limite au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, la demande peut être acceptée, sous réserve de la Carte des Soldes de Bureaux Admissibles pour la zone ;

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

- Modifier l'intitulé de la demande : « changer l'affectation d'une partie d'une habitation unifamiliale en bureau ou pour permettre l'activité d'une profession libérale ou d'une entreprise de service intellectuel exercée de manière isolée et accessoire au logement » ;
- Introduire les plans modificatifs qui ont été évoqués en séance avec changement d'affectation partiel uniquement sur le rez-de-chaussée et 1^{er} étage ;
- Confirmer le maintien des éléments de décors intérieurs et extérieurs de la maison existante ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'il s'agit uniquement d'une mauvaise interprétation de la terminologie de l'activité au regard des explications données en séance ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la demande doit être modifiée ;

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

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

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