

Séance du 18 décembre 2019 / Zitting van 18 december 2019

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 216/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.698-2019
Situation : Rue Geleytsbeek 71
Demandeur : Monsieur Frédéric D'HONT
(Démolition d'un garage et construction d'une maison uni-familiale)
 - 2) 217/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.767-2019
Situation : rue Geleytsbeek entre les n°s 75 et 77
Demandeur : M. et Mme Laurent Hanon et Magali Schuermans
(Démolir un double garage et construire une maison uni-familiale)
 - 3) 221/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.535-2019 (art.126/1)
Situation : Rue Edith Cavell 105-107
Demandeur : M. et Mme Jean-Baptiste van Ex et
Hortense de la Croix de Castries
(Démolir deux bâtiments existants et reconstruire un nouvel immeuble de
10 logements)
 - 4) 222/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.282-2018 (art.177)
Situation : Rue des Griottes 26
Demandeur : Administration communale d'Uccle –
Service Architecture – Mme Dominique Collart
(Abattre une série de peupliers ; Démolir la tribune existante ;
Régulariser l'installation temporaire de deux cabines préfabriquées ;
Construire un bâtiment destiné à recevoir 6 ensembles de vestiaires et
sanitaires pour joueurs, 3 ensembles vestiaires-sanitaires pour arbitres, un local
infirmerie, un bureau pour le personnel, un garage pour le matériel d'entretien,
des sanitaires publics)
-

Avis reporté de la CC du 04/12/2019 - Uniquement pour avis de la CC :

- 5) - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.824-2019
Situation : Rue Copernic 11
Demandeur : Monsieur Thomas GOUBAU
(Modifier 5 baies de fenêtres et placer des nouveaux châssis au sein de ces baies)
(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur à 1932
à l'inventaire transitoire - art.207§1.al4 du CoBAT)
-

Uniquement pour avis de la CC :

- 6) - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.843-2019
Situation : Avenue Dolez 139
Demandeur : EAGLESTONE MANAGEMENT sprl – Mme Theresia Landell
(Modifier le permis d'urbanisme n°16-42206-2015 en application de l'article 102/1 du
CoBAT : aménagement d'un portail d'accès au niveau de la maison uni-familiale)
(Bien repris dans une zone de protection d'un bien classé - art.237 du CoBAT)
- 7) - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.844-2019
Situation : Avenue Dolez 139
Demandeur : EAGLESTONE MANAGEMENT sprl – Mme Theresia Landell
(Modifier le permis d'urbanisme n°16-42206-2015 en application de l'article 102/1 du
CoBAT : implantation d'une œuvre d'art à l'entrée du site, modification de garde-corps,
réduction de baies, modification du type d'ouverture de châssis, modification mineures au plan
des abords) (Bien repris dans une zone de protection d'un bien classé - art.237 du CoBAT)

NOUVELLE PROCEDURE

8) - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.936-2019

Situation : Rue Edouard Michiels 16

Demandeur : Monsieur Pierre DELAISSE

(Mettre en conformité la mise en peinture de la façade en gris anthracite)

(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur à 1932 à l'inventaire transitoire - art.333 du CoBAT)

9) 215/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.697-2019

Situation : Rue de la Cueillette 58

Demandeur : Monsieur Gargya BALAZS

(Créer une véranda de bonne performance énergétique et couvrir une terrasse)

10) 218/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.783-2019

Situation : Rue des Glaïeuls 53

Demandeur : Madame Maria de los Angeles FERNANDEZ CORTIJO

(Mettre en conformité un immeuble de 2 logements et ses extensions arrières)

11) 219/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.702-2019

Situation : Rue Vanderkindere 129

Demandeur : STEJO sprl - Monsieur Steve Bosteels

(Aménager une surface commerciale au rez-de-chaussée avant, démolir les annexes arrières, créer 3 unités de logements et construire des extensions en façades arrières ainsi qu'une lucarne dans le versant arrière de la toiture)

12) 220/19 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.782-2019

Situation : Avenue de l'Observatoire 86-90

Demandeur : NEXT GENERATION DEVELOPMENT sa - M. Gaëtan Piret

(Démolir 2 villas uni-familiales et construire un immeuble villa de 5 appartements)

Uniquement pour avis de la CC :

NOUVELLE PROCEDURE

13) - Demande de permis d'urbanisme n°16-44.921-2019

Situation : Rue de Stalle 15-15A

Demandeur : FARM.GLOBE srl - Monsieur Amine MASSAOUI

(Changer l'affectation d'un commerce en boulangerie artisanale et d'un garage en commerce, démolitions structurelles, pose de techniques en toiture, modifier la façade avant et poser des enseignes)

(Bien repris dans une zone de protection d'un bien classé - art.237 du CoBAT)

- Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 18/12/2019
objet n° 01

Dossier 16-44698-2019 - Enquête n° 216/19

Demandeur : Monsieur Frédéric D'hont

Situation : rue Geleytsbeek 71

Objet : démolition d'un garage et construction d'une maison unifamiliale

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44698-2019 introduite le 05/06/2019 par Monsieur Frédéric D'hont et visant à démolition d'un garage et construction d'une maison unifamiliale sur le bien sis rue Geleytsbeek, 71;

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

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

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

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

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës", en ce que la toiture dépasse le profil de toiture de la construction mitoyenne;

Considérant que la demande déroge également aux articles du Titre II du règlement régional d'urbanisme, ces dérogations n'étant pas soumises aux mesures particulières de publicité;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/11/2019 au 02/12/2019 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- manque de respect de la typologie et gabarit par rapport à la maison mitoyenne avec toiture plate;
- garder la toiture plate;
- privilégier une teinte unie pour la façade avant;
- hauteur de la toiture en pente qui dépasse de 1,24m;
- désagrément du balcon du 2e étage et exposé plein Nord prévoir de le fermer pour gagner espace habitable;
- manque d'informations et/ou informations inexactes au niveau des plans;

Considérant que la chronologie est la suivante :

05/06/2019 : dépôt de la demande;

31/07/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

22/08/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

18/11/2019 au 02/12/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/12/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu les avis des services techniques communaux consultés en cours de procédure, à savoir :

- l'avis du Service Vert émis le 13/09/2019 et joint à la demande;
- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 13/12/2019 :

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

Implantation altimétrique

Principes généraux :

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

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

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

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

Quant à la présente demande :

Les plans sont dénués de repère altimétrique.

Il est donc demandé de référencer le rez à construire par rapport à deux points fixes proches dont au moins un seuil voisin;

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

- l'avis de Vivaqua émis le 03/09/2019 et joint à la demande;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert, composé de gabarits différenciés entre les habitations unifamiliales et les immeubles à appartements;
- Dans ce quartier, la rue Geleytsbeek présente un caractère typique et hétéroclite, renforcé par le tracé sinueux de la rue, le parcellaire et l'implantation des bâtiments, souvent en épi par rapport au tracé de la rue;
- La parcelle cadastrée Section E, 4^{ème} division n°234g12, sur laquelle porte la demande a subi une division de la parcelle n°234g10 préalablement à une donation. De ce fait le garage a été séparé de la maison dont il était l'accessoire, située au n°287 de la chaussée de Saint-Job;
- Cette parcelle présente une dénivellation descendante vers le jardin et elle est orientée au Sud du côté de la rue;
- De ce fait les constructions sises chaussée de Saint-Job se situent environ 3m en contrebas;
- Les plans de la situation existante, présenté par l'architecte de la demande, ne font pas état de cette situation;
- Le volume concerné par la demande (futur n°71) est un bâtiment en rez-de-chaussée comportant deux emplacements de garage avec un accès vers le jardin;
- Ce double garage avait fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme n°16-15540-1952 pour un premier garage provisoire et d'une seconde demande de permis d'urbanisme n°16-21024-1959 pour un second garage provisoire;
- Dans la situation de fait, les plans ne correspondent pas et l'un des deux volumes a été construit bien plus profondément;
- Un permis d'urbanisme n°16-44119-2018, pour la construction d'une maison bi-familiale, a été refusé en date du 05/03/2019 par le Collège des Bourgmestre et Echevins, en raison du programme trop important alors que le contexte bâti environnant nécessite de limiter la profondeur, la hauteur ainsi que le gabarit général;
- La maison voisine de gauche (n°73) présente un gabarit de R+2 et toiture plate;
- Le garage en parcelle de droite (n°69) présente un gabarit rez-de-chaussée et toiture plate;

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

- La démolition du bâtiment de garage existant;
- La reconstruction d'une maison unifamiliale en ossature bois de gabarit R+1+Toiture à versants;
- La pose de panneaux photovoltaïques;
- Le traitement de la façade sera en enduit coloré jaune sable et jaune paille avec des menuiseries en PVC de teinte gris;

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

- Le programme prévoit la construction d'une maison unifamiliale;
- Le plan de la situation projetée se présente comme suit :
 - Rez-de-chaussée :
 - Le car-port pour une voiture et des vélos, intégré dans le volume de la maison avec un accès vers l'habitation;
 - L'entrée de la maison sur un hall d'entrée avec espace pour les compteurs et WC;
 - Un dégagement s'ouvre sur le séjour et l'amorce de l'escalier vers les étages;
 - Le séjour en contrebas avec cuisine ouverte;
 - L'accès au jardin, en contrebas, via quelques marches;
 - 1^{er} étage :
 - Le palier s'ouvre sur un hall de nuit desservant deux chambres, une buanderie et une salle-de-bain;
 - 2^{ème} étage :
 - Le palier donne accès à une chambre et une terrasse;
 - La chambre comporte une salle-de-douche privative;

