

Séance du 05 avril 2023 / Zitting van 05 april 2023

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 037/23 - Demande de permis d'urbanisme n°16-46.787-2022  
Situation : Chaussée de Saint-Job 418  
Demandeur : Madame Nadia Lamhandaz  
(Réaliser une annexe au rez-de-chaussée et isoler par l'extérieur de la façade arrière. Requalifier l'espace de parking voiture privatif en façade avant)
- 2) 039/23 - Demande de permis d'urbanisme n°16-46.825-2023  
Situation : Rue Papenkasteel 21  
Demandeur : Monsieur Vincent Vandenbroeck  
(Rénover et transformer 2 maisons d'habitation mitoyennes)
- 3) 036/23 - Demande de permis d'urbanisme n°16-46.807-2022  
Situation : Rue du Ham 124-126  
Demandeur : ACP Complexe Ham c/o CEGI S.P.R.L.- M G. Swaelens  
(Concevoir un nouveau local extérieur couvert, clôturé, de 4m X 11,80m, pour 15 vélos)
- 4) 033/23 - Demande de permis d'urbanisme n°16-46.811-2022  
Situation : Chaussée d'Alseberg 411  
Demandeur : Monsieur Joseph Giammorcaro  
(Transformer une agence bancaire en espace Horeca au rez-de-chaussée d'un immeuble mixte)
- 5) 040/23 - Demande de permis d'urbanisme n°16-46.822-2023  
Situation : Clos du Drossart 15  
Demandeur : S.R.L. CHDB - Madame Christine Hoste  
(Isoler complètement l'immeuble de rapport : façade avant, latérales, façade arrière, toiture plate. Créer une extension au rez-de-chaussée en façade arrière. Mettre en conformité le studio existant au rez-de-chaussée)
- 6) 034/23 - Demande de permis d'urbanisme n°16-46.679-2022  
Situation : Rue Vanderkindere 295  
Demandeur : S.R.L. PAC RETAIL - Monsieur Pierre-Axel Chabot  
(Mettre en conformité les actes et travaux suivants :  
régularisation de la vitrine et de l'incorporation de l'entrée cochère dans la surface commerciale (entre 1961 et 1995),  
régularisation de l'incorporation de la partie logement du commerce dans la surface commerciale,  
régularisation de la construction de petites annexes afin de relier l'immeuble avant et le bâtiment arrière (entre 1961 et 1996);  
projet d'aménagement d'une boulangerie et de son atelier attenant, couverture de la cour arrière et ajout d'une hotte à l'arrière de l'immeuble)

---

Uniquement pour avis de la CC :

- 7) - Demande de permis d'urbanisme n°16-46.529-2022  
Situation : Carré Stevens 15  
Demandeur : Monsieur Barchid Abdelhak  
(Mettre en conformité l'isolation de la façade principale et du pignon latéral d'une maison d'habitation unifamiliale et le remplacement des menuiseries extérieures par des châssis en PVC)  
(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur à 1932 - articles 207§3 et 333 du CoBAT)
-

- 8) 035/23 - Demande de permis d'urbanisme n°16-46.792-2022  
Situation : Avenue Buysdelle 79  
Demandeur : Monsieur et Madame François et Nathalie Coenen  
(Rénover une maison unifamiliale, réorganiser des espaces de vie intérieurs, réaménager des abords de la maison, améliorer thermiquement l'enveloppe extérieure et intégrer un système centralisé de ventilation double flux)
- 9) 042/23 - Demande de permis d'urbanisme n°16-46.833-2023  
Situation : Rue Vanderkindere 467  
Demandeur : S.A. PUBLILUX - Monsieur Benoit Thaler  
(Remplacer les enseignes d'un commerce)
- 10) 041/23 - Demande de permis d'urbanisme n°16-46.638-2022  
Situation : Rue des Carmélites 167  
Demandeur : Mesdames Martine Dufrasne et Yvette Kalumba  
(Mettre en conformité des transformations apportées à un immeuble à appartement (modification des aménagements intérieurs, fermeture de balcons en façade arrière, aménagement d'une terrasse au dernier étage, remplacement des châssis en façade avant par des châssis en PVC))
- 11) 038/23 - Demande de permis d'urbanisme n°16-46.793-2022  
Situation : Rue du Ham 38  
Demandeur : Madame Emmanuelle Debouverie  
(Rehausser la toiture arrière en créant un étage)
- 12) 043/23 - Demande de permis d'urbanisme n°16-46.835-2023  
Situation : Avenue Achille Reisdorff 44  
Demandeur : Monsieur et Madame Gaspard Lens et Maëlle Anciaux  
(Mettre en conformité le remplacement des châssis et la construction d'une véranda en façade arrière)

Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 05/04/2023**  
**objet n° 01**

**Dossier 16-46787-2022 - Enquête n° 037/23**

**Demandeur : Madame Nadia Lamhandaz**

**Situation : Chaussée de Saint-Job 418**

**Objet : réaliser une annexe au rez-de-chaussée et isoler par l'extérieur de la façade arrière. Requalifier l'espace de parking voiture privatif en façade avant**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46787-2022 introduite, en date du 21/12/2022, par Madame Nadia Lamhandaz;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à réaliser une annexe au rez-de-chaussée et isoler par l'extérieur de la façade arrière. Requalifier l'espace de parking voiture privatif en façade avant sur le bien sis chaussée de Saint-Job 418;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit " 2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde; - 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. Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence.", en ce que l'annexe dépasse les constructions voisines et l'isolation en façade arrière dépasse l'alignement des façades aux étages;
  - non-respect de l'article n°11 - aménagement et entretien des zones de recul qui prescrit " § 1. La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage à moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou un règlement d'urbanisme édicté sur une partie du territoire communal ne l'autorise et n'en détermine les conditions", en ce qu'un abri à vélos sera construit sur la zone de recul;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/03/2023 au 20/03/2023 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE**

Vu que la demande est soumise à l'avis conforme du Fonctionnaire Délégué pour les motifs suivants :

- Dérogation au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme - Considérant que la demande déroge également à l'article 4 du Titre II du règlement régional d'urbanisme, cette dérogation n'étant pas soumise aux mesures particulières de publicité;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

21/12/2022 : dépôt de la demande;

23/02/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

06/03/2023 au 20/03/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/04/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

### **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat construit en retrait par rapport à l'alignement, soit en ordre semi-ouvert, soit en ordre fermé;
- Dans ce tronçon de la chaussée de Saint-Job, les maisons sont majoritairement unifamiliales. Elles sont construites par groupement;
- La parcelle cadastrée Section D, n°161 L 6, sur laquelle porte la demande se situe au centre d'un groupement de huit maisons présentant un gabarit rez+2+toiture à versants. Cette parcelle présente une zone de jardin orientée Nord;
- La maison mitoyenne n°418 sur laquelle porte la demande présente un gabarit rez+2+toiture à versant; elle a été construite suite à l'octroi du permis d'urbanisme 16-25193-1967. Les plans introduits, nous informent d'un aménagement comme suit :
  - Le rez-de-chaussée se compose de garage du côté droit de la maison et du côté gauche, un hall d'entrée et une buanderie en façade arrière;
  - Le premier étage se compose des espaces de vie avec un living en façade avant et une salle à manger avec la cuisine en façade arrière;
  - Le second étage se compose des espaces nuit, c'est-à-dire trois chambres et une salle de bain;
  - La façade avant se compose d'un revêtement en briques, d'un soubassement en pierre bleue et de châssis en bois;
  - La façade arrière se compose de briques également avec un soubassement en ciment et des châssis en bois;
  - La zone de recul présente un aménagement composé de plantes et de dalles de béton. L'imperméabilisation de la zone de recul est limitée aux droit des roues de voiture qui s'agrandie progressivement jusqu'à l'entrée de la maison;
- Le permis 16-39273-2009 a autorisé la transformation des combles en deux chambres et l'aménagement de deux lucarnes;
- Aujourd'hui, la maison présente :
  - une zone de recul aménagée de deux allée plantées le long des limites mitoyennes et le reste de la zone est imperméabilisée;
  - une cuisine et une réserve sont aménagées à la place du garage existant de droit;
  - la façade arrière respecte l'alignement des façades du groupement de maisons. Une terrasse est aménagée en façade arrière avec deux marches permettant d'accéder à la zone de jardin;
- La maison voisine de droite (n°420) ainsi que la maison voisine de gauche (n°416) présentent le même gabarit que la maison faisant l'objet de la demande avec un alignement de corniches et de toitures;
- Toutefois, la maison sise 416 présente une lucarne faisant la largeur totale de la façade arrière et s'alignant à la lucarne arrière de la maison concernée par la demande;
- La maison sise 420 présente une zone de recul plus végétalisée avec une allée vers l'entrée de la maison composée de dalles et un chemin imperméable aux droit des roues de voiture permettant d'accéder au garage;
- En façade arrière :
  - L'annexe de la maison sise 416 présente un gabarit rez+1+ toiture plate et une profondeur de 2,00m. La maison présente également une terrasse en bois aménagée sur pilotis avec un escalier en bois descendant vers la zone de jardin. Toutefois, cette terrasse construite entre 2012 et 2015 (selon les photos aériennes de Brugis) n'a pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme;
  - La maison sise 420 présente une toiture à un versant construite également entre 2012 et 2015 (selon les photos aériennes de Brugis), faisant la largeur totale de la façade arrière avec une profondeur de 3,78m. Cet auvent n'a pas fait l'objet d'une demande de permis;

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

- Extension de la maison en façade arrière;
- Isolation de la façade arrière;
- Installation d'un abri de vélos sur la zone de recul;

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

- La demande vise à améliorer le confort de la maison en construisant une annexe en façade arrière et en isolant la façade arrière de la maison. Elle souhaite également aménager un abri vélos sur la zone de recul car le garage a été transformé en une réserve;
- Les transformations proposées tendent à améliorer la situation de fait en terme de confort et en terme de lien avec la zone de jardin;
- Toutefois, le volume proposé en façade arrière présente une dérogation à la profondeur et ne respecte qu'en partie les normes d'habitabilité. Il y a lieu d'augmenter la hauteur de la cuisine afin d'améliorer la qualité des espaces aménagés dans l'annexe afin de limiter les dérogations;
- L'abri vélo prévu par la demande doit être supprimé car il s'agit de la construction d'un volume sur la zone de recul, ce qui ne respecte pas le Règlement Régional d'Urbanisme;

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

- en matière de programme :
- Le projet prévoit de modifier les aménagements du rez-de-chaussée :
- La cuisine existante sera démontée et la cloison séparant la cuisine et de la réserve sera démolie;
- Un espace débarras sera aménagé dans la continuité de l'escalier principal, le long de la limite mitoyenne de gauche;
- Une nouvelle cuisine (9,40m<sup>2</sup>) sera aménagée du côté gauche de la parcelle et une salle à manger (23,70m<sup>2</sup>) sera aménagée du côté droit;
- Ces espaces seront accessibles par le nouveau débarras;
- Une nouvelle cloison séparant la salle à manger de la réserve sera aménagée avec un châssis fixe apportant de la lumière naturelle dans la réserve. Ainsi, l'espace de la réserve sera agrandie à 17,60m<sup>2</sup>;
- Les modifications prévues au rez-de-chaussée tendent à apporter une amélioration à la situation existante en ce que l'aménagement d'une nouvelle salle à manger au rez-de-chaussée crée un espace de vie en lien direct avec la zone de jardin;
- en matière de dérogation au titre II du Règlement Régional d'Urbanisme :
- La nouvelle salle à manger présente une hauteur sous plafond de 3,11m au point le plus haut et 2,90m au point le plus bas;
- La nouvelle cuisine présente une hauteur sous plafond de 2,20m, ce qui est trop bas et ne respecte pas l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme qui impose une hauteur de 2,50m;
- Considérant que la cuisine est présente une largeur de 2,50m ouverte sur la salle à manger, cette dérogation pourrait être acceptée si la hauteur sous plafond est augmentée à minimum 2,35m;
- Il y a lieu d'augmenter la hauteur sous plafond de la cuisine afin de minimiser la dérogation de cet article;
- en matière d'implantation et de gabarit :
- Le projet prévoit de construire une extension d'un niveau en façade arrière du rez-de-chaussée, occupant la largeur totale de la façade (7,00m) et une profondeur de 3,78m :
- Le volume proposé présente une toiture plate au niveau de la cuisine et une toiture courbée au niveau de la nouvelle salle à manger;
- Ce volume va d'aligner à la terrasse du voisin de gauche et à l'auvent du voisin de droite. Ce qui signifie que le mitoyen sera prolongé du côté gauche de 1,78m et du côté droit de 3,78m;
- Ce nouveau volume sera isolé avec un revêtement extérieur en briques (terre cuite en teinte rouge);
- Ce volume ne peut s'envisager en ce qu'il ne respecte qu'en partie les normes d'habitabilité;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
- Le nouveau volume construit réduit la zone de jardin en profondeur. Toutefois, la demande prévoit d'aménager une toiture verte extensive sur la toiture plate de l'annexe;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
- Le garage existant en situation de droit a été transformé en une réserve et une cuisine;
- Le demandeur prévoit d'aménager un abri pour vélos de 6,70m<sup>2</sup> pouvant abriter au moins deux vélos; Cet abri sera construit en bardage de bois ajouré;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
- Les eaux de pluie sont récupérées par l'installation de deux descentes d'eau de pluie en zinc, le long des limites mitoyennes;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
- La façade arrière de la maison sera isolée avec du EPS et revêtue avec un crépis de teinte clair;
- La façade arrière de l'annexe est ouverte au niveau de la salle à manger sur le jardin par l'aménagement de grandes baies en PVC ainsi qu'une porte vitrée en PVC;
- Ces aménagements peuvent s'envisager car elles contribuent à l'amélioration du confort de la maison;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT :
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- Considérant que les maisons voisines ont réalisées des constructions sans une de permis au préalable, ces constructions ne sont pas prises en considération. La construction de cette annexe est donc en dérogation en ce qu'elle présente une profondeur plus importante que la construction la plus profonde, c'est-à-dire la maison sise 416 et présente une profondeur de 3,78m, ce qui dépasse le voisin le moins profond (n°420) plus de 3,00m;
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture d'une construction mitoyenne) :
- Nul et non avenue, conforme à l'article;
  - dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
- En terme de construction :
- Considérant que le garage n'existe plus, le projet prévoit d'aménager un abri pour vélos sur la zone de recul et d'apporter plus de verdure afin d'intégrer et de dissimuler l'abris;
- L'aménagement paysager proposé par la demande peut s'envisager en ce que le garage n'existant plus, la zone devait être adaptée en conséquence afin de respecter les exigences du Règlement Régional d'Urbanisme;
- L'abris pour vélos ne peut être aménagé sur la zone de recul car il s'agit d'un volume pour le stationnement. De plus, la maison dispose d'un espace de réserve qui permet le stationnement de vélos;
- En terme d'isolation :
- L'isolation de la façade arrière par l'extérieur déroge également à cet article en ce que l'isolation dépasse l'alignement des façades aux étages;
- Toutefois, cette dérogation peut s'envisager car elle apporte une amélioration au confort de la maison;

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

- augmenter la hauteur sous plafond de la nouvelle cuisine à 2,35m afin de minimiser la dérogation au titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- supprimer l'abri situé sur la zone de 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 accessoires en ce qu'elle ne concerne que la zone de recul et la volume arrière;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a lieu de respecter les normes en vigueur;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 §5 - 191 §4 du CoBAT est d'application;

**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;

**Avis FAVORABLE unanime et conditionnel** de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec accord de la dérogation à l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme si la hauteur sous-plafond dans la nouvelle cuisine est à minimum 2,35m et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 05/04/2023**  
**objet n° 02**

**Dossier 16-46825-2023 - Enquête n° 039/2023**  
**Demandeur : Monsieur Vincent Vandebroeck**  
**Situation : Rue Papenkasteel 21 - 21A**  
**Objet : rénover et transformer 2 maisons d'habitation mitoyennes**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46825-2023 introduite, en date du 13/01/2023, par Monsieur Vincent Vandebroeck;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover et transformer 2 maisons d'habitation mitoyennes sur le bien sis rue Papenkasteel 21;