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

- **en matière de programme :**
 - le programme de maison unifamiliale correspond mieux au contexte bâti environnant, ou il y a lieu de limiter la profondeur ainsi que la hauteur;
 - l'une des chambre ne comporte pas la surface nette éclairante suffisante, dérogeant dès lors à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - considérant qu'il s'agit d'une construction neuve, la baie en façade arrière peut être agrandie afin d'apporter la surface de luminosité requise;
- **en matière d'implantation et de gabarit :**
 - la profondeur reste comprise dans le profil de construction de la maison mitoyenne de gauche et dépasse d'une soixantaine de centimètre le profil de construction du garage de droite;
 - la hauteur de la toiture en pente, induit une dérogation en matière de hauteur;
 - la terrasse au niveau de la toiture, reste comprise dans le volume de construction, répond au Code civil en matière de servitudes de vues et de par ses retraits importants et sa partie non accessible, elle ne génère aucune vues plongeantes sur le voisinage;
- **en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :**
 - le jardin sera planté d'arbres fruitiers et largement verdurisé;
 - la zone de recul est traitée au niveau de l'entrée en petit jardinet avec des plantations latérales et entre les accès piétons et de garage;
 - l'accès carrossable est composé de dalles en PVC alvéolées avec gravier afin de maintenir une surface perméable;
- **en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :**
 - le garage est ouvert mais couvert par le volume de la maison;
 - il est suffisamment large pour comporter un véhicule ainsi que des vélos;
- **en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :**
 - une citerne d'eau de pluie placée au niveau de la zone de recul;
 - la citerne a une contenance nette de 16,93m³, la capacité totale de la fonction bassin d'orage peut, elle s'augmenter de 1,58m³, ce qui donne un volume de rétention d'eau total de 18,51m³;
 - l'usage de l'eau de pluie est prévu dans le circuit eau sanitaire vers les WC et machines à laver;
- **quant aux autres aspects propres à la demande :**
 - le traitement des façades est pauvre et manque de jeu entre les pleins et les vides et les tonalités choisies sont peu intégrées;
 - la pose d'un crépi sur isolant est peu pérenne et principalement au niveau du soubassement, considérant l'utilisation du schiste au niveau du garage, il y a lieu de le prolonger au niveau du soubassement;
 - il y a lieu de proposer une amélioration des proportions et des tonalités de la façade avant;
 - le choix de l'emplacement pour la pose de panneaux photovoltaïque est maîtrisé par l'orientation et dès lors, bien que fortement visibles depuis l'espace public, leur pose ne suscite pas d'objections;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - Considérant le gabarit correspondant aux gabarits des maisons de gauche et typique de ce tronçon de la rue;
 - Considérant que les bâtiments situés sur la droite sont des garages et sont susceptibles d'être rehaussés;
 - Considérant que la dérogation n'est due qu'à la forme du toit en pente dépassant la toiture plate de la maison mitoyenne la plus haute, de gauche;
 - Considérant que le gabarit proposé limite les nuisances en matière de perte d'ensoleillement au niveau des maisons situées le long de la chaussée de Saint-Job;
 - Dès lors la dérogation peut être envisagée;

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

- Prolonger le soubassement en schiste sur l'ensemble du rez-de-chaussée;
- Privilégier une teinte s'harmonisant au contexte bâti environnant (blanc ou gris clair);
- Agrandir les baies insuffisantes afin de respecter l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;

- Répondre à la condition du service Technique de la Voirie : compléter les plans de repères altimétriques et référencer le rez à construire par rapport à deux points fixes dont au moins un seuil voisin;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que du traitement de la façade avant, visible depuis l'espace public et de compléter des informations sur les plans;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la façade visible depuis l'espace public doit proposer une cohérence au sein du contexte bâti et que les pièces habitables doivent avoir une surface nette éclairante suffisante;

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 Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 18/12/2019
objet n° 02

Dossier 16-44767-2019 - Enquête n° 217/19

Demandeur : Monsieur Laurent Hanon et Madame Magali Schuermans

Situation : rue Geleystsbeek entre les n°s 75 et 77

Objet : démolir un double garage et construire une maison unifamiliale

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44767-2019 introduite le 01/07/2019 par Monsieur Laurent Hanon et Madame Magali Schuermans et visant à démolir un double garage et construire une maison unifamiliale sur le bien sis rue Geleystsbeek entre les n°s 75 et 77;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n° 2 du permis de lotir (PL) n° 511 octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date du 10/05/2011 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir;

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour 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 permis de lotir :
 - non-respect de l'article n°B.7 - Gestion des eaux pluviales qui prescrit "toute nouvelle construction est équipée d'une citerne d'eau de pluie d'au moins 33l/m² de surface de toiture, raccordée à un dispositif de réutilisation et en amont d'un bassin d'orage", en ce qu'il n'est pas prévue de citerne d'eau de pluie;
 - non-respect de l'article n°C.2 - implantation qui prescrit "conforme à la coupe qui régit le profil du volume capable", en ce que le profil de la nouvelle construction est alignée au n°75, débordant de ce fait du n°77;
 - non-respect de l'article n°C.4 - clôture et mitoyenneté qui prescrit "la zone de recul est plantée pour au moins 50% de sa superficie", en ce que la zone de recul est aménagée en dalle béton gazon uniquement;
 - non-respect de l'article n°C.4 - clôture et mitoyenneté qui prescrit "au niveau du jardin, la superficie maximum de minéralisation est de 15m², soit 23% du jardin", en ce que la zone consacrée à la terrasse dépasse les 23% avec 16m²;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/11/2019 au 02/12/2019 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *inquiétudes par rapport au n°71 (non pertinent par rapport à la présente demande);*
- *les façades ne sont pas totalement identiques au n°75;*
- *trop de fenêtres et dépassantes et qui génèrent des vues;*
- *caves trop profondes, risques d'inondations;*

Considérant que la chronologie est la suivante :

01/07/2019 : dépôt de la demande;

22/08/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

18/11/2019 au 02/12/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/12/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu les avis des services techniques communaux consultés en cours de procédure, à savoir :

- l'avis du Service Vert a été sollicité et sera rendu en cours de procédure;
- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 16/12/2019 :

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

Implantation altimétrique

Principes généraux :

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

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

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

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

Quant à la présente demande :

Les plans ne comportent comme seul référence altimétrique qu'un point quelconque non identifiable en voirie, ce qui est insuffisant tant pour implanter le bâtiment que pour son contrôle par l'administration.

Il est demandé de situer altimétriquement le projet par rapport à deux points fixes clairement identifiables, dont au moins un seuil voisin.

Gestion des eaux pluviales sur la parcelle

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

- 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.

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

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

Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

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

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

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

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

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

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

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

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

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

Lors d'une proposition de rejet à l'égout, à envisager en derniers recours, le demandeur doit obligatoirement justifier l'impossibilité de pouvoir rejeter ses eaux via l'un des exutoires mentionnés ci-dessus, et ce pour chacun d'entre eux, obtenir l'accord du gestionnaire dudit réseau (Vivaqua) et, dans le cas d'un ouvrage de temporisation dont l'orifice de vidange est raccordé à l'égout public, obtenir l'approbation de Vivaqua sur les caractéristiques de cet ouvrage. Si le total des surfaces imperméabilisées en projection horizontale au sol est compris entre 30 et 100 m², le diamètre de l'orifice d'ajutage de l'ouvrage de temporisation ne peut excéder 25 mm.

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 rejets existants via gargouilles vers le filet d'eau seront supprimés et raccordés à l'ouvrage de temporisation.

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 complètement de gérer les eaux pluviales.

Il est demandé de compléter les plans d'un dispositif de gestion des eaux pluviales intégrant une citerne à récupération de minimum 1.800 litres, dont le trop-plein est déversé dans un ouvrage de temporisation de même volume, ce dernier devant être si possible infiltrant. Ce n'est qu'en cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol que l'ouvrage de temporisation pourra être raccordé à l'égout, mais via un ajutage de de maximum 25 mm de diamètre dans ce cas;

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

- l'avis de Vivaqua émis le 03/09/2019 et joint à la demande;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert, composé de gabarits différenciés entre les habitations unifamiliales et les immeubles à appartements;
- Dans ce quartier, la rue Geleytsbeek présente un caractère typique et hétéroclite, renforcé par le tracé sinueux de la rue, le parcellaire et l'implantation des bâtiments, souvent en épi par rapport au tracé de la rue;
- La parcelle cadastrée Section E, 4^{ème} division n°234n12, sur laquelle porte la demande a subi une division de la parcelle n°234m12 suite au permis de lotir octroyé n°511;
- Le volume concerné par la demande (entre les n°75 et 77) est un bâtiment en rez-de-chaussée comportant deux emplacements de garage avec un accès vers le jardin;
- La maison voisine de droite (n°73) dont fait référence au permis de lotir, présente un gabarit de R+2 et toiture plate;
- La maison mitoyenne de droite (n°75) a été construite postérieurement au permis de lotir et s'aligne en hauteur et profondeur au n°73. Elle comporte un gabarit R+2 avec toiture plate;
- La maison mitoyenne de gauche (n°77) est plus ancienne avec un gabarit R+1 et toiture plate et dont le 1^{er} niveau est partiellement en retrait par rapport à l'alignement. L'entièreté du rez-de-chaussée est consacré au parcentage;
- La zone de recul est peu profonde, environ 2,60m;

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

- La démolition du double garage existant;
- La construction d'une maison unifamiliale de gabarit R+2 avec toiture plate;

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

- Le programme prévoit la construction d'une maison unifamiliale dont les plans se présentent comme suit :
 - Sous-sol :
 - L'escalier venant du séjour dessert un hall donnant accès à une buanderie et un local de musique / TV;
 - Rez-de-chaussée :
 - Le garage en communication avec l'habitation;

- L'entrée de l'habitation se fait sur un hall avec WC et vestiaire, ainsi que l'escalier vers l'étage et l'escalier menant au niveau du séjour;
- Le séjour, y compris la cuisine ouverte s'ouvrent largement sur une terrasse et le jardin;
- 1^{er} étage :
 - L'escalier et le palier mènent à une grande salle-de-jeux / bureau, un WC, une salle-de-douche et deux chambres;
 - Les deux chambres s'ouvrent sur une terrasse;
- 2^{ème} étage :
 - L'escalier et le palier mènent à un grand bureau et la chambre parentale;
 - Le bureau à un accès direct au WC également accessible depuis la salle-de-bain accessible via le dressing de la chambre parentale;

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

- en matière de programme :
 - la demande porte sur la construction d'une maison unifamiliale, conformément aux prescrits du lotissement;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - bien que dérogatoire au gabarit prévu par le lotissement, la construction s'aligne en tout point au profil de construction de la maison mitoyenne de droite;
 - le bow-window, constitué par la fenêtre au 2^{ème} étage, répond aux dispositions du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - la terrasse au 1^{er} étage, ne respecte pas le Code civil au niveau de la mitoyenneté de droite, considérant la faible hauteur du mur en mitoyenneté;
 - considérant que ce mur ne doit pas être rehaussé, il y a lieu de reculer l'accessibilité de la terrasse à 1,90m par rapport à la mitoyenneté de droite;
 - la toiture plate est verdurisée;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - bien que la zone de cours et jardins soit aménagée et largement engazonnée, la terrasse, située à plus d'un mètre en hauteur du niveau naturel du terrain, a une emprise, l'escalier y compris de plus de 16m² alors que les prescrits du lotissement limitent cette emprise à 15m²;
 - la demande prévoit la plantation de deux arbres à hautes tiges d'essences indigènes;
 - les haies de clôture en zone de jardin, respectent au niveau de leur hauteur les prescrits du lotissement;
 - la zone de recul est aménagée en dalle de béton gazon afin de favoriser l'infiltration;
 - la limite séparative entre parcelles mitoyenne est clôturée par des haies et un arbuste est planté au niveau du coin droit;
 - les plans ne fournissent aucune indications de côtes et d'essences en ce qui concerne l'aménagement de haies et des plantations;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet propose un garage dont les dimensions sont étroite et hormis le parcage d'un véhicule permet difficilement le stockage des vélos;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - considérant la nature du terrain, les prescrits du lotissement ne peuvent être mis en place et la demande est de ce fait dérogatoire sur ce point;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - esthétiquement, la nouvelle construction est de même typologie que sa voisine de droite;
 - l'utilisation du crépi de teinte blanche et des menuiseries en bois de teinte noire, confère à l'ensemble un caractère résolument contemporain et dont la typologie s'harmonise avec le contexte bâti environnant;

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

- application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogations à un permis de lotir) :
 - Article B.7 :
 - Le terrain présente un niveau de nappe phréatique affleurant par rapport au niveau naturel, dès lors les terrassements sont rendus extrêmement difficile pour la pose d'une telle citerne;
 - D'autant plus que le niveau de l'ajutage du bassin d'orage serait inférieur au niveau requis pour pouvoir évacuer gravitairement vers l'égout;

- L'infiltration n'est pas non plus envisageable en raison de la nappe phréatique affleurante et de la petitesse du solde de la parcelle;
- Dès lors l'ensemble de ces éléments défavorables ne permet pas la mise en place d'une citerne et oblige le projet à se raccorder directement au réseau d'égouttage existant;
- Article C.2 :
 - Considérant l'antériorité du permis de lotir (2011) par rapport à la construction de l'immeuble n°75 (2013), la prescription, annotée sur les plans du permis de lotir, de s'aligner au profil du n°73, est caduque;
 - En effet, lors de la rédaction du permis de lotir, la construction du lot 2, en l'absence de toute construction à droite, il était évident qu'un alignement au bâtiment mitoyen de gauche devait être observé;
 - Dès lors que le bâtiment n°75 est construit et aligné au n°73, la construction du nouvel immeuble, pour autant qu'il ne dépasse pas le profil de construction du n°75, peut être envisagé tel que proposé;
 - D'autant plus que le profil proposé n'induit aucune nuisance malgré le retrait en façade avant du n°77 et de cette même manière règle le problème de servitude de la terrasse en façade avant du n°77;
 - L'alignement au n°75 permet également de simplifier la mise en œuvre du chantier et d'éviter la création de terrasses non accessibles induisant des problèmes thermiques;
 - Cet alignement au n°75 et dans le respect de la typologie, constitue un front bâti harmonieux au sein de la rue;
- Article C.4 :
 - Considérant qu'au moins 60% de la surface est dédiée à l'accès carrossable et à l'accès piéton, en raison de la largeur de la façade, il est impossible de répondre à cette disposition;
 - Cependant, une amélioration doit être proposée, et dès lors, proposer des haies d'au moins 1,20m le long des limites parcellaires, maintenir le solde de la zone de recul (hors accès carrossable et piétonnier) en espace totalement planté et verdurisé et prévoir la plantation d'un petit arbuste au niveau du coin droit;
 - En ce qui concerne la terrasse, dont l'emprise, l'escalier compris, dépasse 16m² et plus de 23% du jardin, doit être réduite considérant la faible profondeur du jardin et limiter l'emprise à 15m², d'autant plus que cette terrasse est à plus d'un mètre du niveau naturel du terrain;

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

- Respecter le Code civil en matière de servitudes de vues et reculer l'accessibilité de la terrasse au 1^{er} étage à 1,90m de la limite mitoyenne de droite ou fournir un accord signé et notarié entre propriétaires;
- Améliorer la zone de recul, proposer des haies d'au moins 1,20m le long des limites parcellaires mitoyennes, proposer une zone plantée sur 1,70m par rapport à la mitoyenneté de droite et prévoir la plantation d'un arbuste au niveau du coin droit et compléter en plan l'aménagement de cette zone de recul avec hauteur des haies et essences prévues;
- Diminuer l'emprise de la terrasse dans la zone de jardin et la limiter à 15m², y compris l'escalier menant vers le niveau du jardin;
- Répondre aux conditions du service Technique de la Voirie :
 - situer altimétriquement le projet par rapport à deux points fixes clairement identifiables, dont au moins un seuil voisin;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de dimensions de terrasses, du traitement de la zone de recul;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet doit répondre au Code civil;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la zone de recul doit proposer un aménagement paysager et que l'emprise de la terrasse doit être limitée aux prescrits du lotissement;

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 Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

Urban.brussels-DU s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 18/12/2019
objet n° 03

Dossier 16-44535-2019 - Enquête n° 221/19 - Article 126/1

Demandeur : Monsieur et Madame Jean-Baptiste et Hortense van Ex et de la Croix de Castrie

Situation : Rue Edith Cavell 105-107

Objet : démolir deux bâtiments existants et reconstruire un nouvel immeuble de 10 logements

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44535-2019 introduite le 26/02/2019 par Monsieur et Madame Jean-Baptiste et Hortense van Ex et de la Croix de Castries et visant à démolir deux bâtiments existants et reconstruire un nouvel immeuble de 10 logements sur le bien sis rue Edith Cavell 105 - 107;

Vu les plans modifiés introduits en date du 25/10/2019, déclarés complets le 12/11/2019;

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°s 15 & 15bis- Ilot Errera/Montjoie/Cavell/Roberts-Jones - AR du 13/08/1957 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

- application de l'article 333 du CoBAT : demande portant sur un monument ou un ensemble qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 et considérés de ce fait comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (le bâtiment existant date de 1928);

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale 0.5 du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²);
 - application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots);
 - application de la prescription particulière n°2.5.2 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les modifications des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant en zone d'habitation;
- 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 I, Zone de construction, A., destination qui prescrit « Maisons isolées, jumelées ou groupées. La construction d'immeubles à appartements multiples est interdite », en ce que le projet prévoit la construction d'un immeuble à appartements;
 - non-respect de l'article I, point B, gabarit et esthétique qui prescrit que « (...) les bâtisses extrême des groupes seront à trois façades, (...), PROFONDEUR MAXIMUM DES BATISSES : voir plan, (...), HAUTEUR DES CORNICHES PAR RAPPORT AU NIVEAU DU TROTTOIR : Maximum : 9m70 - minimum 7m70, (...), TOITURES : à versants (...) », en ce que :
 - A. le bâtiment projeté n'est pas une maison à trois façades;
 - B. il est muni d'une toiture plate;
 - non-respect de l'article III, Zone de construction (teinte vermillon foncé), B., gabarit et esthétique qui prescrit que « (...)Hauteur des corniches par rapport au niveau du trottoir : imposé. (...) Pour 3 étages : 12m50 », en ce que le projet prévoit une hauteur sous corniche de 13,30m;

- non-respect de l'article VI, COURS ET JARDIN (teinte vert jaune), qui prescrit qu'il s'agit d'un : « Espace uniquement réservé à l'usage de jardins, de cours ou de terrasses », en ce que :
 - A. il est prévu de bâtir l'espace entre les zones de construction des bâtiments A et B, cet espace étant repris en zone de cours et jardin;
 - B. le bâtiment B débord de la zone de construction telle que reprise au PPAS (cette zone n'étant pas cotée, elle est définie par mesurage sur plan), à savoir, l'alignement de la façade arrière dépasse d'approximativement 1,20m la zone de construction du côté du bâtiment A;
- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°8 - §3 du Titre I du RRU qui prescrit que : « (...), La hauteur des constructions visée au § 1er comprend les étages techniques, les étages en retrait et les cabanons d'ascenseurs; ceux-ci sont intégrés dans le volume de la toiture.. », en ce que le cabanon d'ascenseur dépasse de 90cm la hauteur du mur acrotère;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/11/2019 au 02/12/2019 inclus et :

- le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Le projet déroge au PPAS qui prévoit à cet endroit une habitation unifamiliale et un immeuble rez +3,*
- *Les gabarits proposés sont trop imposants et privent de vue et de lumière le voisinage immédiat,*
- *Le programme de 10 logements induit une densification excessive du quartier,*
- *La maison existante présente des qualités d'habitabilité et patrimoniales qui justifient son maintien;*
- *Le projet n'a pas été soumis à une évaluation préalable des incidences tel que prévu par l'article 127§1 du COBAT;*

Vu l'avis émis par la Commission de concertation en séance du 26/06/2019;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

26/02/2019 : dépôt de la demande;

07/05/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

29/05/2019 au 12/06/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/06/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 08/03/2019 et joint à la demande;

25/10/2019 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 3 du CoBAT;

12/11/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

18/11/2019 au 02/12/2019 : enquête publique sur la demande modifiée;

18/12/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 16/10/2019 et joint à la demande;

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

- L'environnement général dans lequel se situe la demande est fait d'îlots de taille variable, semi-ouverts, largement arborés;
- Le bâti est hétérogène, tantôt en mitoyenneté, tantôt isolé ou implanté en intérieur d'îlot;
- Il n'y a pas de style architectural dominant, le bâti est globalement qualitatif et principalement orienté vers le logement;
- La demande porte sur deux parcelles voisines, bâtie à gauche par un immeuble mixte de logement et commerce et à droite par une villa quatre façades isolée;
- La parcelle voisine de gauche (n°109) comporte un immeuble de gabarit rez-de-chaussée +1 avec toiture à versant dont le pignon présente la particularité d'être en recul de la mitoyenneté, le raccord avec l'immeuble n°107 s'effectue par un petit volume à toiture plate;
- La parcelle voisine de droite (n°103) est occupée par un immeuble à appartement 3 façades et toiture à 3 versants de rez-de-chaussée semi-enterré +5 étages, il existe également deux immeubles d'habitation 103a et 103b en recul de la voirie de plus de 50m, accessibles par un passage carrossable entre le bâtiment du n°103 et la parcelle faisant l'objet de la demande;
- Les immeubles 95 et 93 sont mitoyens au n°103, ce sont des immeubles d'habitation avec rez-de-chaussée semi enterré et cinq étages plus un étage en retrait;
- L'intérieur d'îlot est en partie occupé par un complexe commercial au n°91 (club de tennis), fait de grands hangars munis de toitures à versant et toitures plates, la parcelle comporte également des boxes de parking, le tout accessible via la rue Edith Cavell à droite des n°95 et 93;

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

- Démolir les immeubles existants et reconstruire un ensemble architectural fait de deux immeubles mitoyens, n°105 et 107, comportant 10 logements répartis comme suit :