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°29bis - Quartier Clijveld - approuvé par AGRBC en date du 12/07/2007, et s'y conforme;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/03/2023 au 20/03/2023 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

13/01/2023 : dépôt de la demande;

27/02/2023 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

23/02/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

06/03/2023 au 20/03/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/04/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- La double maison d'habitation est implantée en longueur, en ordre ouvert et en retrait par rapport à l'alignement, le long de la rue Papenkasteel, dans le tronçon compris entre le Dieweg au Nord et la chaussée de Saint-Job au Sud;
- L'immeuble ne revêt pas d'un caractère patrimonial particulier et les façades témoignent des différentes phases de transformations;
- Le bien a fait l'objet de transformations importantes suite au permis d'urbanisme de 2002 et de 2019;
- Le jardin paysager se développe au Sud/Ouest;

**Considérant l'historique de la demande et plus particulièrement le permis d'urbanisme n° 16-44896-2019**

- Considérant que la demande propose les actes et travaux suivants :
  - la rénovation de la double maison;
  - l'extension du bien par l'aménagement d'un espace de séjour au sous-sol donnant sur le jardin;
  - la modification de certaines façades (agrandissement de baies) et remplacement de l'ensemble des menuiseries extérieures;
  - la pose d'un enduit de teinte claire sur isolant sur l'ensemble des façades;
- Considérant que les transformations proposées amélioreraient les qualités d'habitabilité de la maison;

- Considérant que les liaisons entre les 2 maisons étaient améliorées et facilitées au 1<sup>er</sup> étage;
- Considérant que le projet ne compromettrait pas la restitution de la situation existante avant travaux en ce qui concerne la répartition des logements;
- Considérant que l'isolation de l'immeuble par l'extérieur augmentait sensiblement son volume sans pour autant impacter de manière significative son environnement bâti et paysager;
- Considérant que la demande a engendré plusieurs dérogations au Titre II du RRU;

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

- Le projet porte sur l'aménagement de la maison arrière 21A, et l'amélioration des qualités énergétiques de l'ensemble des maisons 21 et 21A;
- Le projet porte principalement sur l'aménagement de la maison arrière, l'amélioration esthétique de l'immeuble et l'amélioration fonctionnelle, technique et énergétique;
- Actuellement, les 2 maisons sont interconnectées fonctionnellement et techniquement. Il s'agit donc de maisons jumelées, formant un ensemble;

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

- Architecture :
  - La façade latérale où se trouvent les entrées des 2 maisons est un assemblage d'éléments, qui rendent la façade peu lisible, voire chaotique;
  - En outre, l'accès à la maison arrière est particulière car il faut gravir 7 marches pour arriver au rez-de-chaussée qui accueille les chambres. Il faut ensuite descendre un escalier peu confortable pour accéder au rez-de-jardin où se trouvent les séjours et cuisine;
  - Aussi le toit en pente est incongru dans cette architecture de courbe et l'extension du rez-de-jardin n'apporte aucune qualité architecturale, tout en disposant de mesures écriquées pour recevoir la salle à manger;
  - Le projet porte donc principalement sur la refonte de ces 3 zones, l'entrée en façade latérale, la toiture arrière et l'annexe arrière, pour créer une architecture cohérente et plus agréable à vivre;
  - Par extension et étant donné l'application d'un enduit sur isolant sur l'ensemble de l'immeuble, l'entrée de la maison à rue, le n°21, a également été simplifié;
  - A l'étage, la toiture en pente, atypique, peu pratique et peu esthétique, est supprimée, pour proposer un volume plus intégré à l'architecture générale et dont la surface est plus petite, et offre un espace plus agréable, des vues vers le jardin, orienté sud-ouest, et une petite terrasse. Cette forme redonne une cohérence à l'ensemble de la maison. La courbe en façade, qui articule la façade arrière et la façade latérale, du rez-de-chaussée et du rez-de-jardin, est réinterprétée pour créer davantage de cohérence à l'ensemble. Cette expression de la courbe se retrouve dans la rénovation de la partie annexe du rez-de-jardin, décrite ci-après;
- Division de l'immeuble :
  - La mitoyenneté n'est pas verticale dans la situation existante. Les chambres à l'étage de la maison à rue se trouvent au-dessus de la family room de la maison arrière, n°21A;
  - Le projet porte sur la réattribution des 2 chambres de l'étage à la maison arrière (21 A) afin de retrouver la verticalité de la mitoyenneté. Cette division nette permet de réduire les nuisances tant auditives entre les 2 maisons, que, dans une moindre mesure, de supprimer les vues directes de l'étage vers les abords;
- Intervention environnementale :
  - Intégration des éléments à valeur énergétique et environnementale :
    - Isolation de la maison, en façade, pose de châssis performants, en remplacement des châssis les plus anciens, isolation de la toiture et sa vérification;
    - Panneaux photovoltaïques combinés aux pompes à chaleur (une par maison);
    - La maison arrière sera également équipée d'une ventilation double flux;
  - D'autre part, l'ensemble de rejet des eaux pluviales et usées reste inchangé. Les surfaces de reprise ne sont que très légèrement modifiées :
    - La surface d'emprise au sol passe de 245 à 262 m<sup>2</sup>, soit une augmentation de 17 m<sup>2</sup>, principalement conséquente de la pose de l'enduit sur isolant;
    - La surface imperméable au sol passe de 74 à 75 m<sup>2</sup>;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :



- La répartition des deux logements mitoyens est clarifiée à l'étage et le projet rencontre, de ce fait les objectifs de la prescription du PRAS, la superficie affectée à l'habitation étant conservée, voire augmentée;

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 05/04/2023**  
**objet n° 03**

**Dossier 16-46807-2022 - Enquête n° 036/23**

**Demandeur : S.P.R.L. ACP COMPLEXE HAM - CEGI - Monsieur Guillaume Swaelens**

**Situation : Rue du Ham 124 - 126**

**Objet : concevoir un nouveau local extérieur couvert, clôturé, de 4m X 11,80m, pour 15 vélos**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46807-2022 introduite, en date du 22/12/2022, par S.P.R.L. ACP COMPLEXE HAM - CEGI - Monsieur Guillaume Swaelens;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à concevoir un nouveau local extérieur couvert, clôturé, de 4m X 11,80m, pour 15 vélos sur le bien sis rue du Ham 124 - 126;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot 1 du PdL n°214bis octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 21/05/1974 et y déroge;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au permis de lotir :
  - non-respect de l'article n°3.2 qui prescrit "*Zone non aedificandi - copier-zone de cours et jardins : cette zone est réservée uniquement à l'établissement de cours et jardins d'agrément, dépendances et annexes y sont interdits. Dans cette zone la réalisation de parking en sous-sol peut être autorisée pour autant que ceux-ci soient recouverts d'une couche de terre arable de 50cm d'épaisseur, aménagée soit en aires gazonnées, soit en parking libre.*", en ce qu'un abri est construit sur la zone;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
  - non-respect de l'article n°12 - L'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral du Titre I du RRU qui prescrit "*L'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif. Les installations destinées à l'aménagement de ces zones, tels les abris de jardins, bancs, balançoires, statues ou autres constructions d'agrément ou de décoration sont autorisées*", en ce qu'un abri est construit sur la zone;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/03/2023 au 20/03/2023 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

22/12/2022 : dépôt de la demande;

23/02/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

06/03/2023 au 20/03/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/04/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat construit en retrait par rapport à l'alignement et soit en ordre fermé, le long de la rue, soit en ordre semi ouvert en intérieur

d'îlot. Il présente essentiellement des constructions résidentielles, composées de maisons et d'immeubles à appartements;

- La parcelle cadastrée Section H, n°5D33, sur laquelle porte la demande présente une superficie de 11018m<sup>2</sup> et s'implante en intérieur d'îlot. Sur cette parcelle s'implante trois ensemble d'immeubles à appartements;
- Les immeubles n°124 et 126 sur lesquels portent la demande sont des immeubles jumelés en angle qui s'implantent en retrait par rapport à la rue du Ham. Ils présentent un gabarit rez+5+toiture plate;
- Ces immeubles ont été construits fin des années 1970, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-27805-1-1976, et pour deux bâtiments résidentiels;
- La demande de permis n° 16-32780-1995 a octroyé le changement d'affectation de 7 logements situés au rez-de-chaussée en bureaux et équipements;
- L'immeuble n°126 a fait l'objet d'une demande de permis 16-46245-2021 afin de changer l'affectation d'un équipement (cabinet médical) en logement de deux chambres (Bloc S1, unité G);
- Le bâti environnant se caractérise par des immeubles à appartements implantés dans la verdure. L'îlot présente une aire de parking, en intérieur d'îlot, le long de la chaussée de Waterloo;

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

- Construction d'un local vélo (15 vélos);

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

- L'aménagement du local vélo pour minimum 15 emplacements de vélos supplémentaires, sera accessible uniquement par les habitants des immeubles n°124 et n°126;

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

- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
- Le projet prévoit d'installer un nouveau local extérieur couvert, clôturé, de 4m X 11.80m, pour 15 vélos;
- Ce volume se compose d'une structure en bois avec un revêtement une structure légère métallique permettant un habillage en lierre;
- La toiture sera en bois recouverte d'une étanchéité et qui permettra d'y mettre à une toiture verte extensive;
- L'empreinte du local sera en dolomie protégeant ainsi les arbres environnants;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT :
  - Dérogation à l'article I, point 2 du permis de lotir n°214 et à l'article 3.2.1 du permis de lotir n°214bis :
  - Dérogation à l'article 12 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
- Le projet prévoit d'aménager le local vélo sur la zone de cours et jardins;
- Bien que selon le,
- Il s'agit ici d'une proposition d'aménager un abri pour vélos, afin de favoriser la mobilité douce sur le site;
- Le volume fermé se justifie pour des questions de sécurité en ce que l'abri se situe proche de la rue;
- Toutefois, cette demande ne peut s'envisager en ce qu'elle réduit la superficie en pleine terre située sur la zone de cours et jardins et ne respecte pas le permis de lotir 214bis car il s'agit d'une zone non aedificandi ;
- Ce local vélo pourrait s'implanter dans le sous-sol des immeubles ou à défaut de solution technique étayée par la production de plans de droit, il pourrait s'implanter sur une dalle déjà existante sur le site sans empiéter sur la pleine terre ;

**Avis DEFAVORABLE**

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 05/04/2023**  
**objet n° 04**

**Dossier 16-46811-2022 - Enquête n° 033/2023**

**Demandeur : Monsieur Joseph Giammorcaro**

**Situation : Chaussée d'Alseberg 411**

**Objet : transformer une agence bancaire en commerce épicerie intégrant un espace Horeca au rez-de-chaussée d'un immeuble mixte**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46811-2022 introduite, en date du 30/12/2022, par Monsieur Joseph Giammorcaro;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer une agence bancaire en commerce épicerie intégrant un espace Horeca au rez-de-chaussée d'un immeuble mixte sur le bien sis chaussée d'Alseberg 411;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription particulière n°21 du plan régional d'affectation du sol, en matière de modifications visibles depuis les espaces publics en ZICHEE;

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 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme, approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/03/2023 au 20/03/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *des voisins font les observations suivantes :*
  - *Ils sont propriétaires-occupants d'un appartement situé dans le bâtiment mitoyen de celui faisant l'objet de la demande de réaffectation du rez-de-chaussée en établissement HORECA. Ils ont consulté les documents disponibles pour les besoins de l'enquête publique et auraient une question concernant les heures d'ouverture de l'établissement (si déjà connues). En effet, le quartier est déjà régulièrement exposé à des nuisances sonores nocturnes de la part de groupes de personnes s'installant dans la rue sur les marches de l'agence bancaire située sous leur appartement pour y consommer de l'alcool. Ils craignent qu'un établissement HORECA ouvert en soirée n'accroisse ces nuisances.*
  - *En revanche, s'agissant d'un établissement ouvert en journée, ils accueillent très favorablement ce projet qui pourrait rendre le quartier plus convivial et animé;*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

30/12/2022 : dépôt de la demande;

13/02/2023 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

23/02/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

06/03/2023 au 20/03/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/04/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU sollicité en date du 23/02/2023 et émis le 29/03/2023 et joint à la demande;

### **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- L'immeuble mixte de commerce de service et de logements est implanté à l'alignement et en ordre fermé à l'angle de la chaussée d'Alseberg et de l'avenue Oscar Van Goidtsnoven;
- Une agence bancaire occupait les niveaux de caves, du rez-de-chaussée et premier étage. Les étages sont destinés et utilisés en logements;
- L'immeuble présente de belles caractéristiques architecturales et patrimoniales au niveau des étages. Le socle du rez-de-chaussée a été transformé et ne présente plus son état d'origine;
- De par sa localisation sur un angle de voirie, le trottoir forme un parvis à l'avant de l'entrée commerciale de l'immeuble. Les logements disposent d'un accès distinct;

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

- Le projet vise le changement d'utilisation des caves et du rez-de-chaussée;
- Les bureaux du premier étage sont scindés du commerce;
- Le projet vise à changer l'utilisation du commerce : commerce de type service bancaire et assurance en un commerce de type épicerie avec service traiteur (préparation sur place) et petite restauration (une vingtaine de places assises);
- Les caves accessibles par la salle avant (ancienne chambre des coffres) seront utilisées pour les cuisines et espace de préparations ainsi que les chambres froides;
- La cave déjà utilisée en local technique est maintenue et recevra les techniques de ventilation, de chauffage (pompe à chaleur air/air) ainsi que les moteurs des frigos et de la chambre froide;
- Le dispositif de ventilation de ce local existant est maintenu via l'aéra;
- Une étude après obtention du permis sera lancée auprès de bureaux d'étude afin de valider le maintien (réutilisation/économie/écologie) des techniques existantes ou leur remplacement (diminution de leur cout d'utilisation);
- Le local poubelle sera maintenu dans la cave près de l'escalier (l'espace est déjà prévu à cet effet);
- Le premier étage restera exploité comme espace bureaux. Son réaménagement éventuel ne fait pas partie de la présente demande;
- L'escalier intérieur reliant le rez-de-chaussée au premier niveau sera démoli, la trémie fermée en plancher béton;
- Les façades ne sont pas modifiées, les châssis sécurisés sont maintenus;
- Le conduit de hotte de 500mm sera placé au centre du bâtiment dans une gaine technique (RF60) et débouchera en toiture à proximité immédiate du faîte : il ne sera pas visible de l'espace public. Le moteur sera situé à l'intérieur du commerce;

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

- Le projet s'inscrit dans une redynamisation de l'offre commerciale de ce quartier;
- Les permis d'urbanisme ne visent pas à fixer les heures d'ouverture des commerces;
- Le projet préserve la continuité des logements aux étages des immeubles, et prend les mesures nécessaires pour atténuer les éventuelles nuisances liées à l'exploitation du nouveau commerce;
- L'espace commercial est inoccupé et la réutilisation telle que proposée améliorera le contrôle social à cet endroit stratégique ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 188/7 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le Règlement communal d'urbanisme, approuvé par le Conseil communal le 24/06/1993, en vigueur depuis le 13/03/1994 et relatif à l'ouverture ou à l'extension de certains commerces, dont principalement ceux du secteur HoReCa, les salles de fêtes ou de spectacles et les commerces de nuit :
- Le projet s'inscrit au rez-de-chaussée d'un immeuble disposant d'une belle visibilité et préserve la compatibilité avec les logements existants de sorte à en assurer la continuité;
- Les installations techniques liées à l'exploitation du commerce HoReCa sont étudiées de sorte à limiter les nuisances envers le voisinage;

#### **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 la prescription particulière 21 du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) :

- Les façades de l'immeuble ne seront pas modifiées et seules de nouvelles enseignes seront placées et préservant les qualités architecturales et patrimoniales de l'ensemble;

**Considérant que la demande est régie par la disposition suivante :**

- elle répond aux critères de la loi du 30/07/1979 et à la liste arrêtée par l'arrêté royal du 28/02/1991, relatifs à la prévention des incendies et des explosions ainsi qu'à l'assurance obligatoire de la responsabilité civile dans ces mêmes circonstances, la destination que le permis d'urbanisme autorise étant inclus dans la catégorie suivante :

1. *restaurants, friteries et débits de boisson, lorsque la surface totale accessible au public est d'au moins 50 m<sup>2</sup>;*

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 05/04/2023**  
**objet n° 05**

**Dossier 16-46822-2023 - Enquête n° 040/23**

**Demandeur : S.R.L. CHDB - Madame Hoste Christine**

**Situation : Clos du Drossart 15**

**Objet : isoler complètement l'immeuble de rapport : façade avant, latérales, façade arrière, toiture plate. Créer une extension au rez-de-chaussée en façade arrière. Mettre en conformité le studio existant au rez-de-chaussée**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46822-2023 introduite, en date du 09/01/2023, par S.R.L. CHDB - Madame Hoste Christine;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à isoler complètement l'immeuble de rapport: façade avant, latérales, façade arrière, toiture plate. Créer une extension au rez-de-chaussée en façade arrière. Mettre en conformité le studio existant au rez-de-chaussée sur le bien sis Clos du Drossart 15;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit "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. Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence. (Fig. 5A)", en ce qu'un escalier droit est construit;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/03/2023 au 20/03/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- préciser la finition sur les façades latérales;

**DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE :**

Vu que la demande est soumise à l'avis conforme du Fonctionnaire Délégué pour les motifs suivants :

- Dérogation au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme - Considérant que la demande déroge également à article 4 et du Titre II du règlement régional d'urbanisme, cette dérogation n'étant pas soumise aux mesures particulières de publicité;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

09/01/2023 : dépôt de la demande;

23/02/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

06/03/2023 au 20/03/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/04/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

## **CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 01/03/2023 et émis le 17/03/2023;

### **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat groupé construit en retrait par rapport à l'alignement;
- Dans ce quartier, le clos du Drossart présente ces deux types d'habitats :
  - les maisons unifamiliales groupées étant implantées à l'entrée du clos;
  - les immeubles de plus grands gabarits en fond du clos;
- La parcelle cadastrée n°111T2, sur laquelle porte la demande présente une orientation Nord côté rue et Sud côté jardin;
- La maison deux façades de type bel-étage n°15 faisant l'objet de la demande est implantée en recul par rapport à l'alignement et présente un gabarit R+2+toiture plate;
- Cette maison de rapport a été construite suite à l'octroi du permis 16-27917-1976 pour l'aménagement d'un duplex deux chambres et un appartement à deux chambres :
  - Le sous-sol s'implante en partie arrière de la maison, le long de la limite mitoyenne de droite. Il contient des caves (3);
  - Le duplex à deux chambres est aménagé au rez-de-chaussée et au premier étage :
    - Le rez-de-chaussée contient un garage et un hall d'entrée en façade avant. Une salle de jeux et une toilette sont aménagées en façade arrière;
    - Le premier étage contient deux chambres en façade avant, les salles d'eaux en partie centrale et en façade arrière les espaces de vie;
    - Le jardin est situé en contrebas par rapport aux pièces de vie et est accessible via des terrasses extérieures agrémentées d'un escalier en colimaçon liant les espaces de vie au niveau du jardin;
  - Un appartement deux chambres est aménagé au second étage avec un aménagement identique à celui du premier étage. Une terrasse est également aménagée en façade arrière, toutefois sans escalier en colimaçon;
  - La façade avant se compose d'un revêtement en briques bruns et en dalles de béton, de châssis de teinte blanche et une corniche en béton. La façade arrière se compose d'un revêtement en briques et de châssis en aluminium anthracite;
- Il apparaît que la situation existante de fait diffère légèrement de la situation existante de droit :
  - L'immeuble présente 3 logements : un studio situé au rez-de-chaussée, un logement de 2 chambres au premier et deuxième étage;
- La maison mitoyenne de gauche est plus profonde que la maison faisant l'objet de la demande;
- La maison mitoyenne de droite est moins profonde au niveau du rez-de-jardin mais plus profonde au niveau des étages;
- La maison faisant l'objet de la demande présente en façade avant un soubassement en moellons et une brique de teinte rouge aux étages. Ses châssis sont en bois de teinte foncée et la porte de garage en bois de teinte blanche;

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

- Remplacement des châssis en façade avant;
- Isolation de la maison (toutes les façades et la toiture);
- Construction d'une extension en façade arrière;
- Mettre en conformité le studio situé au rez-de-chaussée;

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

- La demande vise à améliorer les performances énergétiques de la maison ainsi qu'à mettre en conformité l'aménagement d'un studio au niveau du rez-de-chaussée;
- L'amélioration de performances énergétiques de la maison peuvent s'envisager en raison d'une démarche écologique à encourager. Toutefois, la mise en conformité du studio ne peut s'envisager au regard de la typologie de la maison qui permet l'installation d'une famille pouvant profiter la superficie de la zone de jardin;

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

- en matière de programme :
- La demande prévoit effectuer des modifications intérieures afin d'améliorer le confort des appartements :
- Aucune modification n'est effectuée au niveau du sous-sol;



- Le premier étage conservera son aménagement initial, toutefois la cloison séparant la cuisine du salon, sera démolie. La cuisine sera donc ouverte sur le salon;
- Il en va de même pour le second étage;
- Les modifications prévues par la demande peuvent s'envisager en que la démolition de la cloison permet une meilleure interaction entre les espaces de vie ouverts sur les espaces extérieurs;
- en matière d'implantation et de gabarit :
- La demande prévoit de construire une extension de 10m<sup>2</sup> au niveau du rez-de-chaussée afin d'agrandir la superficie du studio;
- La toiture plate de ce volume sera transformée en une terrasse accessible par l'appartement situé au premier étage;
- Afin de lier cet appartement à la zone de jardin, le projet prévoit d'aménager un escalier métallique extérieur dans le prolongement de la terrasse afin de descendre vers la zone de jardin;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
- Le projet prévoit d'aménager des pavés drainants de type Marlux sur toute la zone de recul, ce qui ne respecte pas le bon aménagement des lieux en ce que cette zone participe à l'embellissement de l'espace public et doit donc présenter un aménagement en jardinet et planté en pleine terre;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
- Isolation complète de la maison :
- Le projet prévoit d'isoler toutes les façades ainsi que la toiture de la maison;
- La façade avant présentera alors une division de châssis en trois, un habillage en briquettes claires verticales entre les châssis et un habillage en briquettes claires horizontales pour les deux montants de part et d'autre des châssis;
- La façade arrière sera revêtue d'un crépi sur isolant de teinte claire;
- L'extension située au rez-de-chaussée aura la même finition que la façade avant afin d'avoir une finition plus durable et plus esthétique au niveau du jardin;
- Pour d'éviter les ponts thermiques et limiter les raccords compliqués, les balcons sont entièrement démontés. Les corniches béton en encorbellement sont également isolées pour éviter un pont thermique linéaire;
- Les travaux prévus par la demande peuvent s'envisager en ce que la typologie architecturale de la maison est respectée et que son confort se voit amélioré;
- Tous les châssis situés sur la façade avant seront remplacés par des châssis en aluminium anthracite. Le châssis situés en façade arrière seront conservés;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
  - 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) :
- Un changement d'affectation a été effectué au niveau du rez-de-chaussée par la transformation la salle de jeux en un studio de 40m<sup>2</sup> mon orienté;
- La maison de rapport présente alors 3 unités d'appartement au lieu de deux;
- La demande propose un studio aménagé comme suit :
- Les espaces de vie sont aménagés du côté gauche de la parcelle, le long du garage et du côté droit, s'implante la salle de bain ainsi que la cuisine, dans le prolongement de l'escalier principal;
- Afin d'augmenter la superficie du studio, le projet prévoit de construire une extension de 10m<sup>2</sup> et d'aménager une large baie afin de créer un lien direct entre le studio et la zone de jardin;
- Ce studio ne respecte pas les normes minimales d'habitabilité en ce qu'il présente une hauteur sous plafond de 2,40m dans les espaces de vie ainsi que dans la cuisine, ce qui ne respecte pas l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme qui impose une hauteur sous plafond de 2,50m;
- De plus, la demande prévoit de diviser la zone de jardin afin de privatiser une partie de la zone pour le studio. Le reste de la zone de jardin ne sera accessible que par l'appartement à deux chambres situé au niveau du premier étage, grâce à la construction de l'escalier métallique;
- Cet aménagement ne peut s'envisager en ce que le studio présente une hauteur sous plafond insuffisante et qu'il est mon orienté. De plus, la parcelle présente un espace de jardin généreux favorable à l'installation d'une famille, plutôt que de la diviser;
- L'aménagement prévu par la demande ne respecte pas donc pas le bon aménagement des lieux;
- Afin de respecter la typologie de maison, il y a lieu de créer un duplex au niveau du rez-de-chaussée ainsi que du premier étage afin qu'une famille puisse bénéficier de l'espace de jardin;

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

- aménager un jardinet sur la zone de recul;
- ne pas diviser le jardin ;
- supprimer l'escalier descendant vers la zone de jardin ;
- intégrer le studio à l'appartement du premier étage;
- infiltrer les eaux de pluie de la façade arrière dans le jardin ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme doit être modifié;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que le programme ainsi que l'esthétique de la maison;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a lieu de respecter la réglementation en vigueur;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 §5 – 191 §4 du CoBAT est d'application;

**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;

**Avis FAVORABLE**

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 05/04/2023**  
**objet n° 06**

**Dossier 16-46679-2022 - Enquête n° 034/2023**

**Demandeur : S.R.L. PAC RETAIL c/o Monsieur Pierre-Axel Chabot**

**Situation : Rue Vanderkindere 295 - 297**

**Objet : mettre en conformité les actes et travaux suivants : régularisation de la vitrine et de l'incorporation de l'entrée cochère dans la surface commerciale (entre 1961 et 1995), régularisation de l'incorporation de la partie logement du commerce dans la surface commerciale, régularisation de la construction de petites annexes afin de relier l'immeuble avant et le bâtiment arrière (entre 1961 et 1996); projet d'aménagement d'une boulangerie et de son atelier attenant, couverture de la cour arrière et ajout d'une hotte à l'arrière de l'immeuble**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46679-2022 introduite en date du 27/09/2022, par la S.R.L. PAC RETAIL c/o Monsieur Pierre-Axel Chabot;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité les actes et travaux suivants : régularisation de la vitrine et de l'incorporation de l'entrée cochère dans la surface commerciale (entre 1961 et 1995), régularisation de l'incorporation de la partie logement du commerce dans la surface commerciale, régularisation de la construction de petites annexes afin de relier l'immeuble avant et le bâtiment arrière (entre 1961 et 1996); projet d'aménagement d'une boulangerie et de son atelier attenant, couverture de la cour arrière et ajout d'une hotte à l'arrière de l'immeuble sur le bien sis rue vanderkindere 295;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- L'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement);
- L'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots);

motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction);
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/03/2023 au 20/03/2023 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Un commerçant voisin fait les observations suivantes. D'autres riverains et habitants de l'immeuble font également état de l'attrait de ce commerce :*
  - *Il peut attester que ce commerce est resté en inactivité pendant de nombreuses années et cela en devenait presque insalubre. L'arrivée de Fine Bakery a été une bonne chose pour le quartier, il manquait une bonne boulangerie et la clientèle est ravie. Par ailleurs, il est voisin direct de la boulangerie et il habite au 1er étage de son commerce. Sa chambre a vue directe sur l'atelier. Il peut affirmer que le travail de l'équipe ne lui cause aucune nuisance. Ils sont respectueux de leur voisinage et se sont très bien intégrés au paysage du quartier. Les commerces ont beaucoup souffert avec le départ de*

*l'hôpital et maintenant que le quartier est en train de se redynamiser avec des commerces de qualité, il trouve malheureux que l'on s'acharne sur des gens qui veulent travailler et redonner vie à un quartier;*

- *Une habitante de l'immeuble fait les observations suivantes :*
  - *souffre toujours depuis à peu près un an des conditions d'exploitation de l'atelier et boulangerie pâtisserie Fine;*
  - *nuisances sonores les nuits, jours, week-ends, jours fériés;*
  - *Ces nuisances les réveillent, les empêchent de jouer correctement de leur bien (pas d'accès dans des conditions correctes à leur terrasse, impossible d'aérer correctement leur appartement en été ou lors des périodes de canicules);*
  - *Il n'y a aucun respect des habitants de l'immeuble. La cour arrière toujours bruyante;*
  - *Également ils souffrent de nuisances olfactives (odeurs de graisses, de cuissons persistantes nuit et une large partie de la journée, également week-ends, etc....)*
  - *Aussi la production parfois plus de 12h d'affiliée génère une forte chaleur rayonnante sur le roofing de la toiture de l'atelier de production ce qui rend l'atmosphère étouffante sur leur terrasse et appartement empêchant une fois de plus d'aérer et essayer de rafraîchir lors des fortes chaleurs.*
  - *Chargement à plusieurs reprises par matinée de la camionnette de livraison, ce souvent avant 7h du matin dimanche y compris;*
  - *Odeurs persistantes également dans la cage d'escalier;*
- *Une habitante de l'immeuble fait les observations suivantes :*
  - *c'est bien l'atelier qui tourne jour et nuit en intérieur d'ilot qui est incompatible avec la fonction d'habitation de l'immeuble;*
  - *Dans la demande qui est faite aujourd'hui et qui porte sur une activité productive qui tourne illégalement depuis plus d'un an, Monsieur Chabot fournit des éléments volontairement trompeurs à l'appui de sa demande: il ne s'agit en rien d'une petite activité artisanale comme lui et FINE le prétendent;*
  - *Depuis le début, M. Chabot s'affranchit absolument de toutes les règles (urbanisme, environnement, copropriété, acte de base, règlement d'ordre intérieur, normes de bruits,...);*
  - *En effet, lors des travaux pour lesquels M. Chabot n'avait ni permis, ni autorisation de la copropriété comme c'est pourtant requis, et suite à nos demandes, il a fini par daigner les informer qu'il s'agirait d'une « petite boulangerie sans nuisance particulière »...il ne leur a jamais parlé de l'atelier;*
  - *Ignorant l'existence de ce futur atelier, pour l'aider à accélérer l'ouverture de la boulangerie, à la demande de M. Chabot, une propriétaire avait même accepté qu'il installe immédiatement le conteur électrique dans sa cave sans attendre la passation de l'acte authentique lui vendant officiellement la cave. Une fois le compromis signé,...il n'a jamais ni poursuivit la procédure, ni payé l'achat de cette cave;*
  - *Depuis que l'atelier a commencé son activité, ils vivent un véritable enfer, jour et nuit , semaine, week-end et jours fériés. Le bruit, les vibrations, les nettoyages de la cour au Karsher au milieu de la nuit, les odeurs de gras et les allées et venues pour les livraisons de la production qui alimente également le commerce rue des Minimes ainsi que de nombreux traiteurs ou revendeurs. Ce n'est d'ailleurs pas contesté. Il est à noter que l'atelier tourne également les jours de fermeture du commerce de la rue Vanderkindere et de la rue des Minimes. Or, ce qui « justifierait » que l'atelier tourne la nuit, c'est pour avoir des produits ultras frais le matin...donc on peut légitimement se demander pourquoi et pour qui cet atelier tourne aussi les jours de fermeture.*
  - *Les conséquences pour chacun d'entre nous sont inacceptables et invivables:*
    - *Les habitants sont empêchés de dormir et plus simplement de jouir de leur bien. Deux occupants ont déjà déménagé à cause des nuisances dont une dame gravement malade qui a dû quitter son appartement pour trouver le repos indispensable à sa guérison.*
    - *On sait que le manque de sommeil et le bruit impactent négativement la santé.*
    - *Les odeurs...non pas de boulangerie mais de gras partout dans l'immeuble et les appartements.*
    - *L'impossibilité d'aérer son bien en ouvrant les fenêtre (bruit, chaleur et cette satané odeur de gras).*
    - *L'impossibilité de profiter sa terrasse.*
    - *La chaleur due aux fours qui avec les canicules qu'on a connu cet été et qui sont amenées à se multiplier rendent l'atmosphère suffocante.*
  - *Outre leur qualité de vie et leur droit à jouir de leur bien qui leur a été confisqué, un expert immobilier a évalué que cette situation conduit à une perte de 20% sur la valeur des appartements. Leur bien immobilier représente les économies de toute une vie;*
  - *Ils ont vraiment le sentiment d'une inversion des rôles dans cette situation qu'ils n'ont pas choisi. Ils ont demandé une étude à l'IBGE pour mesurer les nuisances mais malheureusement les délais sont de plus de 8 mois. Monsieur Chabot va certainement produire la sienne qui est totalement bidon puisque c'est la même société qui a fait les travaux demandés dans le cadre du permis d'environnement qui évalue en fait la qualité de leur propre travail. De plus, ils ont pris les mesure 10 minutes un matin (ils avaient même pensé à éteindre la hotte !). Or, on sait que les activités fluctuent en fonction des périodes du jour et de la nuit et que le volume sonore la nuit et le jour n'est pas perçu de la même manière;*
  - *Aujourd'hui, il essaie d'obtenir le permis pour une exploitation qu'on sait déjà incompatible avec la destination d'immeuble d'habitation ainsi que la couverture de la cour (qu'il a déjà couverte en partie) qui évidemment apporterait des conséquences désastreuses en termes d'humidité dans l'immeuble dont il laisserait soigneusement le financement des travaux à la copropriété tout comme le paiement de la prime d'assurance incendie de l'immeuble qui a fait tout bonnement x2 et qu'il refuse de payer.*
  - *Par sa communication sur les réseaux sociaux et ses articles dans la presse branchée, il est évident que Fine souhaite faire grandir sa marque et ses activités. Elle en veut pour preuve qu'entre leur début et aujourd'hui, il ne respectent déjà plus les horaires de l'atelier ou les jours d'ouverture du permis d'environnement (entre-temps annulé) et que les livraisons vers l'extérieur se multiplient.*
  - *Il est donc particulièrement incompréhensible dans ce contexte que FINE imagine pouvoir se développer dans cet atelier au vue de sa localisation. Plusieurs boulangeries de ce type ont des commerces et leurs ateliers ailleurs dans des zones prévues pour ce type d'activité et qui ne nuit pas au voisinage.*