- Bâtiment A, 4 logements : 1 de 3 chambres au rez-de-chaussée, 1 de 2 chambres et 1 de 1 chambre au premier étage, 1 de 1 chambre au deuxième;
- Bâtiment B, 6 logements : 1 de 3 chambres au rez-de-chaussée; 4 de 2 chambres aux étages 1, 2 et un penthouse de 3 chambres au troisième étage;
- Le bâtiment A est mitoyen à l'immeuble du N°109, en partie à l'alignement de la voirie et en partie en retrait, il présente un gabarit rez+2 toiture plate contre le voisin de gauche et rez+1 toiture plate terrasse contre le bâtiment B qui lui est accolé;
- Le bâtiment B est implanté en retrait de la voirie, il comporte un rez-de-chaussée plus trois étages dont le dernier est en partie en retrait en façade arrière, des terrasses sont incluses au volume général côté jardin, une terrasse en toiture est aménagée à l'endroit du retrait du troisième étage;
- Les zones de recul sont bordées d'un muret surmonté d'une grille à l'alignement, plantées et aménagées en jardins paysagers;
- Le sous-sol comporte un parking de 11 places avec locaux de rangement accessoires aux logements, en partie construit sous le jardin il est accessible via une rampe de parking placée au droit du bâtiment B;
- Le logement du rez-de-chaussée bâtiment A s'étend au sous-sol, il est prévu une cours anglaise munie d'un escalier d'accès au jardin;
- La demande comporte également l'abattage de 5 arbres à haute tige à l'endroit des bâtiments projetés;

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

- en matière de programme :
 - La construction de logements correspond bien au caractère résidentiel du quartier, il s'agit de 10 appartements, regroupés dans un ensemble architectural formellement cohérent;
 - L'ampleur relative du projet ne nécessite pas d'étude d'incidence préalable, car les conditions émises par les annexes A et B du CoBAT ne sont pas rencontrées;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Le projet ne respecte pas les prescriptions du plan particulier d'affectation du sol en matière de gabarit et d'implantation, les considérations relatives à ces dérogations font l'objet d'un développement détaillé, voir infra;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - La parcelle se caractérise par sa plantation généreuse en intérieur d'îlot, le jardin est préservé et contribue au caractère vert et aéré du quartier;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le projet se situe dans un quartier densément habité, les prescriptions légales en matière de parking sont respectées, il est prévu au moins un emplacement de parking par logement. Le charroi généré par le projet ne semble pas disproportionné en regard des caractéristiques du quartier étant donné qu'il subsiste du parking en voirie et que le parking est entièrement situé sur la parcelle;

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

- Les qualités historiques et patrimoniales de cette maison unifamiliale, bien que cohérentes et suffisamment bien conservées, ne justifient pas de s'opposer à la construction d'un ensemble neuf, cette disposition étant par ailleurs reprise au plan particulier d'affectation du sol.
- Le projet devra néanmoins prendre en compte les remarques émises en regard des prescriptions du plan particulier d'affectation du sol et présenter un degré de finition et de qualité architecturale qualitatifs;

Considérant qu'au regard des plans modifiés, le projet a suscité les observations suivantes :

- IMMEUBLE A :
 - Le gabarit en hauteur du bâtiment a été revu de telle façon qu'il respecte les prescriptions du PPAS et qu'il permet un raccord harmonieux avec l'immeuble voisin, lequel présente la particularité d'un pignon en retrait de la mitoyenneté,
 - Les profondeurs projetées en façade arrière au rez-de-jardin et aux étages ont été revues de telle façon qu'elles respectent les prescriptions du PPAS et ne nuisent pas aux qualités d'habitabilité du voisinage;
 - L'aménagement du jardin en surface est qualitatif et respecte les prescriptions du RRU en matière d'imperméabilisation des zones de cour et jardin;
 - Les qualités d'habitabilité des logements proposés sont suffisantes, l'expression architecturale du projet est adaptée à l'environnement direct. Le projet devrait toutefois être revu pour rencontrer les remarques émises;

○ IMMEUBLE B :

- La suppression d'un étage diminue singulièrement l'impact visuel du projet vers l'intérieur d'îlot et le voisinage, les terrasses améliorent les qualités d'habitabilité des logements projetés, les joues maçonnées orientent les vues vers le jardin privatif au bénéfice de la quiétude du voisinage;
- L'ensemble des logements présente des qualités d'habitabilité suffisantes, on veillera cependant à proposer une répartition de type de logements suffisamment variée, au vu notamment du quatrième étage à supprimer et du logement 3 chambres correspondant;
- La rampe de parking a été déplacée au droit du bâtiment, une zone de jardin plantée en pleine terre est aménagée côté voisin de droite, conformément aux prescriptions du PPAS;
- La toiture plate est végétalisée, conformément aux prescriptions en vigueur;

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

- dérogation à l'article 8 du Titre I du RRU (hauteur - constructions isolées);
- application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogations à un PPAS);
- application de la prescription générale 0.5 du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m²);
- application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots);
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions), :
 - IMMEUBLE A :
 - Le projet propose toujours de bâtir un volume de liaison entre les deux zones de construction définies par le PPAS (dérogation à l'article VI, COURS ET JARDIN, qui prescrit qu'il s'agit d'un : « Espace uniquement réservé à l'usage de jardins, de cours ou de terrasses», motif de mesures particulières de publicité), cela au détriment des percées visuelles définies par le PPAS, toutefois, l'implantation de ce volume en retrait des deux volumes principaux et le traitement de la toiture plate intensive permettent une liaison visuelle intéressante dans le traitement architectural, assurant une transition harmonieuse entre les immeubles mitoyens n°115 à 109, et les immeubles n°103, 93 et 95;
 - L'extension de l'appartement du rez-de-chaussée vers les caves, en vue notamment d'y aménager une chambre, induit la création d'une cour anglaise dans le jardin, en dérogation à l'article VI du PPAS, COURS ET JARDIN (motif de mesures particulières de publicité), lequel stipule qu'aucune construction ne peut y être établie. L'implantation de la cour anglaise a été ramenée de 90cm vers la façade arrière de l'immeuble, elle est plantée en gradin, elle est située à une distance telle des limites mitoyennes qu'elle ne porte pas préjudice aux qualités paysagères et végétales de l'intérieur d'îlot ni aux qualités d'habitabilité du voisinage;
 - IMMEUBLE B :
 - Le gabarit proposé déroge à l'article III, Zone de construction (teinte vermillon foncé), B., gabarit et esthétique qui prescrit un maximum de 3 étages : 12,50m (motif de mesures particulières de publicité), alors que le projet prévoit une hauteur sous corniche de 13,30m - gabarit de l'immeuble à partir du pied (projet initial 16,70m et quatre étages);
 - Le gabarit a été fortement revu à la baisse, un étage a été supprimé, il subsiste une dérogation de 80cm motivée par le fait que les standards de construction à l'époque de l'adoption du PPAS ne prévoyaient pas de hauteur suffisante à l'intérieur des bâtiments pour les complexes techniques actuellement beaucoup plus importants que jadis;
 - Les gabarits proposés respectent l'esprit du PPAS qui vise à assurer une transition harmonieuse entre les immeubles rez+2 à gauche de la rue Edith Cavell et les immeubles rez+5 situés à droite. Les reculs vis-à-vis des constructions avoisinantes sont conséquents, le dépassement du gabarit prescrit de 80cm ne porte pas atteinte aux qualités d'habitabilité du voisinage;
 - La dérogation à l'article n°8 - §3 du Titre I du RRU (motif de mesures particulières de publicité) est quant à elle autorisable, du fait du peu d'impact du cabanon d'ascenseur de 90cm; de même que celle à l'article n°13 du Titre I du RRU (motif de mesures particulières de publicité) pour permettre l'installation des panneaux photovoltaïques;
 - Le bâtiment B déborde de la zone de construction telle que reprise au PPAS (cette zone n'étant pas cotée, elle est définie par mesurage sur plan), et déroge de ce fait à l'article VI, COURS ET JARDIN (motif de mesures particulières de publicité), à savoir, l'alignement de la façade arrière

dépasse d'approximativement 1,20m la zone de construction du côté du bâtiment A. La dérogation impacte essentiellement la parcelle concernée par la demande et pas les parcelles voisines. Par soucis de cohérence architecturale l'implantation du bâtiment comme proposé est autorisable et mieux adaptée aux lieux que la zone telle que définie au plan;

CONCLUSION :

La proposition de construction d'un ensemble de deux immeubles à appartements jointifs constituant un ensemble est envisageable au vu de la configuration des lieux et de la taille conséquente de la parcelle, l'analyse de l'impact des dérogations d'implantation et de gabarit concluent à la bonne adéquation de la proposition à son environnement bâti;

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

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

Urban.brussels-DU et DPC s'abstiennent.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 18/12/2019
objet n° 04

Dossier 16-44282-2018 (art.177) - Enquête n° 222/19

Demandeur : Administration Communale d'Uccle

Situation : Rue des Griottes 26

Objet : Abattre une série de peupliers ; Démolir la tribune existante ; Régulariser l'installation temporaire de deux cabines préfabriquées ; construire un bâtiment destiné à recevoir 6 ensembles de vestiaires et sanitaires pour joueurs, 3 ensembles vestiaires-sanitaires pour arbitres, un local infirmerie, un bureau pour le personnel, un garage pour le matériel d'entretien, des sanitaires publics.

AVIS

La Commission de Concertation décide de reporter son avis.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 18/12/2019
objet n° 05

Dossier 16-44824-2019

Demandeur : Monsieur Thomas Goubau

Situation : Rue Copernic 11

Objet : modifier 5 baies de fenêtres et placer des nouveaux châssis au sein de ces baies

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44824-2019 introduite le 06/08/2019 par Monsieur Thomas Goubau et visant à modifier 5 baies de fenêtres et placer des nouveaux châssis au sein de ces baies sur le bien sis rue Copernic, 11;

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° 50 - Quartier Hamoir-Observatoire approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 27/05/1999 et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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

Considérant que la chronologie est la suivante :

06/08/2019 : dépôt de la demande;

09/10/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

04/12/2019 : séance publique de la Commission de concertation et report d'avis dans l'attente de documents complémentaires;

18/12/19 : nouvelle séance de la Commission de concertation;

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

- La maison faisant l'objet de la demande date du début du siècle dernier (pas de plans aux archives);
- La maison a fait l'objet d'une transformation en 2005 (PU n°16-36965-2005) qui a autorisé le remplacement des châssis d'origine par des châssis de teinte fris bleu aux divisions actuellement visible;

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

- L'agrandissement de baies et la mise en place de châssis similaire à ceux existants au sein des façades de cette habitation;

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

- A la lecture des plans, et suite aux déclarations du demandeur en séance, il apparaît que les travaux de modification de la baie au droit de l'escalier et la fermeture de la trémie d'escalier intérieure sont des modifications structurelles non seulement soumises a permis mais subordonnées à la signature d'un architecte;
- Il apparaît également que les plans fournis à l'appui de la demande renseignent des proportions de baies et de châssis erronés, car plus larges que les baies existantes qui ne devraient pas être élargies;
- Considérant dès lors que des renseignements complémentaires sont attendus;

Considérant que la Commission de Concertation du 04/12/2019 a reporté son avis dans l'attente de la réception des informations et éléments suivants, et sous réserve que ces documents soient introduits avant la date du 12/12/2019 :