- Un habitant de l'immeuble fait valoir, outre les arguments repris par d'autres occupants, des problèmes de santé liés à l'exploitation;
- L'Association des copropriétaires de l'immeuble et plusieurs propriétaires/occupants font les observations suivantes :
  - **NON CONFORMITÉ DE LA DEMANDE AU PRAS :**
    - Par un courrier daté du 24 novembre 2022, les réclamants introduisent un recours contre le permis d'environnement de classe 2 délivré le 27 septembre 2022 par le Collège des Bourgmestres et Echevins de la commune d'Uccle à la SRL FINE sur le bien sis à 1180 Bruxelles, rue Vanderkindere, 295.
    - Dans un courrier du 13 janvier 2023, les réclamants invoquent à l'appui de leur recours contre le permis d'environnement l'impossibilité de délivrer le permis d'urbanisme au motif que le changement d'affectation en cause vise l'installation d'une activité productive en intérieur d'îlot, en violation de la prescription 2.5.1 du PRAS :
      - L'atelier de boulangerie en cause est une activité productive au sens du PRAS;
      - Les activités productives ne peuvent porter atteinte à l'intérieur d'îlot;
      - L'atelier n'est pas conforme au PRAS et le changement d'affectation et d'utilisation doit être refusé.
    - **PRÉALABLE : QUALIFICATION DE L'ACTIVITÉ :**
      - Il convient de revenir sur la qualification de l'activité au regard des informations communiquées dans le cadre du recours contre le permis d'environnement, en particulier lors de l'audition du 16 janvier 2023 devant le Collège d'environnement, et des informations figurant dans la demande de permis d'urbanisme.
      - En particulier, il est à noter que la SRL FINE tente sciemment d'induire en erreur l'autorité délivrante puisqu'elle indique dans l'annexe I jointe à la demande de permis d'urbanisme que l'objet porte sur le changement d'affectation de logement en commerce, tandis que dans sa note explicative elle décrit le rez-de-chaussée comme étant commercial.
      - Or, l'atelier n'est pas destiné exclusivement à la production des produits vendus dans le local commercial sis Vanderkindere, 295 mais aussi au commerce de la SRL FINE situé rue des Minimes, 7. Ceci de l'aveu même de la SRL FINE tel que reporté sur le site « Tartine et boterham ».
      - Lors de l'audition devant le Collège d'environnement, la SRL FINE n'a pas contredit les propos des requérants dénonçant le fait que l'atelier de boulangerie sert aussi à la production de produits boulangers à destination de traiteurs.
      - La SRL FINE, par la voix de son conseil, a, lors de l'audition devant le Collège d'environnement, expressément indiqué que l'affectation commerciale se limite à l'espace de vente situé à front de rue tandis que l'atelier de boulangerie en intérieur d'îlot est bien une activité productive.
      - Le fait que l'annexe en intérieur d'îlot est une activité artisanale transparait, du reste, expressément dans le dossier de demande de permis d'urbanisme puisque la note explicative apprend que :
        - « Ce commerce de qualité est complété par son activité artisanale jouxtant le point de vente de manière à limiter les transports et déplacements de marchandises et garantir une fraîcheur optimale des produits de boulangerie ».
      - A nouveau, cette présentation est volontairement trompeuse puisque l'atelier en cause sert à l'intégralité des activités de la SRL FINE et pas uniquement au commerce sis Vanderkindere, 295, ce que la note explicative n'énonce pas.
      - Enfin, les plans déposés à l'appui de la demande laissent apparaître que l'atelier occupe la majeure partie du rez-de-chaussée de sorte qu'il ne saurait être considéré comme étant accessoire au commerce au sens du PRAS et pour cause, puisque l'atelier ne dessert pas uniquement le commerce situé Vanderkindere, 295.
    - **PRESCRIPTION GÉNÉRALE 0.12 DU PRAS :**
      - Pour mémoire, la PG 0.12 du PRAS autorise notamment « la modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ainsi que la démolition d'un logement » pour « 8° permettre l'extension d'une activité productive existante »;
      - En l'espèce, la demande porte sur la suppression d'un logement pour la création d'une activité productive, à défaut de son extension. Partant, la demande n'est pas conforme à la PG 0.12 du PRAS.
    - **PRESCRIPTION PARTICULIÈRE 2 DU PRAS :**
      - Atteinte à l'intérieur d'îlot :
        - Pour mémoire, la PP 2.5.1° du PRAS prévoit que « seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots ». Au regard de la qualification à donner à la demande en cause, soit un atelier de boulangerie en intérieur d'îlot, le Conseil d'Etat a déjà jugé que :
          - « Considérant qu'il ne peut se déduire de l'article 6, § 3, du Titre 1er du R.R.U., selon lequel les souches de cheminée peuvent dépasser le gabarit de la toiture, qu'une cheminée implantée en intérieur d'îlot échapperait à l'application de la prescription B.2.5., 1<sup>er</sup> du PRAS;
          - Considérant que la construction en cause est la cheminée du four à gaz d'un atelier de pâtisserie; qu'elle est donc affectée à une activité productive au sens de la prescription particulière D.5.1., 1, du PRAS; que cette activité ne relève pas des affectations pour lesquelles la prescription B.2.5., 1, permet qu'il soit porté atteinte aux intérieurs d'îlots; que, partant, l'acte attaqué viole ladite prescription; ».
        - Il va de soi que, s'agissant d'un cas d'espèce aux caractéristiques identiques à la présente demande de permis d'urbanisme, cette jurisprudence trouve à s'appliquer.
        - Partant, il faut constater que dès lors que la demande vise dans les faits à l'implantation d'une activité productive en intérieur d'îlot, le permis d'urbanisme doit être refusé.
        - Par ailleurs, sur cette base également, la dérogation à l'article 1.6 du RRU doit être refusée.
      - Compatibilité avec le logement :
        - La PP 2.5.3° du PRAS impose que « la nature des activités est compatible avec l'habitation ».

- En l'espèce, le seul constat des nuisances subies par les riverains, déjà dénoncées à l'occasion de l'enquête publique sur la demande de permis d'environnement, suffit à démontrer que l'activité n'est pas compatible avec l'habitation. Pour autant que de besoin, les nuisances subies par les riverains se dénoncent comme suit :
  - Forte chaleur dégagée par les fours de l'atelier impactant négativement la qualité des espaces extérieurs des occupants de l'immeuble;
  - Nuisances olfactives importantes qui rendent impossible l'aération des appartements sans subir les odeurs de la boulangerie;
  - Nuisances sonores et vibratoires importantes dues au fonctionnement des machines et aux déplacements la nuit et très tôt le matin intra situ et sur le devant de l'établissement (chargement des chariots remplis à destination des autres activités de la SRL FINE, déchargement des chariots vides en retour de livraison, etc.).
- La configuration des lieux ne le permet pas non plus, tel que le souligne elle-même la SRL FINE dans sa note d'observations déposée dans le cadre de la demande de permis d'environnement puisque l'une des solutions préconisées pour rendre compatible l'activité avec le logement est de couvrir entièrement la cour, laquelle s'inscrit en violation de l'article I.4 (profondeur de la construction) du RRU, en particulier au regard du fait qu'en situation de droit ces locaux étaient destinés au logement de sorte que ces dérogations ne sont pas induites par le bon aménagement des lieux mais bien exclusivement dans l'intérêt de l'exploitation d'une activité productive en intérieur d'îlot, en violation du PRAS.
- Ce seul constat suffit à établir que la demande ne respecte ni la PP 2.5.3° du PRAS ni le bon aménagement des lieux. La situation de droit ne permet donc pas l'exploitation d'un atelier de boulangerie sur le bien en cause et, pour ce motif également le permis doit être refusé.
- **RESPECT DES DROITS DESTIERS :**
  - Dans sa note d'observations au Collège d'environnement, la SRL FINE indique qu'elle n'a pas d'accord de l'ACP pour effectuer les travaux qui font l'objet de la demande de permis d'urbanisme en cause.
  - La SRL FINE a, a minima, besoin de l'accord de la copropriété pour le placement d'une cheminée/hotte, ce qui a été exposé par son conseil lors de l'audition devant le Collège d'environnement le 16 janvier 2023. Or, aucune décision en ce sens n'a été prise par la copropriété. Votre Collège comprendra qu'aucune décision ne sera prise en ce sens.
  - En conséquence, et nonobstant ce qui précède, la SRL FINE n'est pas en mesure de mettre en œuvre le permis qui lui serait délivré.
  - Il est de jurisprudence constante que « Un litige de droit civil doit donc être pris en compte par l'administration saisie d'une demande d'autorisation quand il est connu de celle-ci au moment où elle statue et qu'elle peut estimer que son enjeu est de nature à entraver la mise en œuvre d'un projet conforme au bon aménagement des lieux »;

### **DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

Suppléments de délais en fonction des procédures et des plans modifiés;

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

27/09/2022 : dépôt de la demande;

07/11/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

15/12/2022 : réception des compléments;

15/12/2022 +1j (30/01/2022) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

11/01/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

06/03/2023 au 20/03/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/04/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

### **CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

- Vu le rapport de mesures acoustiques datant du 13/03/2023, et effectué pour le compte du demandeur, il apparaît que :
  - Il en ressort plusieurs choses intéressantes. Notamment que le type de nuisances liées à l'activité serait plutôt d'ordre vibratoire qu'aérien. Il en ressort également que les potentielles sources de nuisances ne proviennent pas des installations supposées (plonge, sonnerie des appareils, trancheuse à pain, passage des chariots) mais de tout autre chose qui n'aurait pas pu être perçue clairement sans avoir mené cette étude. La conclusion de ce rapport montre que l'activité ne cause pas de nuisances pour les habitants du 3e et 4e étage. Il y a de potentielles nuisances pour les habitants du 1er et 2e étages mais ces derniers n'ont pas voulu participer à l'étude et les seules mesures proviennent du pallier ou du balcon au premier étage (mesuré en montant sur une échelle dans notre cour.). D'après l'étude, la plus grande nuisance provient, étonnamment, de la porte qui relie la boutique au couloir des communs. C'est une porte qui est mal isolée et le bruit se propage à travers cette dernière pour monter jusqu'aux étages. D'autres sources de bruits ont été détectées :
    - Usage des ustensiles manuels dans la partie pâtisserie. Chaque fois qu'un pâtissier dépose ou range un objet sur le plan de travail cela crée des vibrations pour le premier étage.
    - Porte de la chambre froide (située en pâtisserie) : cette dernière est dotée d'un mécanisme de fermeture qui nous oblige à la claquer et cela crée des vibrations pour le premier étage.
    - La hotte du four génère du bruit quand elle est en marche.

- Les bruits dans la cour proviennent de plusieurs sources (et non pas seulement du passage des chariots - d'autant que ce bruit n'est pas le plus inconfortable au final) : il faut prendre en considération l'ouverture et la fermeture des portes qui créent des vibrations + les deux moteurs de nos chambres frigorifiques qui ont été descendus pour ne pas gêner les habitants du 2e étage.
- Ces problématiques peuvent, d'après l'expert, être solutionnées de la façon suivante:
  - Changement de la porte qui mène aux communs en la remplaçant avec une nouvelle porte qui possédera un indice d'affaiblissement acoustique.
- D'après l'expert, le changement de cette porte apportera une différence majeure dans la perception des bruits par les habitants de l'immeuble :
  - Désolidarisation des plans de travail en pâtisserie avec les murs en installant des supports anti-vibratiles pour atténuer les vibrations à chaque point de contact;
  - Changement du mécanisme de fermeture et poignée de la chambre froide en pâtisserie. Cela permettra de ne plus avoir besoin de la claquer.
  - Si l'autorisation de monter la hotte du four est obtenue, cela permettra de ne plus percevoir le bruit que cette dernière génère lorsqu'elle est en fonctionnement. La cheminée devra être montée suffisamment haut pour éviter que cela n'ait d'impact pour les habitants du dernier étage en retour.
- Les bruits dans la cour peuvent être solutionnés de plusieurs façons :
  - L'installation d'un système de VMC dans le fournil afin d'éviter de travailler les portes ouvertes en été et anticiper les problèmes qui peuvent en découler.
  - Le coffrage des moteurs de refroidissement avec des écran anti-bruits.
  - La fermeture de la cour reste la solution la plus probante et durable pour atténuer les problèmes de bruits que génère cette partie du local. Cela permettrait d'atténuer, non seulement les bruits des moteurs mais aussi les problèmes vibratoires des portes qui s'ouvrent ou se ferment régulièrement au passage des employés ou chariots. Les deux solutions citées en premier permettront une belle atténuation des nuisances mais la couverture de la cour permettrait une isolation complète et satisfaisante pour tout le monde.
- En conclusion de ce rapport, l'acousticien préconise une approche graduelle dans ces travaux d'insonorisations (d'abord la porte, la désolidarisation des plans de travail en pâtisserie et le changement du système de fermeture de la chambre froide). Cela devrait grandement soulager les problèmes qui peuvent être perçus au premier étage.
- L'idéal serait de reprendre des mesures acoustiques suite à la réalisation de ces trois premières phases. En espérant que les habitants des premiers étages puissent y participer cette fois-ci.
- Ensuite, il y aura lieu de s'atteler à l'installation de la VMC et au coffrage des moteurs.
- En dernier recours, l'insonorisation du plafond en pâtisserie est envisagée. C'est le seul endroit qui pourrait poser problème en raison d'une mauvaise insonorisation entre les étages dû à une construction du bâtiment assez ancienne;

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

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 11/01/2023, émis le 17/02/2023, et joint à la demande;

### **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- L'immeuble mixte de commerce et de logement est implanté en ordre fermé et à l'alignement, le long de la rue Vanderkindere, dans le tronçon compris entre la rue Général Mac Arthur à l'Ouest et la rue Edith Cavell à l'Est;
- Le bien amorce le liseré de noyau commercial dynamique du centre de la Commune d'Uccle;
- L'immeuble est composé d'un bâtiment principal de gabarit R + 3 + Toiture, et de diverses constructions limitées au rez-de-chaussée et occupant pratiquement toute la superficie de la parcelle;
- Le bien abrite 8 logements aux étages, et une activité commerciale avec atelier attenant au rez. Les logements disposent d'un accès distinct sur la droite de la façade;
- Les logements disposent de petites terrasses donnant sur l'intérieur de l'îlot;