- Une vue en plan et en coupe reprenant les aménagements intérieurs projetés dans la cuisine et la fermeture de la trémie d'escalier vers la cave;
- Une élévation de façade et une coupe de la situation projetée reprenant les justes proportions des largeurs de baies modifiées et les modifications structurelles nécessaires à l'élargissement de la baie centrale;
- S'agissant de modifications structurelles, la demande doit être signée par un architecte conformément à la réglementation en vigueur;

Considérant que les informations et documents n'ont pas été transmis, la Commission de concertation ne peut pas analyser objectivement la demande telle que déposée;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 18/12/2019
objet n° 06

Dossier 16-44843-2019

Demandeur : S.P.R.L. EAGLESTONE MANAGEMENT - Madame Thercia Landell

Situation : Avenue Dolez 139

Objet : modifier le permis d'urbanisme n°16-42206-2015 en application de l'article 102/1 du CoBAT : aménagement d'un portail d'accès au niveau de la maison unifamiliale

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44843-2019 introduite le 21/08/2019 par la S.P.R.L. EAGLESTONE MANAGEMENT - c/o Madame Thercia Landell, et visant à modifier le permis d'urbanisme n°16-42206-2015 en application de l'article 102/1 du CoBAT : aménagement d'un portail d'accès au niveau de la maison unifamiliale sur le bien sis avenue Dolez 139;

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

Vu que la demande se situe dans le périmètre de protection de la Brasserie Kriekenboom sise avenue Dolez 364 - Arrêté de Classement du 22/09/1994;

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

- application de l'article 237 du CoBAT demande portant sur un bien situé en zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci);

Considérant que la chronologie est la suivante :

21/08/2019 : dépôt de la demande;

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

22/10/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

18/12/2019: séance publique de la Commission de concertation;

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

- l'avis de la CRMS émis le 06/11/2019 - sans objet;

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

- Le site faisant l'objet de la demande est localisé au Sud de la Commune d'Uccle, le long de l'avenue Dolez, dans le tronçon compris entre l'avenue de la Chênaie au Nord et la rue Engeland au Sud. Il est traversé par le prolongement non aménagé de l'avenue des Pâturins, et jouxte le site de l'Institut Pasteur, ainsi qu'une zone verte à haute valeur biologique répertoriée Natura 2000 (Engeland);
- Le terrain effectue la transition entre le milieu bâti de l'avenue Dolez, et les zones vertes du Plateau Engeland;
- Le terrain, faisant l'objet de la demande, est composé de 2 parcelles cadastrales séparées par un chemin vicinal repris à l'atlas des chemins et sentiers vicinaux. Les parcelles précitées se situent dès lors avenue Dolez, dans une zone résidentielle. L'avenue des Pâturins aménagée, quant à elle, se termine aux limites Nord du site par une « placette » de rebroussement automobile, à l'usage principalement des riverains;
- Le permis d'urbanisme n°16-42206-2015 a autorisé la construction d'un ensemble de logements sous forme de 3 immeubles;

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

- La mise en œuvre d'un portail afin de délimiter l'espace privé de l'espace public au niveau de l'accès de la maison unifamiliale à l'avant du site;

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

- Le portail est constitué de structures métalliques ajourées sur 50 % de sa surface et présente une hauteur de 160 cm de sorte à ne pas altérer la lecture du site bâti et naturel se développant à l'arrière de la parcelle;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, relatif à l'application de l'article 237 du CoBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) :
- L'immeuble, certes ayant fait l'objet d'une procédure de classement, a fait l'objet d'une démolition et reconstruction;
- La modification proposée en ce qui concerne la clôture de la parcelle du côté de l'espace public, n'altère pas les perspectives visuelles vers le bien classé, et conserve les ouvertures paysagères vers l'intérieur de la parcelle;
- La haie d'alignement est maintenue visuellement, le portail étant prévu coulissant à l'arrière de cette dernière;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 18/12/2019
objet n° 07

Dossier 16-44844-2019

Demandeur : S.P.R.L. EAGLESTONE MANAGEMENT - Madame Thercia Landell

Situation : Avenue Dolez 139 - 143

Objet : modifier le permis d'urbanisme n°16-42206-2015 en application de l'article 102/1 du CoBAT : implantation d'une oeuvre d'art à l'entrée du site, modification de garde-corps, réduction de baies, modification du type d'ouverture de châssis, modifications mineures au plan des abords

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44844-2019 introduite le 21/08/2019 par la S.P.R.L. EAGLESTONE MANAGEMENT - Madame Thercia Landell, et visant à modifier le permis d'urbanisme n°16-42206-2015 en application de l'article 102/1 du CoBAT : implantation d'une oeuvre d'art à l'entrée du site, modification de garde-corps, réduction de baies, modification du type d'ouverture de châssis, modifications mineures au plan des abords sur le bien sis avenue Dolez 139 - 143;

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

Vu que la demande se situe dans le périmètre de protection de la Brasserie Kriekenboom sise avenue Dolez 364 - Arrêté de Classement du 22/09/1994;

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

- application de l'article 237 du CoBAT demande portant sur un bien situé en zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci);

Considérant que la chronologie est la suivante :

21/08/2019 : dépôt de la demande;

08/10/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

08/11/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

18/12/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- l'avis de la CRMS émis le 06/11/2019 - sans objet;

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

- Le site faisant l'objet de la demande est localisé au Sud de la Commune d'Uccle, le long de l'avenue Dolez, dans le tronçon compris entre l'avenue de la Chênaie au Nord et la rue Engeland au Sud. Il est traversé par le prolongement non aménagé de l'avenue des Pâturins, et jouxte le site de l'Institut Pasteur, ainsi qu'une zone verte à haute valeur biologique répertoriée Natura 2000 (Engeland);
- Le terrain effectue la transition entre le milieu bâti de l'avenue Dolez, et les zones vertes du Plateau Engeland;
- Le terrain, faisant l'objet de la demande, est composé de 2 parcelles cadastrales séparées par un chemin vicinal repris à l'atlas des chemins et sentiers vicinaux. Les parcelles précitées se situent dès lors avenue Dolez, dans une zone résidentielle. L'avenue des Pâturins aménagée, quant à elle, se termine aux limites Nord du site par une « placette » de rebroussement automobile, à l'usage principalement des riverains;
- Le permis d'urbanisme 16-42206-2015 a autorisé la construction d'un ensemble de logements sous forme de 3 immeubles;

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

- Des modifications apportées aux immeubles :
 - Modification de garde - corps;
 - Réduction de baies;
 - Modification du type d'ouverture d'un châssis;
- Des modifications mineures au plan des abords;

- L'implantation d'une œuvre d'art à l'entrée principale du site;

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

- La mise en œuvre de la sculpture de l'artiste Pierre Rulens, représentant un arbre en bronze tantôt texturé d'empreinte d'écorces, tantôt lisse et poli, confère une identité au site. Elle incarne la stabilité, la communication et par ses essences multiples, la diversité et la différence. Elle se confond avec la végétation du site tout en répondant à la rigueur orthogonale des constructions;
- Les garde-corps concernant les terrasses de 2 logements, prévus en maçonnerie plaine, ont été remplacés par des éléments vitrés de sorte à améliorer l'apport d'éclairage naturel au sein de ces logements;
- Les modifications des baies concernent :
 - Appartement A31 - réduction de la largeur de baie (410 cm à 360 cm) menant de la chambre vers la toiture verte non accessible, en vue de permettre son bon entretien;
 - Appartement B22 - baie à 3 ouvrants réduite de 410 cm à 360 cm afin de garantir le bon usage des ouvrants;
 - Appartement B23 - remplacement du châssis coulissant de la chambre 1 par un double ouvrant, en vue de pouvoir entretenir les vitrages de manière sécurisée, car ce châssis surplombe le vide et la partie fixe n'était pas accessible par l'extérieur;
- Les modifications apportées aux aménagements des abords :
 - Modifications mineures du plan paysager;
 - Adaptation des matériaux de revêtement au droit des chemins d'accès pour le SIAMU;
 - Déplacement de certains portails de jardins;
 - Ajout de zones de détente avec des bancs ajoutés à l'arrière du site;
 - Aménagement spécifique autour de la sculpture afin de favoriser les circulations autour de celle-ci;
 - Déplacement de l'accès vers le chemin vicinal faisant suite à la nouvelle implantation du Thalweg;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation relatif à l'application de l'article 237 du CoBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) :
 - Le projet conserve les caractéristiques urbanistiques et paysagères du permis d'urbanisme en vigueur;
 - La mise en œuvre de la sculpture offre une identité au site et renforce les perspectives paysagères le long de l'avenue Dolez;

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 18/12/2019
objet n° 08

Dossier 16-44936-2019

Demandeur : Monsieur Pierre Delaisse

Situation : Rue Edouard Michiels 16

Objet : mettre en conformité la mise en peinture de la façade en gris anthracite

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44936-2019 introduite le 07/10/2019 par Monsieur Pierre Delaisse et visant à mettre en conformité la mise en peinture de la façade en gris anthracite sur le bien sis rue Edouard Michiels, 16;

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

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

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

Considérant que la chronologie est la suivante :

07/10/2019 : dépôt de la demande;

25/11/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

18/12/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, et composé principalement de maisons jumelées, et/ou groupées et implantées en recul;
- Dans ce quartier, la rue Edouard Michiels est bordée d'arbres d'alignement, et le stationnement en voirie y est autorisé;
- La maison n°16 sur laquelle porte la demande :
 - Date de 1923;
 - A été construite simultanément au 24 maisons et présentant une unité;
 - est jumelée au n°18;
 - est construite en recul, présente un gabarit R+1+Toiture à versants et trois façades;
 - possède des façades peintes en gris anthracite;
- L'ensemble des maisons jumelées composant ce quartier présentent des façades de teintes différentes mais tout en restant sobre et offrent par conséquent un contraste léger entre les habitations ;
- La maison de gauche jumelée (n°18) présente une façade peinte en beige et une frise dentelée peinte en blanche;
- La maison faisant l'objet de la demande présentait avant sa mise en peinture en gris foncé, une façade de teinte gris/beige clair ;

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

- La mise en conformité de la mise en peinture des façades en gris anthracite;

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

- La peinture apposée ne peut s'envisager au sein de ce quartier. En effet, le contraste que la teinte choisie génère est trop important et fait notamment disparaître le bandeau dentelé caractéristique de ces façades;
- La mise en peinture de la façade rompt de manière trop importante l'harmonie présente dans le quartier;
- Il y a lieu de conserver la cohérence de l'ensemble de ce quartier construit en 1923 et de revenir à une situation davantage proche de la situation d'origine, à savoir prévoir une teinte beige ou gris clair et prévoir une remise en valeur du bandeau dentelé;