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

- La demande de permis d'urbanisme concerne la régularisation de diverses transformations effectuées au fil du temps au rez-de-chaussée de cet immeuble à appartements, ainsi que la couverture vitrée d'une cour extérieure;
- Le permis d'urbanisme n°6192 du 7 mai 1931 reprend la construction d'un « magasin » en fond de parcelle;

- Le permis d'urbanisme n°22129 du 24 août 1961 reprend des transformations pour la construction de salles de bains aux étages et l'ajout d'un ascenseur intérieur;
- Le permis d'urbanisme n°22338 du 21 septembre 1961 reprend la transformation de la vitrine du magasin. La situation existante de droit est reprise aux plans du présent dossier;
- Une demande de permis d'environnement pour l'atelier de boulangerie est en cours auprès du service environnement de la Commune d'Uccle. Il s'agit d'un permis de classe 2. Références : PE-10659-2022;

**AVIS MAJORITAIRE DE LA COMMUNE D'UCCLE**

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

- Le rez-de-chaussée de cet immeuble à appartements est occupé par un commerce unique. Il s'agit d'une boulangerie dont la partie vente se trouve à rue et l'atelier de production en partie centrale et arrière. Une cour intermédiaire permet l'éclairage et la ventilation naturelle des locaux;
- Ce commerce de qualité est complété par son activité artisanale jouxtant le point de vente de manière à limiter les transports et déplacements de marchandises et garantir une fraîcheur optimale des produits de boulangerie;
- Des travaux de rénovation intérieurs ont été réalisés en 2021. Les châssis ont été renouvelés, et la vitrine a été remplacée à l'identique;
- Les étages et les communs ne font pas partie de l'objet de la demande. Ce sont des propriétés distinctes. La demande comprend 5 objets :
  - Mise en conformité de la modification de la vitrine et de l'incorporation de l'entrée cochère dans la surface commerciale :
    - La suppression du trumeau de gauche du rez-de-chaussée et l'ouverture de la vitrine ont été autorisés par le permis de 1961. Par la suite, l'entrée cochère a été incorporée à la surface commerciale et une large vitrine a été mise en place. Les courriers des commerçants du quartier attestent que cette transformation date au moins d'avant 1995;
    - Cette transformation a permis d'ouvrir généreusement le commerce sur la rue. L'incorporation de l'entrée cochère dans la vitrine permet une meilleure continuité du liseré de noyau commercial, comme le veut le PRAS dans cette zone spécifique;
  - Mise en conformité de l'incorporation de la partie logement du commerce dans la surface commerciale :
    - Le logement prévu sur les plans de 1961 n'est plus adapté aux modes de vies actuels. L'éclairage naturel des locaux et les surfaces habitables ne répondent aucunement aux normes d'habitabilité en vigueur. Ce logement attenant au commerce en façade a rejoint la surface du commerce avec le temps;
    - L'incorporation du logement dans la surface commerciale répond à la prescription 2.2 du PRAS (liseré de noyau commercial) en ce que « les rez-de-chaussée des immeubles sont affectés par priorité aux commerces ». Il s'agit de l'atelier de la boulangerie;
  - Mise en conformité de la construction de petites annexes afin de relier l'immeuble avant et le bâtiment arrière :
    - La photo aérienne de 1996 (source Brugis) montre que les volumes de liaison existaient déjà à cette époque;
    - Il s'agit d'une surface très limitée de 11,30 m<sup>2</sup>. L'ajout de ces volumes a permis la liaison entre le commerce avant et le magasin arrière pour offrir une belle surface utile en liseré de noyau commercial;
    - Les photos jointes au dossier montrent que ces constructions sont anciennes et datent probablement de la période de transformation dans les années soixante : ancien seuil en pierre bleue ciselée, égouttage en grès apparent au coin de la construction;
  - Couverture vitrée de la cour :
    - La cour existante est majoritairement couverte par les étages de l'immeuble (63 % de sa surface). Pour des raisons pratiques et d'hygiène, un passage de 150 cm de large a été couvert entre l'immeuble avant et l'atelier arrière de manière à permettre le passage des chariots de boulangerie. En effet, ces chariots sont trop larges pour passer par l'intérieur du bâtiment;
    - La demande concerne la suppression de cet auvent, et le placement d'une verrière couvrant l'entièreté de l'espace à ciel ouvert. La cour sera toujours naturellement ventilée par les côtés latéraux. Sa couverture permettra le passage aisé du matériel de boulangerie, l'amélioration de l'hygiène de la cour et la réduction des nuisances sonores pour le voisinage;



- La verrière n'a pas pour effet d'augmenter l'imperméabilisation du terrain puisque celui-ci est entièrement couvert ou bâti, et que la partie à ciel ouvert est occupée par une ancienne citerne au sous-sol. Enfin, la cour était déjà entièrement dallée;
- Il faut noter que les parcelles voisines sont en grande majorité totalement bâties du fait de la présence de commerces aux rez-de-chaussée;
- Ajout d'une hotte à l'arrière de l'immeuble :
  - Deux larges conduits existants sortent du premier étage et atteignent le haut de l'immeuble. Il s'agit des conduits communs des chaudières individuelles. Ces conduits apparaissent déjà sur les photos aériennes de 1996;
  - La hotte prévue consiste en un conduit placé entre les deux conduits existants et de même hauteur. Il n'apportera aucune nuisance supplémentaire et améliorera très sensiblement la situation existante pour le voisinage;

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

- en matière de programme :
- le projet s'inscrit dans le maintien et le développement d'une activité commerciale le long de cet axe, tout en préservant la continuité des logements aux étages;
- en matière d'implantation et de gabarit :
- les constructions envisagées s'implantent sur des surfaces imperméables, s'inscrivent au droit d'espaces extérieurs peu viables, permettent d'améliorer la fonctionnalité du commerce et la quiétude des logements supérieurs en limitant les bruits liés à l'activité;
- il y a cependant lieu de s'assurer de l'absence de nuisances de bruit et visuelles en ce qui concerne la hotte;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
- la parcelle est entièrement minéralisée. Toutefois, il s'indique de prévoir des aménagements paysagers et pérennes pour l'ensemble des toitures du commerce;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
- l'immeuble ne dispose pas de garage privatif;
- l'axe commercial dispose de plusieurs espaces de stationnement réservés aux livraisons;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
- les infrastructures existantes sont maintenues et l'ampleur du projet n'engendre pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie;
- en matière d'aspects patrimoniaux;
- les registres supérieurs de l'immeuble disposent de belles caractéristiques patrimoniales (appareillage de briques, bandeaux de pierre blanche, bow-windows,...), tandis que de rez commercial a subi des transformations simplifiant sa typologie architecturale. Le remplacement de la vitrine s'inscrit dans la continuité de cette démarche;

**Considérant qu'au regard des principaux motifs de mesures particulières de publicité, et des observations formulées au cours de l'enquête publique, le projet suscite les observations suivantes :**

- Non-conformité de la demande au PRAS :
- Précision liminaire :
  - Les Réclamants partent du principe que le projet soumis à permis porte atteinte à l'intérieur d'îlot. Ce n'est que dans cette mesure que le projet ne serait pas conforme au PRAS. Mais, le projet vise précisément à limiter autant que possible les éventuelles nuisances générées par la boulangerie, notamment à l'arrière du rez-de-chaussée, à savoir :
    - Implantation d'une nouvelle cheminée d'extraction en vue d'améliorer le confort des usagers de l'immeuble;
    - La couverture de la cour reliant le magasin à la partie arrière (servant de transit à la marchandise) : celle-ci a pour but exclusif de diminuer les bruits à leur strict minimum au bénéfice de l'ACP et des usagers de l'immeuble. Il est également prévu que celle-ci sera recouverte de végétation;
  - Dès lors, la prémisses - sur laquelle les Réclamants ne s'expliquent au demeurant pas - selon laquelle le projet porte atteinte à l'intérieur d'îlot est contestée;
- Qualification de l'activité :
  - Les Réclamants contestent que le projet réponde à la destination de « commerce »;
  - Dès lors et compte tenu de l'atteinte prétendue à l'intérieur d'îlot, le projet ne serait pas conforme à la prescription particulière 2.5, 1° du PRAS, telle que rappelée ci-dessus

- A cet égard, il y a lieu de se référer aux définitions données par le glossaire du PRAS. Le commerce y est défini comme suit :
    - « Ensemble des locaux accessibles au public dans lesquels lui sont fournis des services ou dans lesquels lui sont vendus des biens meubles, y compris les bureaux accessoires et locaux annexes »;
  - Les Réclamants affirment qu'au regard de l'agencement intérieur du projet, c'est-à-dire de la boutique à l'avant et des fours/autres matériaux à l'arrière du rez-de-chaussée ainsi que de la répartition des surfaces planchers, l'activité ne peut être considérée comme de commerce mais bien artisanale. Ceci est inexact;
  - La partie avant du bien est constituée du « magasin » accessible au public et où sont vendus les articles préparés dans la boulangerie. La partie arrière (dont une première sous-partie est située sous l'immeuble, et dont une seconde sous-partie est située au-delà de la façade de l'immeuble, de l'autre côté de la cour) est composée de locaux de stockage du pain et d'un atelier;
  - Ce projet forme un ensemble : la vente de produits frais de boulangerie (dans la partie avant) ne peut se faire sans une préparation préalable (dans la partie arrière); un commerce tel que la SRL FINE doit logiquement disposer d'un emplacement où elle prépare et stocke les articles de boulangerie;
  - Comme c'est le plus souvent le cas dans les boulangeries, cette partie de l'activité (stockage/préparation) est exercée au même endroit que le point de vente (même si cela n'exclut pas qu'une partie (limitée) de la préparation soit destinée à un autre point de vente ou qu'une partie des articles vendus soient préparés ailleurs);
  - Dans ces conditions, le projet doit être considéré comme un ensemble/tout, répondant à la notion de commerce;
  - La partie consacrée au stockage et à la préparation ne peut être distinguée de la partie consacrée à la vente. La définition donnée par le glossaire du PRAS de la notion de « commerce » inclut d'ailleurs explicitement les « locaux annexes » aux « locaux accessibles au public », sans que ces « locaux annexes » (ici, les locaux de stockage et préparation) ne répondent à une affectation/destination distincte;
  - C'est conformément à ce qui précède que le Collège Echevinal a déjà autorisé, à juste titre, la « transformation d'une salle d'exposition d'un concessionnaire de voitures en magasin de vente avec atelier de boulangerie/pâtisserie » (boulangerie Saint-Aulaye, rue Vanderkindere 377), en considérant l'ensemble du projet comme un commerce. Aucune distinction dans la destination/affectation du projet n'y est opérée. Pourtant, l'établissement comporte également un atelier de préparation de pains et pâtisseries attenant à la surface de vente. Dans ce cas, le projet était situé partiellement en intérieur d'îlot;
  - Ceci confirme pour autant que de besoin qu'une boulangerie de ce type doit être considérée comme un tout, devant être qualifié de commerce;
  - Si la boulangerie rue Vanderkindere 295 fournit l'autre point de vente exploité par la SRL FINE située rue des Minimes 7, cette préparation ne représente qu'entre dix et quinze pourcent de la production totale effectuée rue Vanderkindere;
  - Il découle de la combinaison de la qualification de l'activité exercée en commerce, de sa situation en zone d'habitation avec liseré de noyau commercial et de la prescription particulière 2.5 du PRAS, que le permis peut être délivré, à supposer même que les travaux « portent atteinte aux intérieurs d'îlots »;
- Prescription générale 0.12 du PRAS :
- C'est à tort que les Réclamants se réfèrent à la prescription 0.12, 8° du PRAS, laquelle prévoit ce qui suit :
    - « La modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ainsi que la démolition d'un logement ne peuvent être autorisées en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone d'habitation, en zone mixte, en zone de forte mixité, en zone d'entreprises en milieu urbain ou en zone administrative qu'à l'une des conditions suivantes et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité : (...)
    - 7° permettre, au rez-de-chaussée ou au premier étage, la création ou l'extension d'un commerce en liseré de noyau commercial;
    - 8° permettre l'extension d'une activité productive existante »;
  - La demande est conforme à cette disposition dès lors que celle-ci prévoit qu'il suffit que « l'une des conditions suivantes » soit remplie pour que le projet soit conforme;

- Or, le projet est conforme à la condition énoncée au 7° (« *permettre, au rez-de-chaussée ou au premier étage, la création ou l'extension d'un commerce en liseré de noyau commercial* »);
- Arrêt du Conseil d'Etat n° 233.437 (Derenne) :
  - Les Réclamants invoquent un arrêt du Conseil d'Etat du 8 janvier 20172 pour conclure à la non-conformité du projet à la prescription particulière 2.5.1° du PRAS;
  - Cet arrêt n'est pas pertinent en l'espèce dès lors que, contrairement à la situation dans cet arrêt, la cheminée s'inscrit ici dans un projet devant être qualifié de « commerce ». Dès lors, la présente demande ne tombe pas sous l'interdiction de porter atteinte à l'intérieur d'îlot, prévue par la prescription particulière 2.5.1° du PRAS;
  - De plus, la cheminée envisagée dans la présente demande de permis (dont le but est d'éviter d'éventuelles nuisances olfactives) est prévue le long de la façade arrière du bâtiment principal, entre les deux conduites existantes. Elle n'est donc pas située en intérieur d'îlot;
  - Cette référence est donc dénuée de pertinence;
- Compatibilité avec le logement :
  - Les Réclamants évoquent des nuisances sonores et olfactives engendrées notamment par la livraison ainsi que la cuisson des produits;
  - D'abord, tel qu'il avait été exposé dans la note d'observations dans le cadre du recours introduit par les Réclamants contre le permis d'environnement du 22 décembre 2022, dès que FINE SRL (en concertation avec PAC Retail SRL) a eu connaissance des griefs au sujet de l'activité, elle a effectué divers travaux importants et coûteux afin de maîtriser et de réduire lesdites nuisances (moteurs déplacés à un endroit sans impact, retardement des horaires de livraison, 'silent blocks' sous les machines qui pouvaient engendrer des vibrations, nouveau carrelage plus silencieux dans la cour, etc.);
  - Ensuite, la circonstance que l'activité cause certaines nuisances ne permet pas de conclure automatiquement qu'elle est incompatible avec le voisinage, en zone d'habitat(ion). En admettant que des activités non résidentielles puissent être autorisées en zone d'habitat (a fortiori, en cas de liseré de noyau commercial), le législateur reconnaît que certaines nuisances raisonnables doivent être tolérées résultant nécessairement de leur exercice;
  - Les nuisances dont se plaignent les Réclamants doivent être considérées comme des nuisances normales, que tout riverain résidant dans un quartier commercial animé (zone d'habitation avec liseré de noyau commercial) doit supporter. Les Réclamants se gardent bien d'apporter toute preuve contraire;
  - A cet égard, le rôle de l'autorité administrative n'est pas de supprimer toute nuisance possible et imaginable, mais de faire en sorte qu'elles ne dépassent pas un seuil raisonnable. Dès lors, il est difficile de comprendre en quoi l'exploitation d'un commerce de boulangerie ne serait pas conforme au bon aménagement des lieux dans une artère commerçante de premier plan, où d'autres commerces vendant des produits artisanaux sont légalement implantés;
  - Enfin, il faut rappeler que l'objet de la présente demande de permis d'urbanisme a précisément pour but de limiter encore davantage les éventuelles nuisances générées par l'activité de boulangerie. Si les Réclamants ne cherchaient pas à empêcher le demandeur de réaliser les travaux envisagés (en faisant obstacle à la délivrance du permis), les nuisances dénoncées seraient encore davantage réduites;
- Respect des droits des tiers
  - Les permis d'urbanisme sont délivrés sans préjudice des droits des tiers et il est acquis par la jurisprudence qu'une autorité administrative, lorsqu'elle délivre une autorisation administrative, ne peut prendre sa décision au regard d'une police administrative distincte, au risque de commettre un excès de pouvoir (C.E., n° 16.236, 8 février 1974, Huriaux-Poncelet et n° 190.893, 26 février 2009, Radermacher et Heck);
  - De ces deux principes, il découle que les règles du droit civil ne constituent pas des normes de référence pour l'autorité compétente, au regard desquelles la légalité du permis peut être contestée;
  - Il est exact que la SRL FINE s'est abstenue d'installer la nouvelle installation de hotte, à défaut d'accord de l'ACP;
  - L'objectif est précisément de respecter les « droits civils des tiers » (l'ACP);

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
  - Le projet s'inscrit dans la continuité du développement des activités mixtes le long de ce liseré de noyau commercial;
  - Les interventions bâties sont ponctuelles et tendent à limiter les nuisances liées à l'activité commerciale, notamment en couvrant un passage extérieur servant de connexion entre le commerce et l'atelier;
  - Toutefois, il s'indique de prévoir des aménagements paysagers et pérennes pour l'ensemble des toitures du commerce afin d'en améliorer l'intégration;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription générale 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :
  - Le logement existant était situé à l'arrière du rez commercial et présentait peu de qualités d'habitabilité;
  - Sa fusion avec le commerce s'inscrit dans les objectifs de la prescription générale 0.12, 7° du PRAS, ce qui permet la création d'un commerce plus grand et flexible répondant à la demande du quartier;
- En ce qui concerne le motif d'enquête, relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT :
  - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
    - la couverture de la cour intervient en-dehors de la zone de bâtisse prescrite par le RRU, ce qui a engendré l'application de la prescription générale 0.6 du PRAS (voir glossaire);
    - l'intervention est ponctuelle ne nécessitant pas de rehausses, et couvre un espace minéralisé et peu propice au développement d'un espace extérieur qualitatif et permettant la régénération de la flore;
  - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) :
    - cette intervention est également ponctuelle, est inhérente au bon fonctionnement du commerce, et s'inscrit dans les objectifs de revitalisation du liseré de noyau commercial;

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

- s'assurer de l'absence de nuisances de bruit et visuelles en ce qui concerne la hotte, en proposant un caisson acoustique et esthétique;
- prévoir des aménagements paysagers et pérennes pour l'ensemble des toitures du commerce;
- corriger le formulaire de l'annexe I de la demande de permis d'urbanisme afin de se conformer au glossaire du PRAS en ce qui concerne la nature de l'activité;
- faire figurer les engagements à prendre relatifs à l'étude acoustique et les mesures à prendre pour remédier aux nuisances sonores;
- Répondre aux conditions émises par le SIAMU dans son avis du 17/02/2023;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que l'aménagement du commerce de boulangerie et son atelier attendant peuvent s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à la typologie de son environnement bâti;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

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

**Considérant qu'il s'indique en conséquence :**

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

**Avis FAVORABLE et conditionnel**

**AVIS MINORITAIRE DE URBAN-DU ET URBAN-DPC**

Considérant que la parcelle est située en zone d'habitation ainsi qu'en liseré de noyau commercial ;

Considérant donc que la prescription particulière 2.5. 1° du PRAS s'applique, à savoir que « seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ainsi qu'aux commerces en liseré de noyau commercial peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots » ;

Considérant en effet qu'il n'est pas possible de considérer l'atelier de préparation comme accessoire au commerce puisque cette activité permet de fournir d'autres boutiques, ce qui tend à le qualifier d'activité productive ;

Considérant l'incompatibilité de la fonction d'atelier avec le logement ;

Considérant en effet que l'atelier proposé en fond de parcelle, donc en intérieur d'îlot (au-delà des  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle) ne peut être accepté, en ce que cette affectation n'est pas autorisée par le PRAS ;

Considérant qu'il n'est pas possible de déroger au PRAS ;

Considérant dès lors qu'il est nécessaire de ne pas implanter de fonction d'atelier au-delà des  $\frac{3}{4}$  de la parcelle ;

**Avis DÉFAVORABLE**

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :**

**Avis** partagé favorable COMMUNE / défavorable URBAN-DU+DPC ce qui implique l'envoi du dossier au Fonctionnaire Délégué en application de l'article 126 § 7 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 05/04/2023**  
**objet n° 07**

**Dossier 16-46529-2022 - Avis de la Commission de Concertation**

**Demandeur : Monsieur Barchid Abdelhak**

**Situation : Carré Stevens 15**

**Objet : mettre en conformité l'isolation de la façade principale et du pignon latéral d'une maison d'habitation unifamiliale et le remplacement des menuiseries extérieures par des châssis en PVC**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

22/06/2022 : dépôt de la demande;

01/08/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

24/01/2023 : réception des compléments;

10/03/2023 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;

08/03/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

05/04/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 08/03/2023 et sera rendu en cours de procédure;

**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, structuré par la chaussée d'Alsemberg, est un quartier dense, caractérisé par une mixité de fonctions, dont principalement des commerces et des logements parmi lesquels des maisons urbanisées dans la typologie des « carrés ucclois », constitués de petites venelles donnant accès à des maisons de faibles emprise et gabarit, dont les jardins ne sont pas toujours attenants à une des façades;
- Dans ce quartier, la chaussée est parcourue par la ligne de tram 51 de la STIB, et la limite communale entre Uccle et Forest traverse, dans un tracé irrégulier, quelques îlots à l'Ouest de celle-ci. C'est le cas de l'îlot dans lequel se situe la demande;
- Au sein du grand îlot caractéristique du quartier, la construction sise au Carré Stevens, 15, sur lequel porte la demande se caractérise plus particulièrement comme suit :
  - Il fait partie d'un ensemble de 8 constructions basses avec accès par la chaussée d'Alsemberg et l'avenue Mozart (à vérifier);
  - Ces constructions basses sont adossées l'une à l'autre et forment un groupe de 4 immeubles mitoyens;
    - au plan de 2 travées de profondeur, avec la particularité que le mur de refend sert de séparation mitoyenne, chaque logement disposant dès lors d'une seule surface par niveau;
    - de gabarit R+1+T affectés au logement;
    - implantés avec le faîtage dans l'axe nord-sud, ce qui a pour effet :

- qu'une des façades du groupement (logements sis au n°11, n°12, n°13, n°14) est orientée à l'Est et fait face, au-delà du chemin d'accès aux logements (servitude) qui longe les façades, aux jardins de ces maisons, et au pignon de l'alignement du Carré Pauwels;
- que l'autre des façades du groupement (logements sis au n°15, n°16, n°17 et n°18) est orientée à l'Ouest et fait face, au-delà du chemin d'accès aux logements (servitude) qui longe les façades, aux jardins de ces maisons, et à des entrepôts ou boxes de garages;
- Le bâti environnant est effet constitué de volumes de maisons traditionnelles, complétés ou non d'annexes, ces dernières étant accolées aux volumes principaux ou situées dans les jardins, parfois de l'autre côté des servitudes qui desservent les lieux;
- La maison mitoyenne de gauche (n°12) présente la même typologie;
- La maison arrière (n°11) est de même typologie, et a subi des modifications suite au permis d'urbanisme n° 16-43922-2018;

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

- mettre en conformité l'isolation de la façade principale et du pignon latéral d'une maison d'habitation unifamiliale et le remplacement des menuiseries extérieures par des châssis en PVC

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

- le projet tend à inscrire la maison dans les objectifs de développement durable et concentre ses interventions sur l'extérieur vu la faible superficie habitable du bien;
- l'isolation de la maison présente une très faible surépaisseur sur le domaine public;
- la maison se situe dans les perspectives d'about d'un alignement de maisons qui n'ont pas conservé leur état d'origine. A ce titre, le pignon est animé par un bow-window vitré et de typologie contemporaine;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :
- Le projet prévoit d'isoler la façade principale et le demi-pignon de la maison par un dispositif mince qui de compenser la porosité des briques avec une finition en enduit clair. Cette option peut s'envisager vu ce qui précède mais il s'indique de prévoir une teinte plus harmonieuse avec le bâti environnant afin de s'inscrire dans la continuité des perspectives de cet ensemble de maisons et réduire l'impact visuel du projet;
- Le remplacement des châssis par des menuiseries en PVC n'est pas une démarche à encourager, bien que plusieurs maisons aient été transformées de cette manière, mais sans autorisation préalable. Il y a lieu de restituer les menuiseries en bois de ton clair et respectant les divisions et ceintrages d'origine;

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

- Prévoir une teinte claire pour l'enduit;
- Restituer les menuiseries en bois et respectant les divisions et ceintrages d'origine (deux ouvrants avec imposte);
- Restituer la baie de la toilette telle qu'à l'origine;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les transformations extérieures apportées à la maison peuvent s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage compatible avec l'ensemble architectural que forme ce Carré à préserver;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact visuel engendré par les transformations extérieures sera limité dans les perspectives de cet alignement de maisons modestes;

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;

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



**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 05/04/2023**  
**objet n° 08**

**Dossier 16-46792-2022 - Enquête n° 035/23**

**Demandeur : Monsieur François et Madame Nathalie Coenen**

**Situation : Avenue Buysdelle 79**

**Objet : rénover une maison unifamiliale, réorganiser des espaces de vie intérieurs, réaménager des abords de la maison, améliorer thermiquement l'enveloppe extérieure et intégrer un système centralisé de ventilation double flux**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46792-2022 introduite, en date du 23/12/2022, par Monsieur François et Madame Nathalie Coenen;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover une maison unifamiliale, réorganiser des espaces de vie intérieurs, réaménager des abords de la maison, améliorer thermiquement l'enveloppe extérieure et intégrer un système centralisé de ventilation double flux sur le bien sis avenue Buysdelle 79;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription particulière n°16 du plan régional d'affectation du sol, en matière de zones de servitudes au pourtour des bois et forêts;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/03/2023 au 20/03/2023 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEMANDE D'AVIS DU FONCTIONNAIRE DELEGUE :**

Vu que la demande est soumise à l'avis conforme du Fonctionnaire Délégué pour les motifs suivants :

- Dérogation au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;

Considérant que la demande déroge également à l'article 4 du Titre II du règlement régional d'urbanisme, cette dérogation n'étant pas soumise aux mesures particulières de publicité;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

23/12/2022 : dépôt de la demande;

23/02/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Service interne de l'environnement;

06/03/2023 au 20/03/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/04/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 23/02/2023 et émis le 27/02/2023 :

*Considérant que :*

- la demande porte, entre autres, sur la construction d'une piscine;
- les installations techniques seront placées dans le bâti principal;
- la voirie n'est pas pourvue en égout;
- il est prévu de garder le puits perdu pour gérer les eaux de pluies après passage par une citerne d'eau de pluie de 7 m<sup>3</sup>;
- il est prévu d'utiliser la fosse septique existante comme fosse de stockage vidangeable le temps que l'égout soit placé dans la voirie;
- selon les dernières nouvelles de Vivaqua, si un égout est placé (ce qui n'est pas encore sur),

<p><i>cela se fera dans les 5 à 6 ans à venir;</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>dès lors il n'est pas sur qu'un jour un égout sera placé en voirie;</i></li> </ul> <p><i>Considérant que le dossier ne comporte pas d'informations relative :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>aux installations techniques de la piscine (pompe à chaleur,..)</i></li> <li>- <i>à un probable éclairage sur le pourtour de la piscine;</i></li> <li>- <i>au volet prévu pour la piscine;</i></li> <li>- <i>à la gestion des eaux de piscine (vidange, back wash);</i></li> </ul> <p><b>Avis favorable à condition :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <i>D'assurer la vidange régulière de la fosse septique et l'absence totale de rejet d'eaux usées dans le milieu <b>tout en prévoyant le système et la place suffisante</b> pour placer une micro station d'épuration si l'égout n'est finalement pas réalisé par Vivaqua;</i></li> <li>- <i>OU placer immédiatement une micro station d'épuration avec système de dispersion horizontal si le maître d'ouvrage décide de ne pas « attendre » l'égouttage,</i></li> <li>- <i>de prévoir un volet de protection sur la piscine empêchant la chute de la faune;</i></li> <li>- <i>de limiter l'éclairage de jardin à un éclairage de couleur ambrée, dirigé vers le sol et placé à faible hauteur (max 40cm);</i></li> <li>- <i>de faire une demande de permis de classe 2 ou une déclaration de classe 3 pour les installations techniques (micro station, pompe à chaleur,...) si leurs caractéristiques techniques le nécessitent (à voir avec le Service Environnement : <a href="mailto:permisenvironnement@uccl.brussels">permisenvironnement@uccl.brussels</a>);</i></li> </ul>
---

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat résidentiel construit en ordre ouvert et dans la verdure;
- Dans ce quartier, l'avenue Buysdelle est une artère courbe qui se situe entre l'avenue des Hospices et l'avenue Dolez. Elle est bordée par des villas implantées en intérieur de parcelles et par le Bois de Buysdelle, un site Natura 2000 et inscrit à la liste de sauvegarde du patrimoine;
- La parcelle cadastrée n°363P, sur laquelle porte la demande se situe dans la bande des 30m autour du bois de Buysdelle;
- La maison n°79 sur laquelle porte la demande présente un gabarit rez + 1 + toiture à versants. Il s'agit d'une maison unifamiliale à 4 façades, composée de deux volumes trapézoïdaux :
  - L'un implanté au nord avec un gabarit rez+1+toiture à un versant;
  - L'autre implanté au sud de la parcelle avec un rez+toiture à un versant;
- Cette maison a été construite par l'architecte Michel de HEYN WOESTE suite à l'octroi du permis d'urbanisme 16-23595-1964. Les plans introduits à cette époque présentent un aménagement comme suit :
  - Le rez-de-chaussée s'implante sur un vide ventilé. Il est aménagé en espaces de vie avec un coin à manger, un bureau et un atelier aménagés côté Est, un garage, une cuisine et une salle de jeux aménagés côté Ouest;
  - Le premier étage est aménagé en quatre chambres et une salle de bain. Les pièces s'implantent les unes à la suite des autres, desservies par un long couloir;
  - Les coupes introduites nous informent que la hauteur sous plafond dans les espaces situés sous le premier étage est de 2,25m. Les espaces de nuit situés au premier étage présentent une hauteur sous plafond de 2,35 au point le plus bas de la pièce;
  - Les façades présentent un revêtement en briques peintes, un soubassement en briques grises et une menuiserie en bois. Les 2 façades/pignons (à l'Est et à l'Ouest) présentent peu d'ouverture, tandis que la façade située au sud présente de grandes ouvertures en contact avec la zone de cours et de jardins. La façade nord présente des ouvertures qui éclairent surtout les espaces de service, l'atelier et le couloir situé au premier étage;
  - L'entrée de la maison ainsi que l'entrée du garage se situent sur la façade Ouest;
  - Une cour carrée est aménagée à l'est de la parcelle, délimitée par un mur de soutènement ;
- Cette maison a un style architectural particulier en ce qu'elle se compose de deux volumes épurés qui mettent en évidence des détails architecturaux comme les murs de refend marqués par un prolongement au-delà des murs de façades et une porte d'entrée surmontée d'un imposte en trapèze, similaire à la forme de la toiture ainsi qu'à la forme de la maison;

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

- Rénovation de la maison :
  - Modification de l'aménagement intérieur;
  - Modification des abords;
  - Isolation thermique de la maison;

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

- La demande vise à rénover la maison unifamiliale afin de répondre aux exigences des nouveaux locataires;
- Les travaux prévus par la demande peuvent s'envisager. Toutefois il y a de limiter les interventions sur la zone de cours et jardin afin de permettre une transition harmonieuse vers la zone Natura 2000;