Avis DEFAVORABLE unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'urbanisme aux motifs émis ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 18/12/2019
objet n° 09

Dossier 16-44697-2019 - Enquête n° 215/19

Demandeur : Monsieur Gargya Balazs

Situation : rue de la Cueillette 58

Objet : créer une véranda de bonne performance énergétique et couvrir une terrasse

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44697-2019 introduite le 05/06/2019 par Monsieur Gargya Balazs et visant à créer une véranda de bonne performance énergétique et couvrir une terrasse sur le bien sis rue de la Cueillette, 58;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°5 - Quartier du Kriekenput (A.R. 06/06/1953) 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 dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article II.G. Toiture qui prescrit « Les toitures sont à versant et couverte de tuiles rouges à l'exclusion de tout autre matériaux », en ce que la toiture prévue pour la véranda est une toiture plate et en ce que la toiture principale est recouverte d'ardoises grises anthracite;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/11/2019 au 02/12/2019 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie est la suivante :

05/06/2019 : dépôt de la demande;

02/08/2019 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

22/08/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

18/11/2018 au 02/12/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/12/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier résidentiel, constitué uniquement d'habitation isolées ou jumelées de type « villa à caractère rural »;
- La maison (n°58) sur laquelle porte la demande :
 - est un villa isolée, unifamiliale, de gabarit R+1 construite dans les années 80 (d'après les photos Bruciel);
 - la façade est constituée de briques rouges avec un toit en pente constitué d'ardoises foncées;
- La maison de droite (n°60) est une villa isolée de gabarit R+toiture, qui comporte une véranda à l'arrière. Sa toiture comporte également de l'ardoise de teinte grise;
- La maison de gauche (n°56) est également une villa isolée de gabarit R+1+toiture. La toiture est également couverte d'ardoise de teinte gris;

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

- La construction d'une véranda et d'une pergola;
- Cette véranda a pour but d'agrandir le séjour et sera construite sur la terrasse actuelle (zone imperméable);

- Cette construction de faible gabarit sera complétée par une terrasse couverte (pergola) afin que les habitants des lieux puissent profiter d'ombre lors de l'utilisation de la terrasse (orientation Sud/Sud-Est);

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

- La demande vise la construction d'une véranda en façade arrière, ainsi que d'une pergola attenante et ce, au niveau de l'ancienne terrasse existante;
- Le gabarit est modifié par la construction de la véranda, mais reste conforme à l'article II. D, en effet, la maison reste moins profonde que les 11m autorisés;
- Cependant la demande doit également porter sur la mise en conformité de la création d'une petite terrasse avec garde-corps en façade avant, ainsi que sur le revêtement de toiture, initialement et en situation de droit, prévu en tuile rouges, conformément aux prescrits du PPAS;

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

- Concernant le petit balcon avec garde-corps en façade avant, considérant, qu'il ne peut permettre une utilisation, en raison de son étroitesse, ce dernier ne suscite aucune objection;

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

- La toiture plate pour cette véranda est envisageable, considérant qu'une toiture à versant, augmenterait la hauteur de l'ouvrage et constituerait une source de nuisance pour le voisinage;
- D'autant plus que la toiture plate, permet un apport de luminosité plus important sans pour autant proposer de grande hauteurs;
- Suivant les photos aériennes « Bruciel », la toiture principale a été construite, non conformément au permis d'urbanisme, avec des ardoises de teinte gris anthracite, dès le départ;
- Considérant la plupart des maisons existante dans ce tronçon de la rue et du côté des numéros pairs, comportant également de l'ardoise de teinte grise, la toiture à mettre en conformité, s'intègre dès lors, harmonieusement au sein du contexte bâti;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 18/12/2019
objet n°10

Dossier 16-44783-2019 - Enquête n° 218/19

Demandeur : Madame Maria de los Angeles FERNANDEZ CORTIJO

Situation : Rue des Glaieuls 53

Objet : Mettre en conformité un immeuble de 2 logements et ses extensions arrières

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44783-2019 introduite le 12/07/2019 par Madame Maria de los Angeles Fernandez Cortijo et visant à mettre en conformité un immeuble de 2 logements et ses extensions arrières sur le bien sis rue des Glaieuls, 53;

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

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux en intérieur d'îlot,

Considérant que les travaux ont été réalisés avant l'entrée en vigueur du Règlement régional d'urbanisme;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/11 au 02/12/2019 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie est la suivante :

12/07/2019 : dépôt de la demande;

22/08/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

18/11 au 02/12/2019 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/12/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, bâti en ordre fermé et implanté à l'alignement;
- Dans ce quartier, la rue est à sens unique;
- L'immeuble n°53 sur lequel porte la demande comprend deux appartements. Il est bâti sur une petite parcelle de 70 ca;
- Il est situé proche de l'angle de la rue des Cottages;
- Le permis d'origine a permis la construction de 2 pièces en enfilade et une annexe cuisine contre le mitoyen de gauche, sur deux niveaux et un balcon au 1^{er} étage sur la cour à droite de l'annexe;
- La maison de droite (n°51) est moins profonde en situation de fait;
- La maison de gauche (n°55) est moins profonde;
- Le couvert végétal est nul vu la petitesse de la cour située proche de l'angle;
- Une annexe a été construite à droite de l'annexe existante sans modification du mur mitoyen de droite;
- Le balcon du 1^{er} étage a été fermé et le mur mitoyen prolongé;
- Les combles ont été aménagés pour former un duplex de deux chambres à la place du simplex;

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

- La mise en conformité des travaux réalisés selon les photos aériennes avant l'entrée en vigueur du RRU;

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

- Les travaux ont permis d'agrandir les simplex et donc d'en améliorer l'habitabilité;
- Le simplex du rez-de-chaussée devient un appartement constitué de 3 pièces en enfilade;
- Le simplex du 1^{er} étage est devenu un duplex de 2 chambres,

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

- La cour est très petite, la réalisation de l'annexe de droite réduit encore le faible espace extérieur, mais agrandi les lieux de vue de ce simplex;

- La demande comprend des aménagements intérieurs qui améliorent la situation de fait, mais ne respecte pas certaines normes d'habitabilité du RRU, Titre II;

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

- en matière de programme :
- au rez-de-chaussée, le simplex de 1 chambre comprend un séjour, une cuisine et une petite salle à manger et une salle de douche. La nouvelle salle de douche réduit la dimension de la cuisine mais restitue un accès commun aux sous-sol;
- aux étages, le simplex de 1 chambre devient un duplex de 2 chambres. La demande améliore l'habitabilité de ce logement en plaçant les deux chambres dans les combles;
- un balcon est aménagé sur la toiture plate de l'extension du rez, ayant entraîné une extension du mur mitoyen de droite;
- le sous-sol est accessible aux deux logements, et comprend des locaux de rangements;
- en matière d'implantation et de gabarit :
- l'annexe réalisée entre l'annexe existante et le mur mitoyen de droite est inscrite entre les murs existants. Elle a permis d'agrandir les locaux de vie de ce simplex. La cour est de dimension faible;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
- la cour est de faible dimension, la zone de pleine terre est minimale;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
- l'immeuble est situé à mi-distance entre la chaussée d'Alseberg et l'avenue Brugmann, desservies par les transports en commun;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
- la façade avant qui présente des qualités architecturales n'est pas modifiée;

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

- application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - La réalisation de l'annexe de droite a réduit la dimension de la cour.
 - La parcelle est située proche de l'angle de l'îlot où les parcelles sont de faible dimension et les surfaces de pleine terre très réduite;

Considérant que l'extension du rez-de-chaussée (salle à manger) assombrit le salon en pièce centrale, qu'il y a lieu de créer un lanterneau dans la toiture plate,

Considérant qu'au 1^{er} étage, le rangement assombrit également la pièce centrale de vie, qu'il y a lieu de le démolir et de placer un chassis fermant la salle de bain en façade latérale,

Vu l'absence d'impact sur le voisinage et l'amélioration des qualités d'habitabilité;

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

- Démolir au 1^{er} étage le local de rangement;
- Créer au rez-de-chaussée un lanterneau permettant d'apporter de la lumière dans la pièce centrale de vie;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de deux appartements en situation de droit est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que du traitement de la façade avant, visible depuis l'espace public et de compléter des informations sur les plans;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'éclairage naturel doit être amélioré pour ces deux logements;

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

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

AVIS DEFAVORABLE minoritaire de Urban – Direction de l'urbanisme et Direction du patrimoine culturel

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 18/12/2019
objet n° 11

Dossier 16-44702-2019 - Enquête n° 219/19

Demandeur : S.P.R.L. STEJO c/o Monsieur Steve Bosteels

Situation : rue Vanderkindere 129

Objet : aménager une surface commerciale au rez-de-chaussée avant, démolir les annexes arrières, créer 3 unités de logement et construire des extensions en façades arrières ainsi qu'une lucarne dans le versant arrière de la toiture

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44702-2019 introduite le 31/05/2019 par la S.P.R.L. STEJO c/o Monsieur Steve Bosteels et visant à aménager une surface commerciale au rez-de-chaussée avant, démolir les annexes arrières, créer 3 unités de logement et construire des extensions en façades arrières ainsi qu'une lucarne dans le versant arrière de la toiture sur le bien sis rue Vanderkindere, 129;

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

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

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

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

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'ilot;
- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit " § 1. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes : 1° ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain", en ce que le projet démolit et reconstruit des annexes qui dépassent les ¾ de la parcelle;
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit « § 2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde; - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté. » en ce que le projet prévoit des extensions qui dépassent de 9,50m la profondeur du voisin le moins profond en 1^{ère} partie à 2,10m du mur mitoyen et dépasse au total sur une profondeur de 17,20m avec un recul de 3,25m par rapport au mur mitoyen;
 - non-respect de l'article n°6-toiture qui prescrit « 2° ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence » en ce que le projet prévoit une rehausse du mur mitoyen au 2^{ème} étage;
- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de Publicités et Enseignes :
 - non-respect de l'article 36 - ENSEIGNE OU PUBLICITE ASSOCIEE A L'ENSEIGNE PARALLELE A UNE FAÇADE OU A UN PIGNON qui prescrit « 3° dans les zones générale - c) être située à minimum 0,50 m de la limite mitoyenne ou s'inscrire dans le prolongement d'une baie " en ce que le projet prévoit une enseigne qui s'inscrit sur toute la largeur de la parcelle;
- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le

Conseil communal le 26/05/2011, en vigueur depuis le 11/10/2012, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :

- non-respect de l'article n°24 - dispositifs parallèles à la façade qui prescrit "Leur largeur est limitée à la largeur de la vitrine", en ce que le projet prévoit une enseigne qui se prolonge au-dessus de la porte d'entrée des appartements;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/11/2019 au 02/12/2019 inclus et l'absence de réclamation ou observation

Considérant que la chronologie est la suivante :

31/05/2019 : dépôt de la demande;

03/09/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

12/11/2019 au 02/12/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/12/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier se compose principalement d'immeubles mixtes qui accueillent des fonctions à vocation économique au rez-de-chaussée et des logements aux étages.
- La parcelle faisant l'objet de la demande est relativement densément bâtie et comprends des annexes peu esthétiques en façade arrière sur plusieurs niveaux.
- Le jardin de la parcelle s'implante un demi-niveau plus haut que le niveau du rez-de-chaussée et s'implante ½ niveau plus haut que le jardin de la parcelle voisine de gauche;
- L'immeuble sur lequel porte la demande (n°129) est un immeuble mixte, de commerce au rez-de-chaussée et de 1 logement aux étages et présente un gabarit R+1+Toiture à la mansard et date du début du siècle passé;
- La parcelle mitoyenne de droite accueille une grande surface commerciale (Carrefour Market) et est bâti sur l'ensemble de la parcelle en profondeur en intérieur d'ilôt;
- La parcelle mitoyenne de gauche accueille un immeuble de gabarit R+2+toiture à la mansard et accueille des extensions en façade arrière également mais conserve une belle profondeur de jardin en intérieur d'ilot;

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

- La rénovation d'un commerce existant et son aménagement en salon lavoir;
- La mise en place d'une nouvelle enseigne;
- La création d'un accès séparé pour les logements;
- La démolition des annexes construites en façade arrière au rez-de-chaussée;
- La reconstruction d'extensions au rez-de-chaussée en vue d'y inscrire un appartement 2 chambres;
- La division du duplex existant aux étages en deux appartements distincts :
 - 1 appartement 2 chambres au 1^{er} étage;
 - 1 studio sous toiture;
- Le remplacement de la toiture et son isolation;
- La transformation complète de la façade arrière et la création d'une lucarne;
- La mise en conformité du remplacement des châssis aux étages en façade avant par des châssis en PVC blanc;

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

- Le projet propose de maintenir le commerce et de remettre en état l'immeuble existant et participe donc au dynamisme de ce petit pôle commercial de quartier;
- Cependant, la densification du quartier du centre de la Commune ne peut se faire au détriment de logements pour familles, d'autant que la parcelle bénéficie d'un beau jardin de ville et s'implante à proximité de nombreux équipements et commerce;
- La démolition des annexes vétustes en façade arrière est à encourager;

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

○ **en matière de programme :**

- Le logement du rez-de-chaussée présente des qualités d'habitabilité mais ne peut se concevoir de par son implantation fortement en intérieur d'ilot et fortement en dérogation par rapport au RRU en matière de profondeur;

- Il y a lieu de conserver un logement confortable pour une famille ayant un accès aisé au jardin moyennant un autre agencement;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - L'isolation et le remplacement de la couverture de toiture permettent d'améliorer les qualités d'habitabilité de cet immeuble et sont des démarches à encourager;
 - La lucarne en façade arrière ne déroge pas au RRU en matière d'implantation et gabarit et peut s'envisager;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Le projet prévoit une terrasse au 1^{er} étage de 17m² qui répond au code civil en matière de servitude de vue et peut s'envisager moyennant la verdurisation du solde des plateformes qui l'entourent;
 - Le projet prévoit une terrasse sur la plateforme existante au 2^{ème} étage et supprime le lanterneaux d'origine qui offre un éclairage intéressant à la cage d'escalier et nécessite la construction d'une rehausse conséquente du mur mitoyen de droite pour respecter le code civil en matière de servitude de vue et ne peut donc pas s'envisager;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - L'immeuble ne comprend pas de garage et le projet prévoit un espace étriqué pour vélo difficilement accessible au sous-sol de l'immeuble et qui déroge donc au Règlement Régional d'Urbanisme - Titre II - article 17 qui précise « *tout immeuble neuf à logement multiple comporte un local vélod'accès aisé depuis la voie publique.... §2 Les travaux relatifs à un immeuble existant à logements multiples ont pour effet d'améliorer la conformité de l'immeuble, conformément au §1* »;
 - En effet, la création de 2 logements supplémentaires engendre une dérogation qu'il y a lieu de supprimer en conservant la densité initiale de 1 seul logement au sein de l'immeuble;

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

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

- La parcelle est déjà fortement bâtie;
- Les extensions peu qualitatives ne peuvent être remplacées par des extensions encore plus importantes en intérieur d'îlot : il y a lieu de prévoir si nécessaire des extensions conformes au RRU en matière d'implantation;
- Le projet ne propose pas de végétaliser les plateformes nouvelles et existantes, ce qui n'améliore pas les qualités paysagères de l'intérieur de l'îlot;

En ce qui concerne la dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) :

- Le projet démolit et reconstruit des annexes qui dépassent les ¾ de la parcelle et qui dépassent de 9,50m le profil du voisin de gauche le moins profond avec un recul latéral inférieur à 3m et une profondeur totale de 17,20m;
- Le projet prévoit une intervention trop importante en profondeur sur la parcelle et ne peut s'envisager tel que proposée;
- Il y a lieu de fournir un nouvel aménagement permettant l'accès au jardin pour le logement soit via un escalier extérieur, soit via une nouvelle extension moins invasive au rez-de-chaussée comprenant notamment un nouvel escalier intérieur;
- En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - La rehausse au 2^{ème} étage n'est plus nécessaire du fait que la terrasse ne peut pas s'envisager de par l'effet mirador que celle-ci génère et de par le fait que son implantation supprime un lanterneaux d'origine de qualité;
- En ce qui concerne le motif d'enquête pour les dérogations au Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de Publicités et Enseignes et dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux :
 - Afin de revaloriser l'attractivité des noyaux commerciaux et valoriser les façades et promouvoir la valorisation du patrimoine commercial et des devantures de qualité, il y a lieu de prévoir une enseigne qui se limite à la largeur de la vitrine;

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

- La façade avant a subi de nombreuses transformations au fil du temps (avec autorisation);
- Cependant, les châssis en façade avant au 1^{er} étage ne respectent pas le cintrage de la baie et il y a lieu de revenir à une situation harmonieuse;

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

- Ne pas réaliser de construction en intérieur d'îlot et prévoir une perméabilisation du sol afin d'améliorer les qualités paysagères en intérieur d'îlot ;
- Conserver un seul logement confortable pour une famille ayant un accès aisé au jardin moyennant un autre agencement (soit via un escalier extérieur depuis le 1ier étage, soit via un nouvel escalier intérieur à prévoir au sein d'une extension au rez-de-chaussée conforme au RRU en matière d'implantation);
- Ne pas prévoir de terrasse au 2^{ème} étage et ne pas rehausser de murs en mitoyenneté;
- Conserver le lanterneaux d'origine éclairant la cage d'escalier et les portes d'origine donnant sur la cage d'escalier;
- Végétaliser toutes les plateformes;
- Prévoir des châssis en façade avant qui respectent le cintrage des baies;
- Limiter l'enseigne à la largeur de la vitrine;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 - alinéa 3 du CoBAT est d'application;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 18/12/2019
objet n° 12

Dossier 16-44782-2019 - Enquête n° 220/19

Demandeur : S.A. NEXT GENERATION DEVELOPMENT c/o Monsieur Gaëtan PIRET

Situation : Avenue de l'Observatoire 86-90

Objet : démolir 2 villas unifamiliales et construire un immeuble-villa de 5 appartements

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-44782-2019 introduite le 11/07/2019 par la S.A.Next Génération Development c/o Monsieur Gaëtan Piret et visant à démolir 2 villas unifamiliales et construire un immeuble-villa de 5 appartements sur le bien sis avenue de l'Observatoire, 86-90;

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° 30bis - Quartier du Vert Chasseur (AGRBC du 10/03/1994) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

- application de la prescription générale n°0.12 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modification partielle ou totale d'un logement;
- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°1.3 Implantation qui prescrit "l'occupation du sol est limitée : En sous-sol à ¼ de la superficie nette de la parcelle (OSS = 25%). » en ce que le projet prévoit un sous-sol de 740,20m² dépassant de 206,95m² la superficie maximale autorisée pour inscrire deux emplacements de parking par logements;
 - non-respect de l'article n°1.5 Toiture qui prescrit « les toitures sont à deux ou plusieurs versants » en ce que le projet prévoit des toitures plates;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/11/2019 au 02/12/2019 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *une personne souhaite être entendue en séance;*

Considérant que la chronologie est la suivante :

11/07/2019 : dépôt de la demande;

03/09/2019 : accusé de réception d'un dossier complet;

08/11/2019 au 02/12/2019 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/12/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu les avis des services techniques communaux consultés en cours de procédure, à savoir :

- l'avis du Service Vert émis le 03/09/2019;

Vu l'avis du SIAMU émis le 24/07/2019 et joint à la demande;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, composé de villas implantées en ordre ouvert,
- Les parcelles sont délimitées par des haies et des arbres,
- Les parcelles sur lesquelles portent la demande comprennent :
 - Au n°86 : une maison unifamiliale datant de 1949 de gabarit R+1+toiture à versants
 - Au n°90 : une maison unifamiliale datant du début du siècle dernier et de gabarit R+1+toiture à la mansard;

- Les propriétés avoisinantes présentes des gabarits similaires :
 - Au n°84 : une maison unifamiliale de gabarit R+toiture à versants;
 - Au n°94 : une maison unifamiliale de gabarit R+1+toiture à versants;
 - Au n°96 : un immeuble de rapport de gabarit R+2+1 étage en recul à toiture plate, présentant un développement de façade à front de voirie de 22.00m;
 - Au n°33 : une maison unifamiliale de gabarit R+1+toiture à versants;
 - Au n°29 : une maison unifamiliale du début du siècle passé totalement rénovée de gabarit +1+toiture à versants;
 - Au n°37 : un immeuble de gabarit R+2+1 étage en recul à toiture plate, présentant un développement de façade à front de voirie de 19.00m;

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

- La démolition des deux maisons;
- La construction d'un immeuble de 5 appartements de gabarit R+2+1 étage en recul, présentant un développement de façade à front de voirie de près de 30.00m ;

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

- La maison n°86 ne présente pas d'intérêt patrimonial particulier, elle se rapproche d'une typologie de maison mitoyenne dénotant avec l'environnement direct fait de maisons quatre façades et d'immeubles 4 façades ;
- La démolition de la maison insalubre n°90 présentant de grandes qualités mais ayant fait l'objet d'une analyse technique la vouant à sa démolition peuvent s'envisager pour des raisons techniques;
- Le projet propose une architecture sobre d'inspiration moderniste ;