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

- en matière de programme :
  - Le projet prévoit de modifier les aménagements intérieurs :
  - Au niveau du rez-de-chaussée :
    - Le garage sera transformé en un espace de fitness (12,02m<sup>2</sup>), une buanderie (3,00m<sup>2</sup>), un local technique et une cave. Ces espaces disposent de 2,40m de hauteur sous plafond;
    - L'escalier principal sera prolongé;
    - La salle de jeux sera préservée;
    - La cuisine sera transformée en un bureau qui disposera de 2,54m de hauteur sous plafond;
    - Le bureau, le séjour et l'atelier seront réunis en une vaste pièce de vie principale comprenant la salle à manger + cuisine ouverte (48,99m<sup>2</sup>) et le séjour (32,57m<sup>2</sup>). Cette pièce sera ouverte sur la zone de jardin avec une hauteur sous plafond de 2,47m;
    - Ces trois pièces communiquent librement entre elles. L'espace de vie principal est ainsi réorganisé en angle dans toute la partie Sud-Est de la maison. La création d'ouvertures sur la façade Est permet d'ouvrir encore davantage la maison sur le jardin ainsi que d'augmenter nettement l'apport de lumière naturelle. Ainsi, cette réorganisation permet de créer une relation franche avec le jardin;
  - Au niveau du 1<sup>er</sup> étage :
    - Une suite parentale sera aménagée du côté Est de la maison, composé d'une chambre, salle de bain, toilette et dressing;
    - Une seconde salle de bain sera aménagée pour les chambres secondaires situées du côté Ouest;
    - Le long couloir sera ainsi réduit en terme de longueur;
    - L'espace est réaménagé pour éviter l'aspect « couloir » en repensant la distribution et l'agencement des espaces;
    - En façade, certaines baies sont créées ou agrandies;
    - Les espaces de vie situés au rez-de-chaussée ne respectent pas l'article 4 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme qui impose une hauteur sous plafond minimale de 2,50m. Toutefois, cette dérogation est compensée par l'aménagement d'espaces généreux et d'une superficie nette éclairante suffisante permettant un contact direct avec la zone de jardin;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - Aucun stationnement de voiture n'est prévu dans le projet;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - détail;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - Le choix d'une isolation par remplissage in situ de la coulisse combinée à une isolation par l'intérieur permet de préserver l'esprit de la maison (matérialité de la façade, détails architecturaux d'origine tels que l'avant toit, les murs de refend, les volumes et proportions);
  - Les châssis sont tous remplacés par des châssis double vitrage en aluminium d'une teinte foncée, avec plusieurs baies nouvellement créées ou agrandies afin d'augmenter l'apport de lumière naturelle;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
  - application de la prescription particulière 16 al.2 du PRAS (actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres) :
- Les abords de la maison seront réaménagés :
  - Dans la zone de recul, l'accès à la maison est modifié avec la suppression de l'allée goudronnée menant au garage. La recréation de l'escalier piéton permettant un accès au perron de la maison. Un accès secondaire est également créé afin d'accéder directement au local fitness;
  - Une terrasse présentant une superficie de 87,04m<sup>2</sup> est aménagée le long de la façade Sud-Est. Elle est limitée par un mur de soubassement;
  - Une piscine de 48,45m<sup>2</sup> semi enterrée et non couverte est aménagée le long de la terrasse, à l'Est de la parcelle. La piscine comprend un local technique situé à l'intérieur de la maison. La filtration

de l'eau s'effectue avec un filtre à cartouches, sans connexion à l'égout, et l'éclairage de la piscine se fait grâce à 3 spots led de couleur chaude (ambrée). La piscine sera pourvu d'un volet roulant;

- Ces constructions imperméabilisent la zone de jardin et demandent des interventions trop importantes sur le relief ;
- Bien que la demande prévoit d'aménager des toitures végétales afin de compenser cette imperméabilisation, il y a lieu de réduire la taille de la terrasse de 50% de sa superficie et réduire la taille de la piscine à 30m<sup>2</sup> maximum tout en gérant les mouvements de terre de manière paysagère ;

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

- réduire la taille de la terrasse de 50% de sa superficie afin limiter l'imperméabilisation de la parcelle ;
- réduire la taille de la piscine à 30m<sup>2</sup> maximum tout en gérant les mouvements de terre de manière paysagère ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme reste inchangé ;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que les abords ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'il y a lieu de conserver la transition harmonieuse vers la zone Natura 2000 ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 §5 – 191 §4 du CoBAT est d'application;

**Considérant qu'il s'indique en conséquence :**

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

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

**Avis FAVORABLE**

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 05/04/2023**  
**objet n° 09**

**Dossier 16-46833-2023 - Enquête n° 042/23**

**Demandeur : S.A. PUBLILUX c/o Monsieur Benoit Thaler**

**Situation : Rue Vanderkindere 467**

**Objet : remplacer les enseignes d'un commerce**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46833-2023 introduite, en date du 16/01/2023, par la S.A. PUBLILUX c/o Monsieur Benoit Thaler;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à remplacer les enseignes d'un commerce sur le bien sis rue Vanderkindere 467;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation, 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 et 37 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et déroge au RRU en matière d'enseignes parallèle :

- Par rapport à l'article 36 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme, indiquant au point c), « être située à minimum 0,50 m de la limite mitoyenne ou s'inscrire dans le prolongement d'une baie », l'enseigne se prolonge au-delà de la devanture et jusqu'en limite mitoyenne;

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

que la demande est régie par les articles du RCU et déroge au RCU en matière d'enseignes parallèles et perpendiculaires :

- Article n°23 - dispositifs perpendiculaires à la façade « ne peuvent dépasser l'allège des fenêtres du 1<sup>er</sup> étage », alors que l'enseigne perpendiculaire est située au-delà de cette limite;
- Article n°24 - dispositifs parallèles à la façade « se situent obligatoirement sur la devanture. Leur largeur est limitée aux limites extrêmes des baies des vitrines et sont situés à moins de 50cm des limites mitoyennes » alors que l'enseigne dépasse les limites de la devanture et jusqu'en limite mitoyenne;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Règlement communal d'urbanisme relatif aux enseignes et à l'embellissement des noyaux commerciaux, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011, en vigueur depuis le 11/10/2012, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/03/2023 au 20/03/2023 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

16/01/2023 : dépôt de la demande;

24/02/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

06/03/2023 au 20/03/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/04/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le commerce est situé dans un tronçon commercial;
- L'immeuble concerné par la demande, comporte un parking et deux espaces commerciaux séparés par l'accès au parking et l'étage ne comporte des espaces de bureaux;
- La surface commerciale concerné par la demande a été octroyé par le permis d'urbanisme n°16-29033-1982 et les enseignes ont été apposées sans l'octroi d'une demande de permis d'urbanisme;

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

- La dépose des enseignes existantes;
- La pose d'un bandeau gris RAL 7012 d'une hauteur de 89 cm avec des panneaux de lettrage blanc d'une hauteur de 50cm, éclairé par l'extérieur par des spots en LED sur support;
- La pose de caisson de lettrages lumineux « BRICO » (front en plexi jaune et rouge), éclairé par l'intérieur en LED, sur frame en aluminium laqué RAL 7012 d'une hauteur d'1,97m sur une largeur de 6m;

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

- L'affectation commerciale est maintenue, la demande ne concernant que la pose des enseignes;
- La situation actuelle relative aux dispositifs publicitaires est en infraction et la nouvelle proposition, bien que rationalisant les dispositifs d'enseignes, reste fortement dérogoire;
- La restitution des vitrines sans films d'enseignes, est souhaitable ainsi que la rationalisation des teintes;
- Il est également à noter, que bien qu'il soit acceptable que les enseignes puissent être lumineuses, il y a lieu de prévoir un dispositif d'extinction de nuit;

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

- application de l'art. 126§11,2° du CoBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) et dérogation à l'art.36 §1 3° du titre VI du RRU (enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zones générale et élargie) :
  - il y a lieu de distinguer les enseignes commerciales et de limiter le bandeau d'enseigne, à la stricte devanture du commerce, en respectant les limites extrêmes des baies des vitrines;
  - l'enseigne perpendiculaire, peut quant à elle être positionnée au niveau du bandeau, tout en conservant une hauteur libre par rapport à l'espace public d'au moins 2,70m;
  - considérant la situation actuelle infractionnelle, il y a lieu de proposer des enseignes qui se conforment tant au Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux qu'aux articles du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme;
  - d'autant plus que les dérogations n'ont pas été sollicitées et qu'elles ne peuvent accordées;

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

- limiter le bandeau d'enseigne à la stricte devanture, à savoir aux limites extrêmes des baies;
- positionner l'enseigne perpendiculaire au niveau du bandeau d'enseigne, avec une hauteur libre par rapport à l'espace public, d'au moins 2,70m;
- prévoir l'extinction des enseignes entre 24h00 et 06h00;

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 positionnement et de dimensionnement d'enseignes;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que les enseignes doivent se conformer autant au Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux qu'aux article du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme;

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

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

### **Considérant qu'il s'indique en conséquence :**

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

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

**Considérant que la demande est régie par la disposition suivante :**

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 05/04/2023**  
**objet n° 10**

**Dossier 16-46638-2022 - Enquête n° 041/2023**

**Demandeur : Mesdames Martine Dufrasne et Yvettes Kalumba**

**Situation : Rue des Carmélites 167**

**Objet : mettre en conformité des transformations apportées à un immeuble à appartement (modification des aménagements intérieurs, fermeture de balcons en façade arrière, aménagement d'une terrasse au dernier étage, remplacement des châssis en façade avant par des châssis en PVC)**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46638-2022 introduite en date du 26/08/2022 par Mesdames Martine Dufrasne et Yvettes Kalumba;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité des transformations apportées à un immeuble à appartement (modification des aménagements intérieurs, fermeture de balcons en façade arrière, aménagement d'une terrasse au dernier étage, remplacement des châssis en façade avant par des châssis en PVC) sur le bien sis rue des Carmélites 167;

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

Vu que le bien est situé dans le périmètre de protection de la maison personnelle de l'architecte Alphonse Boelens - Arrêté de classement du 15/05/2008;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ", en ce que la fermeture des balcons entraîne un profil plus profond que les deux immeubles mitoyens et la terrasse au dernier étage dépasse le profil des deux voisins mitoyens;
  - non-respect de l'article n°6 - hauteur qui prescrit « La toiture 2° 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 terrasse au dernier étage dépasse en hauteur la hauteur des toitures des deux voisins mitoyens;

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);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/03/2023 au 20/03/2023 inclus et l'absence de réclamation ou observation.

**DEMANDE D'AVIS CONFORME DU FONCTIONNAIRE DELEGUE :**

Vu que la demande est soumise à l'avis conforme du Fonctionnaire Délégué pour les motifs suivants :

Considérant que la demande déroge également aux articles 3 et 10 du règlement régional d'urbanisme, ces dérogations n'étant pas soumises aux mesures particulières de publicité;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

26/08/2022 : dépôt de la demande;

23/09/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

15/02/2023: réception des compléments;

15/02/2023 +1j (à calculer) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC;



24/02/2023 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure : CRMS;

06/03/2023 au 20/03/2023 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/04/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

### **CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

- Vu l'avis de la CRMS émis en date du 08/03/2023 :  
« A l'arrière et à l'intérieur, les interventions réalisées n'ont pas d'impact sur le bien classé. En façade avant, la CRMS regrette le placement de châssis et porte en PVC et recommande, le recours à des châssis en bois avec une division/composition harmonieuse avec la typologie du bien et/ou basée sur celle des châssis anciens. »;
- Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 24/02/2023 et non émis à ce jour. 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 (affectations de logement, de commerce et de bureau);
- Dans ce quartier, la rue des Carmélites est à double sens et le stationnement est organisé des deux côtés;
- La parcelle faisant l'objet de la demande est totalement construite et ce, probablement depuis plus d'un siècle. Elle accueille en zone avant un immeuble datant du début du siècle passé et en intérieur d'ilot des ateliers ainsi qu'un logement;
- Les seuls plans retrouvés aux archives de la Commune permettent de visualiser :
  - Un gabarit R+4 à toiture plate sur toute la profondeur du bâtiment sur une coupe et plan;
  - Une densité de 9 logements suite au dessin de l'étage type au sein duquel s'implante côté gauche un petit appartement sans salle de bain et avec balcon en façade arrière et côté droit, un petit appartement avec une salle de bain et avec balcon en façade arrière; Le plan du rez-de-chaussée n'a pas été retrouvé mais la configuration du rez-de-chaussée laisse supposer qu'un appartement unique devait s'y implanter;
- En situation existante de fait, le bien présente :
  - Un gabarit R+3+1 étage sous une toiture à versant sur les 2/3 de la profondeur du bâtiment (volume construit moins grand que prévu initialement dans le permis);
  - Une densité de 8 logements répartis comme suit :
    - 1 appartement au rez-de-chaussée;
    - 2 appartements aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages;
    - 1 appartement sous toiture;
- L'immeuble faisant l'objet de la demande devait probablement accueillir des châssis en bois étant donné que celui-ci date du début du siècle passé. Or, il présente des châssis en PVC qui n'ont pas fait l'objet d'une autorisation préalable;

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

- La mise en conformité de travaux en toiture réalisés probablement à l'origine de l'immeuble : la construction d'un volume à toiture à versant sur les 2/3 de la profondeur de l'immeuble en lieu et place d'un étage complet à toiture plate sur toute la profondeur de l'immeuble (superficie bâtie moins grande que prévue initialement);
- La mise en conformité du nombre de logements. En effet, en situation existante de droit présente 9 unités et en situation existante de fait, 8 unités (densité moindre que prévue initialement);
- La mise en conformité des aménagements des appartements et plus spécifiquement les transformations suivantes :
  - L'annexion d'un local en sous-sol (bureau) donnant en façade avant à l'appartement du rez-de-chaussée;
  - La fermeture des balcons des appartements du côté gauche de l'immeuble en façade arrière en vue d'y inscrire une salle de bain aux 1<sup>er</sup>, 2<sup>ème</sup> et 3<sup>ème</sup> étages;
  - La création d'un accès à la plateforme du dernier étage et la transformation de celle-ci en terrasse;
- La mise en conformité des châssis en PVC placés en façade avant;

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

- en matière de programme :
  - la situation existante de fait est moins dense que le permis d'origine en matière de nombre de logements, ce qui est une qualité au sein de cette zone densément bâtie;

- l'annexion du bureau à l'appartement existant du rez-de-chaussée permet d'offrir un espace suffisamment éclairé permettant de travailler à domicile, ce qui est qualitatif. L'immeuble possède de nombreuses caves et cette intervention n'entraîne pas de dérogation en matière de nombre de local de rangement par logement;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le volume en toiture est moins important et moins profond que dans le permis d'origine, ce qui est qualitatif pour l'impact sur les propriétés avoisinantes;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - les plateformes des ateliers du rez-de-chaussée ne sont toujours pas recouvertes de toiture verte comme l'imposait le permis d'urbanisme n°\_16-42883-2016 visant à « *Rénover un logement en intérieur d'îlot (et la mise en conformité de son existence)* ». Même s'il s'agit de propriétaires différents, cette infraction génère des vues disgracieuses pour les logements faisant l'objet de la présente demande qui ont tous des vues plongeantes sur cette grande surface bitumeuse. Il y a lieu de prévoir une réunion de copropriété et de réaliser les travaux rapidement;
- en matière de dérogation au titre II du RRU :
  - la dérogation à l'article 3 pour la dimension de la chambre principale de l'appartement du rez-de-chaussée qui fait 13,5m<sup>2</sup> peut s'envisager. En effet, il s'agit d'un appartement existant et la superficie est presque atteinte;
  - la dérogation à l'article 10 pour le manque d'éclairage minimal pour cette même chambre peut s'envisager car il s'agit d'une baie en façade avant ne pouvant pas être agrandie;

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

**En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :**

- La fermeture des terrasses en façade arrière permet d'améliorer les qualités d'habitabilité des logements existants en offrant une salle de bain à ceux-ci qui en étaient dépourvus;
- Cette fermeture s'inscrit à tous les étages et ne génère pas de modification substantielle pour les propriétés voisines;
- La terrasse au dernier étage, quant à elle déroge au code civil, ce qui ne peut pas s'envisager : il y a lieu de réduire sa largeur et de créer un recul de 1,90m également par rapport à la limite mitoyen avec le voisin n°165; ceci permettra également de réduire la superficie de la terrasse implantée en façade arrière d'un îlot dense et ayant un effet mirador sur celui-ci;