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

- en matière de programme :
 - Le programme de villa comprenant 5 logements répond aux prescrits du PPAS;
 - Le projet propose de grands logements orientés vers le jardin arrière;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - La typologie de l'immeuble rez + 3 à toiture plate déroge aux prescriptions du PPAS, il existe cependant des immeubles à proximité présentant des toitures plates;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Se conformer à l'avis du service Vert;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Se conformer à l'avis du service Technique de la Voirie;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogation à un ppas) :
- non-respect de l'article n°1.3 Implantation qui prescrit "l'occupation du sol est limitée : En sous-sol à ¼ de la superficie nette de la parcelle (OSS = 25%). » :
 - Le projet prévoit un sous-sol de 740.20m² dépassant de 206.95m² la superficie maximale autorisée pour inscrire deux emplacements de parking par logements;
 - Cette dérogation est importante et ne peut se concevoir dans le cadre d'un nouvel immeuble construit en lieu et place de deux maisons existantes;
 - La démolition de celles-ci ne peut se faire que moyennant le respect du prescrits du PPAS;
- La rampe d'accès au parking accentue l'emprise au sol du projet. L'utilisation de cette rampe en partie à ciel ouvert induira des nuisances envers le voisinage, son implantation hors du volume bâti induit une augmentation de l'impact visuel des constructions au dépend de la végétalisation et des qualités paysagères perçues depuis l'espace public;
- En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de l'article 155, §2 du CoBAT (dérogation à un ppas) :
- non-respect de l'article n°1.5 Toiture qui prescrit « les toitures sont à deux ou plusieurs versants » :
 - Le projet prévoit des toitures plates dérogatoires en matière de typologie;
 - Les toitures plates sont présentes dans l'environnement immédiat et ont déjà fait l'objet de nombreux accords dans des permis d'urbanisme récents;
 - Le développement de façade important de plus de 30.00m, dû à la fusion de deux parcelles bâtissables, engendre une typologie d'immeuble très horizontal qui induit un fort impact visuel depuis la voirie. Cette typologie d'immeuble et son gabarit allongé dénotent dans le voisinage, nonobstant les qualités esthétiques et de composition de façade;

- Un troisième étage en retrait renforce encore la présence visuelle de l'immeuble, l'appartement en duplex bénéficiant de ce volume en toiture présente de bonnes qualités d'habitabilité hors ce troisième étage qui apporte surtout une qualité d'agrément de par son aménagement en toiture terrasse ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
 - Le projet propose de remplacer des maisons existantes par des logements vastes et de bonne qualité d'habitabilité;
 - La maison n°86 visée par la demande est vétuste et ne répond plus aux besoins de la vie actuelle sans une très grosse rénovation. Les espaces d'habitation sont cantonnés dans un volume fort imposant en hauteur, mais très peu exploitable étant donné sa forme de toiture à versants, aux versants fort raides;

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

- La maison n°90 est insalubre et le dossier comporte un rapport d'ingénieur attestant de la présence de mères dans toutes les boiseries;
- Celle-ci peut donc être exceptionnellement démolie;

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

- Respecter le PPAS en matière d'occupation du sol en réduisant la superficie prévue en sous-sol;
- Intégrer la rampe de parking dans le volume bâti et au droit de l'immeuble projeté ;
- Ne pas réaliser de troisième étage en recul ;

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 accessoire en ce qu'elle ne concerne que la réduction de superficie du bien;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'emprise au sol de l'immeuble projeté est excessive et la typologie de l'immeuble présentant un développement de façade de plus de 30.00m est autorisable à condition d'en diminuer l'impact visuel depuis la voirie en supprimant l'étage dérogatoire;

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

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

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

URBAN.brussels - DU s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 18/12/2019
objet n°13

Dossier 16-44921-2019

Demandeur : S.C.R.L. färm.globe c/o Monsieur Amine Massaoui

Situation : Rue de Stalle 15A Rue de Stalle 15

Objet : changer l'affectation d'un commerce en boulangerie artisanale et d'un garage en commerce, démolitions structurelles, pose de techniques en toiture, modifier la façade avant et poser des enseignes

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44921-2019 introduite, en date du 20/09/2019, par la S.C.R.L. färm.globe c/o Monsieur Amine Massaoui;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à changer l'affectation d'un commerce en boulangerie artisanale et d'un garage en commerce, démolitions structurelles, pose de techniques en toiture, modifier la façade avant et poser des enseignes sur le bien sis Rue de Stalle 15-15A;

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

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

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

Considérant que la demande est régie par l'article 36 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et déroge au Règlement Régional d'Urbanisme en proposant une enseigne lumineuse;

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

- que la demande est régie par l'article 36 du Titre VI du RRU et se conforme au RCU;

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

- application de l'article 237,§1er du CoBAT demande portant sur un bien situé zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci);

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 75 jours;

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

20/09/2019 : dépôt de la demande;

31/10/2019 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

18/12/2019 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 31/10/2019;

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, bâti en ordre continu et à l'alignement;
- Ce quartier est fortement occupé par de nombreux immeubles mixte, comportant des rez-de-chaussée commerciaux, du logement aux étages et des ateliers en intérieur d'ilot;
- Le bien est situé à proximité de la chaussée d'Alseberg;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se compose au niveau de la voirie publique d'un immeuble mixte construit au tout début des années 1980, suite à l'octroi de la demande de permis n° 16-28832-1981 et qui comporte du commerce au rez-de-chaussée et un logement aux étages ainsi qu'un atelier d'entretien de véhicules en intérieur d'ilot;

- Le bâtiment en intérieur d'îlot a subi plusieurs transformations et dont la dernière suite à l'octroi du permis n° 16-26808-1972 qui a autorisé entre-autre, deux emplacements de parking au niveau de la cour intérieure entre les deux bâtiments;
- Le bâtiment avant est construit à l'alignement en mitoyenneté et comporte un gabarit R+1+Toiture et le bâtiment arrière, entièrement bâti sur un seul niveau;
- La façade du bâtiment avant est entièrement en brique de ton brun et les châssis en bois de ton blanc;
- La maison de droite (n°11) est un immeuble à appartements avec rez-de-chaussée commercial. L'ensemble est plus haut, moins profond mais comporte une annexe le long de la mitoyenneté;
- La maison de gauche (n°17) est une maison unifamiliale plus ancienne de gabarit R+1+toiture à la mansard, similaire d'un point de vue de la hauteur mais plus profonde;
- Hormis la séparation entre la cour et la parcelle mitoyenne de gauche, constituée par une haie, l'ensemble de la parcelle est entièrement minéralisée;

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

- La suppression de la coupole et la fermeture de la dalle du bâtiment arrière;
- La pose de groupe en toiture de ce bâtiment;
- L'installation de panneaux solaires;
- L'aménagement intérieur du bâtiment arrière;
- Le placement d'enseignes au niveau des façades avant et arrière du bâtiment avant;
- Le réaménagement de la cour pour du parcage automobile supplémentaires ainsi que de vélos;

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

- Le programme prévoit le changement d'affectation du commerce en atelier de boulangerie et l'atelier d'entretien de véhicules automobiles en commerce avec un aménagement intérieur sans modification du volume;
- La demande porte également sur des enseignes, visibles depuis l'espace public ainsi qu'en façade non visible depuis l'espace public;
- Le bâtiment avant comporte l'atelier de boulangerie et le bâtiment arrière, le commerce;

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

- en matière de programme :
 - Considérant que les travaux ont déjà été réalisés, il s'agit en réalité d'une mise en conformité ;
 - le logement, ainsi que son accès privatif est maintenu au niveau de l'étage du bâtiment avant et cette partie ne fait pas partie de la demande;
 - l'ensemble du site conserve son caractère mixte et propose de l'atelier, du commerce et du logement;
 - bien que situé en zone d'habitation, la mixité proposée répond au liseré de noyau commercial et la boulangerie faisant partie du concept global, et l'ensemble répond à un besoin du quartier, d'alimentation biologique, saine et locale;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le volume reste inchangé, les modifications sont uniquement intérieures;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la cour asphaltée existe en situation de droit mais proposait plus de plantations au niveau des murs mitoyens;
 - suite à la construction du nouveau bâtiment à l'avant, cette cour a été agrandie et l'accès carrossable vers l'intérieur d'îlot, réduit, induisant dès lors des modifications et les plantations ont été entièrement supprimées;
 - considérant la situation existante de droit, et la forte imperméabilisation du site, il y a lieu de proposer au niveau de la cour de restituer des zones verdurisées et plantées;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - en situation existante de fait, 4 emplacements de parcs ont été aménagés, contre 2 emplacements autorisés en situation existante de droit;
 - considérant l'affectation suivant le PRAS l'habitation, il n'est pas envisageable de doubler la circulation automobile au sein de cet îlot résidentiel, d'autant plus que l'affectation du bâtiment arrière n'est plus un garage;
 - considérant également la possibilité de mobilité douce, au regard du réseau de transports en communs disponibles dans la zone et au regard de la capacité de stockage de vélos qui pourrait être amélioré;

- d'autant plus que l'augmentation du nombre, à 4, grève toute possibilité de reverduriser en partie la cour;
- dès lors, il y a lieu de réduire la proposition à 2 emplacements de parcage et d'augmenter la capacité de stockage des vélos;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - la citerne d'eau de pluie de 5m³ est maintenue;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, application de l'article 237 du CoBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) :
 - La proposition faite en façade avant n'est pas susceptible de porter préjudice au niveau du site classé du Parc Raspail;
 - Cependant, considérant la zone interdite pour les enseignes, celle-ci ne peut être prévue lumineuse;
 - Concernant le bardage proposé au niveau du rez-de-chaussée, en bois de teinte naturelle, celui-ci est cohérent avec la fonction proposée et propose une nouvelle cohésion d'ensemble à ce bâtiment des années 1980 qui ne présente en situation de droit, que peu de qualités esthétiques;
 - Cependant, au regard des réglementations, les dispositifs d'enseignes doivent rester limités strictement aux devantures ;

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

- Supprimer deux emplacements de parcage au niveau de la cour;
- Augmenter la capacité de stockage des vélos;
- Verdurer au maximum le solde de la cour;
- Renoncer à une enseigne lumineuse;
- Modifier l'emprise du bardage, faisant partie de l'enseigne et la limiter à l'entrée cochère et à la devanture, tout en maintenant l'arche autour de la baie de vitrine ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme peut être conservé;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de capacité de stationnement, d'aménagements extérieurs et d'enseignes;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'une perméabilisation de la cour doit être restituée, que la mobilité douce doit être favorisée et que les enseignes doivent se conformer aux réglementations en vigueur;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que l'enseigne ne peut être lumineuse;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §4 du CoBAT est d'application;

Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestres et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

En ce qui concerne la mise en conformité :

Suivant l'article 192 al.4, les travaux pour la mise en conformité devront avoir débutés dans un délai de 2 mois et terminés dans un délai de 6 mois à dater de la notification de la décision sur la demande de permis d'urbanisme;

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

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