**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 pour l'application de l'art. 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 bien étant situé dans une zone d'un bien classé, les bâtiment inscrit dans cette zone doivent contribuer à mettre en valeur le bien;
- De plus, l'immeuble date du début du siècle dernier et a perdu en élégance avec le placement de châssis en PVC qui ne présentent plus pour certains des divisions typiques de l'année de construction : il y a lieu de revenir à des menuiseries en bois présentant des divisions conformes à des menuiseries du début du siècle dernier avec imposte dans la partie haute;

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

- revenir à des menuiseries en bois présentant des divisions conformes à des menuiseries du début du siècle dernier avec imposte dans la partie haute;
- se conformer au Code civil en ce qui concerne la terrasse du dernier étage : soit obtenir l'accord du propriétaire voisin de droite ( à acter auprès d'un notaire), soit prévoir un recul de 1,90m par rapport à la limite mitoyenne de droite;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que des menuiseries en façade avant;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le bien respectera davantage la typologie de la date de construction de celui-ci;

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

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

**Considérant qu'il s'indique en conséquence :**

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

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

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 05/04/2023**  
**objet n° 11**

**Dossier 16-46793-2022 - Enquête n° 038/23**  
**Demandeur : Madame Emmanuelle Debouverie**  
**Situation : Rue du Ham 38**  
**Objet : rehausser la toiture arrière en créant un étage**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46793-2022 introduite, en date du 23/12/2022, par Madame Emmanuelle Debouverie;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rehausser la toiture arrière en créant un étage sur le bien sis rue du Ham 38;

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° 57 Quartier Saint-Job-Ham (A.R. 21/02/1989) et y déroge;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°IV.2.2.A.1.3 - hauteur des constructions qui prescrit "La hauteur maximum à rue sous corniche des bâtiments est fixée au plan par le nombre de niveaux, à savoir Rez-de-chaussée + 1 niveau, avec 7m maximum sous corniche", en ce que la rehausse porte la hauteur de la corniche à plus de 7m;
  - non-respect de l'article n°IV.2.2.A.1.4 - toiture des constructions qui prescrit "D'une manière générale les toitures sont à deux ou plusieurs versants (symbole V)", en ce que la rehausse se fait en toiture plate;
  - non-respect de l'article n°IV.3 - travaux de transformation qui prescrit "L'aménagement du grenier en pièce habitable est autorisé. La toiture peut être rehaussée dans la mesure où le plan de la future toiture ne coupe pas le plan de la façade à plus de 1,50 mètre au-dessus du plancher du grenier existant", en ce que la rehausse se fait sur plus d'1,50m;
  - non-respect de l'article n°IV.4.2.1 - matériaux de façade qui prescrit "Les châssis et portes doivent être en bois", en ce que les châssis au rez-de-chaussée sont en aluminium de ton noir;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
  - non-respect de l'article n°6 - hauteur du Titre I du RRU qui prescrit "ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal", en ce que la rehausse dépasse ce profil ainsi que la toiture suite à l'isolation;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/03/2023 au 20/03/2023 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

23/12/2022 : dépôt de la demande;

23/02/2023 : accusé de réception d'un dossier complet;

06/03/2023 au 20/03/2023 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

05/04/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier est composé de constructions implantées en recul, de gabarit R+2+Toiture, plates, de type « Mansart » ou à versants;
- La parcelle sur laquelle porte la demande se situe proche de l'angle formé par la rue du Ham et l'avenue Alphonse XIII;
- La maison unifamiliale sur laquelle porte la demande a été bâtie au début des années 1930, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-7011-1932, légèrement modifiée par le permis d'urbanisme n° 16-12662-1945 et agrandie, au rez-de-chaussée suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-34216-1999;
- Le permis d'urbanisme n° 16-46616-2022 a octroyé la rénovation de la maison, l'ouverture d'un mur porteur et l'agrandissement de la baie en façade arrière avec la repose de menuiseries en bois;
- Elle comporte un gabarit R + 1 + Toiture à versants, construite en recul et elle est située au centre d'un groupe de 3 maisons;
- Les menuiseries sont en bois de ton bleu foncé;
- Les maisons du groupe sont de même typologie et gabarit et le n° 38A a subi récemment d'importantes transformations au niveau de la façade avant;
- Le jardin est végétalisé et en pleine terre;

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

- La rehausse de la toiture arrière, via la construction d'un niveau plein;
- Le réaménagement spatial du 2<sup>ème</sup> étage;
- L'isolation de la toiture par l'extérieur avec repose de tuiles rouges identiques;

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

- Le programme prévoit de rehausser le dernier niveau afin de créer un espace parental;

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

#### **en matière de programme :**

- l'habitation conserve un programme de maison unifamiliale;
- le grenier est réaménagé afin de proposer un espace parental, avec dressing et salle-de-bain, dans les combles, en plus du bureau existant;
- la verrière donnant sur le rez-de-chaussée est supprimée au profit d'une isolation de la plateforme;
- l'apport en éclairage naturel a déjà été augmenté via le permis d'urbanisme de 2022 ayant octroyé l'agrandissement des baies donnant sur le jardin, et de ce fait, cette verrière, véritable pont thermique, est superflue;
- en ce qui concerne le traitement de la façade arrière rehaussée, il est prévu des baies verticales, telles que préconisées par le PPAS et dont la verticalité est renforcée par le traitement du parement, un bardage bois à pose verticale;

#### **en matière d'implantation et de gabarit :**

- le volume est augmentée de 46m<sup>3</sup>, les autres données, telles que l'emprise et la surface plancher restent identiques;
- la rehausse de la toiture, induit de nombreuses dérogations par rapport au PPAS mais également par rapport au Règlement Régional d'Urbanisme;

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

- la demande ne prévoit aucune modification ni de la zone de recul ni du jardin;

#### **en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :**

- l'habitation ne comporte aucun garage en situation existante de droit;

#### **en matière d'isolation et d'amélioration des performances énergétiques :**

- l'ensemble des toitures sont isolées;
- la plate-forme existante est isolée par l'intérieur, et la verrière est supprimée;
- l'isolation de la toiture principale par l'extérieur induit une dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
- suite à cette isolation, il est prévu de remplacer entièrement la couverture par des tuiles similaires et de même teinte, à savoir rouge;

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

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
  - en ce qui concerne la rehausse du pan arrière de la toiture :

- la rehausse en façade arrière induit un dépassement du plan des toitures des biens mitoyens de gauche et de droite, sans pour autant leur porter de préjudice tant en ce qui concerne l'ensoleillement qu'en ce qui concerne une éventuelle perte de vue;
  - en effet, la rehausse se faisant dans le plan de la façade arrière, l'impact se fait uniquement au niveau de leurs toitures respectives;
- en ce qui concerne l'isolation de la toiture :
  - au regard des volontés régionales en matière d'amélioration des performances énergétiques, l'ensemble des bâtiments tendent à prévoir l'isolation, entre-autre des toitures, et à terme, les immeubles mitoyens procéderont de manière identique et rehausseront également leurs toitures, restituant une ligne de faîtes;
  - d'autant plus que la rehausse reste limitée à une quinzaine de centimètre et ne grevant pas les qualités d'ensoleillement des biens mitoyens;
- Art. 126§11 du CoBAT - Dérogations à un PPAS :
  - Article IV.2.2.A.1.3 - hauteur des constructions :
    - La corniche existante, en façade arrière, est située à environ 6,50m, le niveau rehaussé est à 9,12m, dépassant ainsi les 7m;
    - Cependant, la corniche existante est maintenue et bien que la rehausse se fasse dans le plan de la façade arrière, ce maintien permet la lecture d'un niveau supplémentaire en retrait, limitant de ce fait, l'impact de la dérogation;
  - Article IV.2.2.A.1.4 - Toitures :
    - Afin de permettre l'aménagement d'un espace habitable, l'utilisation d'une toiture en pente, nécessiterai de dépasser davantage le profil de construction des biens mitoyens, aggravant de ce fait, l'impact de la rehausse;
    - L'utilisation d'une toiture plate, se fait en façade arrière et reste non visible depuis l'espace public;
    - Afin d'améliorer la temporisation du rejet des eaux pluviales au sein de l'égout public, et offrir une finition esthétique pour l'intérieur d'îlot, il y a lieu de proposer une toiture végétalisée de type extensive, au niveau de toutes les toitures plates;
  - Article IV.4 - travaux de transformation :
    - Bien que la rehausse dépasse le niveau du grenier de plus d'1,50m, cette dernière n'est pas visible depuis l'espace public et n'induit aucune nuisances pour le voisinage;
    - D'autant plus qu'elle permet d'aménager les combles en espace habitable, ce qui est prévu par le PPAS
  - Article IV.4.2.1 - matériaux de façade :
    - Le permis d'urbanisme n° 16-46616-2022 a octroyé l'agrandissement de la baie en façade arrière, au rez-de-chaussée, entre-autre, au motif que les menuiseries seraient restitués en bois;
    - Considérant que l'utilisation de l'aluminium ne peut se faire que pour les vérandas et les serres, il y a lieu de restituer le bois au niveau des baies du rez-de-chaussée, en façade arrière;
    - La façade avant reste inchangée et les autres menuiseries sont bien prévues en bois de ton bleu sombre;

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

- Renoncer à l'aluminium au niveau des menuiseries et restituer un matériau bois au niveau des baies du rez-de-chaussée en façade arrière;
- Prévoir des toitures végétalisées de type extensives au niveau des toitures plates;

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 matériaux de menuiseries et de traitement des toitures plates;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que le bois doit être restitué au niveau des menuiseries;

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

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

**Considérant qu'il s'indique en conséquence :**

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

**Avis FAVORABLE** unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, articles n° IV.2.2.A.1.3, n° IV.2.2.A.1.4, n° IV.3 et au règlement régional d'urbanisme n°6 et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 05/04/2023**  
**objet n° 12**

**Dossier 16-46835-2023 - Enquête n° 043/2023**

**Demandeur : Monsieur Gaspard Lens et Madame Maelle Anciaux**

**Situation : Avenue Achille Reisdorff 44**

**Objet : mettre en conformité le remplacement des châssis et la construction d'une véranda en façade arrière**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46835-2023 introduite, en date du 20/01/2023 par Monsieur Gaspard Lens et Madame Maelle Anciaux;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité le remplacement des châssis et la construction d'une véranda en façade arrière sur le bien sis avenue Achille Reisdorff 44;

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° 14 - Quartier du Nekkersgat approuvé par arrêté royal en date du 11/07/1955 et y déroge;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°I.B.Gabarit et esthétique qui prescrit "les constructions seront établies dans le même plan en façade principale et postérieure. En dehors des loggias en façade principale, aucune saillie ne sera tolérée", en ce que le bien accueille une véranda en façade arrière alors que ses voisins mitoyens n'en accueillent pas;
  - non-respect de l'article n°II.Zone de recul qui prescrit « Elles seront aménagées en pelouses gazonnées et plantées de buissons à feuillage persistant dont la hauteur ne dépassera pas 1,50m. », en ce que la zone de recul est transformée en zone de stationnement recouverte de gravier;
- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde; ", en ce que le bien accueille une véranda en façade arrière et les deux voisins mitoyens n'en accueillent pas. La véranda dépasse donc le profil des deux voisins;
  - non-respect de l'article n°11 - aménagement et entretien des zones de recul qui prescrit « § 1. La zone de recul est aménagée en jardin et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage à moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou un règlement d'urbanisme édicté sur une partie du territoire communal ne l'autorise et n'en détermine les conditions. », en ce que la zone de recul a été transformée en zone de stationnement;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 06/03/2023 au 20/03/2023 inclus et l'absence de réclamation ou observation.

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

20/01/2023 : dépôt de la demande;

24/02/2023 : accusé de réception d'un dossier complet

06/03/2023 au 20/03/2023 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;



05/04/2023 : séance publique de la Commission de concertation;

## **MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est caractérisé par la fonction résidentielle. Il se compose de maisons unifamiliales implantées en mitoyenneté;
- Dans ce quartier, l'avenue se caractérise comme une artère arborée et large;
- La maison unifamiliale sur laquelle porte la demande est une maison 2 façades de gabarit R+1+toiture à versants;
- Une véranda a été construite sans autorisation préalable en façade arrière sur toute la largeur de la parcelle et sur une profondeur de 2m;
- Les deux propriétés voisines mitoyennes ne présentent pas d'annexes fermées en façade arrière mais la maison mitoyenne de gauche n° présente une pergola sur une profondeur de 2m;

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

- La mise en conformité de la construction d'une véranda en façade arrière;
- La mise en conformité du remplacement des châssis en aluminium par des châssis en PVC de teinte gris clair et la mise en conformité du remplacement de la porte d'entrée en aluminium en bois de teinte gris clair;
- La mise en conformité de l'aménagement d'une zone en gravier en zone de recul;

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

- en matière de programme :
  - La véranda s'intègre au cadre bâti existant et améliore les qualités d'habitabilité de cette petite maison en offrant une pièce supplémentaire au rez-de-jardin;
  - Sa date de construction n'est pas transmise dans le dossier mais la note explicative renseigne que celle-ci existe depuis de nombreuses années;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - Le PPAS ne précise pas les matériaux prévus pour les menuiseries mais précise ceci : « Les façades de maisons d'un même groupe seront conçues et réalisées de manière à former un ensemble s'harmonisant complètement, tant au point de vue architectural que des couleurs. »
  - Le voisin de gauche n° 42 présente des châssis de la même teinte et avec des divisions tripartites également;
    - Le voisin de droite n°46 à lui remplacer ses châssis par des châssis en bois brun qui sont divisés en 2 parties. La majorité des maisons ont remplacés leurs châssis sans autorisation et présentent toutes des teintes et des divisions différentes.
    - Les châssis conservent la division tripartite même si les divisions ne sont pas tout à fait identique à la situation d'origine;
    - La teinte choisie est claire et s'intègre dans le cadre bâti environnant et les châssis peuvent donc être conservés;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol : non-respect de l'article n°I.B.Gabarit et esthétique qui prescrit "les constructions seront établies dans le même plan en façade principale et postérieure. En dehors des loggias en façade principale, aucune saillie ne sera tolérée", en ce que le bien accueille une véranda en façade arrière alors que ses voisins mitoyens n'en accueillent pas et en ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) qui prescrit "2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde; ", en ce que le bien accueille une véranda en façade arrière et les deux voisins mitoyens n'en accueillent pas. La véranda dépasse donc le profil des deux voisins :

- La véranda s'inscrit dans les limites des murs mitoyens existants, n'ayant entraîné aucune rehausse mitoyenne;
- Etant donné les qualités d'habitabilité de la maison améliorées par cette véranda, l'absence de nuisances pour les voisins, l'invisibilité de cette véranda depuis l'espace public, cette demande est acceptable;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation suivante au plan particulier d'affectatio du sol : non-respect de l'article n°II.Zone de recul qui prescrit « Elles seront aménagées en pelouses gazonnées et plantées de buissons à feuillage persistant dont la hauteur ne dépassera pas 1,50m. » en ce que la zone de recul est transformée en zone de stationnement recouverte de gravier et en ce qui concerne le motif

d'enquête pour la dérogation à l'article n°11 du titre I du RRU – aménagement et entretien des zones de recul qui prescrit « § 1. La zone de recul est aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que, notamment, les boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage à moins qu'un règlement communal d'urbanisme ou un règlement d'urbanisme édicté sur une partie du territoire communal ne l'autorise et n'en détermine les conditions. » en ce que la zone de recul a été transformée en zone de stationnement :

- La demande porte sur la création d'un emplacement en zone de recul alors que le PPAS et le RRU ne l'autorisent pas;
- L'aménagement d'un emplacement de stationnement à l'air libre en zone de recul va à l'encontre des objectifs communaux et régionaux en la matière;
- La dérogation est refusée en ce qu'elle ne répond pas au bon aménagement des lieux;

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

- recréer un jardinet en zone de recul;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que la véranda peut être conservée;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que la zone de recul;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans seront davantage conforme aux prescrits;

Considérant que cette modification est telle que l'article 191 §4 du CoBAT est d'application;

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

**Considérant qu'il s'indique en conséquence :**

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

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