

Séance du 28 août 2024 / Zitting van 28 augustus 2024  
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) - Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°PE-10861-2024  
Situation : Chaussée de Waterloo 935-937  
(Exploitation d'un immeuble de logements)
- 

Uniquement pour avis de la CC :

- 2) - Demande de permis d'urbanisme n°16-47.295-2023  
Situation : Avenue Montjoie 142  
(Mettre en conformité les terrasses en façade avant, des modifications au niveau de la façade arrière, l'isolation des murs mitoyennes et visibles depuis l'espace public ainsi que des modifications au niveau des appartements au dernier étage)  
(Bien repris au patrimoine immobilier : - Article 207§3 du CoBAT)
- 
- 3) 149/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47523-2024  
Situation : Rue de Calevoet 56  
(Transformer quelques aménagements de la maison unifamiliale située à l'avant de la parcelle, changer l'affectation de l'atelier en équipement d'intérêt collectif en intérieur d'ilot et ouvrir une baie dans le mur du jardin)
- 4) 150/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.524-2024  
Situation : Rue de Calevoet 58  
(Changer l'affectation de la maison unifamiliale en 1 logement collectif de 5 chambres, ouvrir une baie dans le mur de jardin entre le n°56 et n°58)
- 5) 151/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.439-2024  
Situation : Avenue des Chalets 29  
(Construire une piscine de 44m<sup>2</sup> (hors margelles) et terrasses attenantes)
- 6) 153/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.546-2024  
Situation : Avenue Beau-Séjour 12  
(Mettre en conformité une extension de 2m20 en sous-sol et un auvent surplombant cette prolongation)
- 7) 152/24 – Demande de permis d'urbanisme n°16-47.270-2023  
Situation : Rue Geleytsbeek (futur n°49)  
(Construire une habitation unifamiliale mitoyenne)

Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle - Service Environnement**  
**Commission de concertation**  
**Séance du 28/08/2024**  
**PE-10861-2024**  
**Objet n°01**

Objet	Demande de permis d'environnement classe 1B
Dossier n°	PE-10861-2024
Situation	Chaussée de Waterloo 935-937
Demandeur	ACP RESIDENCE UCCLE 2000
Objet	Exploitation d'un immeuble de logements
P.R.A.S.	Zone d'habitation, zone de servitudes au pourtour des bois et forêts, liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant
Enquête publique	du 10/06/2024 au 09/07/2024 inclus
Motifs	permis d'environnement sans certificat préalable

Nombre de réactions de l'enquête publique :

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

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

Considérant qu'il s'agit d'une demande de régularisation de l'exploitation d'installations classées liées à l'exploitation d'une bibliothèque, de bureaux et d'écoles supérieures;

Considérant que la demande porte notamment sur l'exploitation d'un parking de 99 emplacements;

Considérant que lors de la visite, il a été constaté la présence d'une paroi légère au niveau -1 du parking;

Considérant qu'il est déclaré dans le rapport d'incidences que « [...] L'ensemble du bâtiment repose sur un parking souterrain de deux étages. Celui-ci communique au niveau -1 avec le parking souterrain du garage Mercedes voisin. Dans la situation de droit, certains emplacements situés dans cette zone voisine étaient d'ailleurs repris au permis d'environnement. Il a cependant été convenu que la partie voisine du parking ne serait désormais plus reprise dans l'UTG. [...] »;

Considérant qu'il y a eu une remarque durant l'enquête publique concernant le parking voisin de Mercedes (31 emplacements) et sa dépendance au parking concerné par la présente demande;

Considérant que ce parking voisin n'est en effet pas indépendant puisqu'il n'a pas de rampe d'accès autre que celle du parking concerné par la présente demande;

Considérant que dans ce cas, les deux parkings sont accessibles via la même rampe d'accès et forment donc une seule et même unité technique et géographique;

Considérant que, dès lors et conformément à l'article 11 de l'Ordonnance relative aux Permis d'Environnement, la demande de permis d'environnement et l'instruction de cette demande auraient dû prendre en compte l'ensemble des installations classées de cette unité technique et géographique,

**AVIS DEFAVORABLE non unanime émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué.**

**La commune d'Uccle s'abstient.**

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 28/08/2024**  
**objet n° 02**

**Dossier 16-47295-2023 - Avis de la Commission de concertation**

**Situation : Avenue Montjoie 142**

**Objet : mettre en conformité les terrasses en façade avant, des modifications au niveau de la façade arrière, l'isolation des murs mitoyens et visibles depuis l'espace public ainsi que des modifications au niveau des appartements au dernier étage**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47295-2023 introduite en date du 17/11/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité les terrasses en façade avant, des modifications au niveau de la façade arrière, l'isolation des murs mitoyens et visibles depuis l'espace public ainsi que des modifications au niveau des appartements au dernier étage sur le bien sis avenue Montjoie 142;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 51 QUARTIER FLORIDE-LANGEVELD approuvé par arrêté royal en date du 15/04/1988 et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

Vu que le bien est situé à moins de 20 mètres du site classé du Parc Montjoie (Arrêté de classement du 10/09/1998);

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents à la protection du patrimoine

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

Considérant que la demande est conforme au PPAS, la demande ne nécessite pas l'avis conforme du Fonctionnaire Délégué;

Considérant que la demande déroge à l'article 3 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne l'alignement, considérant qu'au regard de l'article 21/2 de l'arrêté de minime importance, le dépassement de l'alignement, inférieur ou égal à 14cm, ne nécessite pas l'avis du Fonctionnaire Délégué;

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

17/11/2023 : dépôt de la demande;

21/12/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

07/05/2024 : réception des compléments;

16/08/2024 : accusé de réception d'un dossier complet;

28/08/2024 : 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 se caractérise par un habitat assez ancien, en ordre continu et formé de maisons de maître et de petits immeubles de rapport;
- L'immeuble concerné par la demande a été construit fin des années 1960, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-24703-1966 pour un immeuble à appartements;
- Cet immeuble de style moderniste d'après-guerre, de l'architecte Josse Franssen est repris à l'inventaire du patrimoine;

- Il est construit en mitoyenneté et en recul par rapport à l'alignement;
- Lors de la construction de l'immeuble, les oriels, initialement prévus en façade avant, ont été remplacés par des terrasses, les terrasses en façade arrière, initialement prévue le long des mitoyens, ont été supprimées au profit de l'agrandissement du logement, et une seule terrasse a été créée au profit du plus grand logement;
- Au cours du temps, les deux appartements au 4<sup>ème</sup> étage ont subi de légères modifications structurelles, afin de disposer de cuisines ouvertes;
- L'isolation des pignons mitoyens, visibles depuis l'espace public, a été réalisée en 2021 et comporte une finition en bardage de tuiles en zinc de ton gris moyen;

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

- Le programme prévoit de mettre en conformité une situation de fait, datant en partie de la construction de l'immeuble et plus récente en ce qui concerne l'isolation des pignons;

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

- Il y a lieu de distinguer les différentes modifications, considérant que celles réalisées au moment de la construction de l'immeuble, pourraient en soi faire l'objet d'une régularisation simplifiée en application de l'article 330, §3 du CoBAT;
- Les travaux structurels intérieurs au niveau des deux appartements du 4<sup>ème</sup> étage, ne peuvent être datés mais ne suscitent aucune objection, considérant qu'ils n'ont induit aucune dérogation et n'ont pas grevé l'habitabilité de ces logements;
- L'isolation, quant à elle, réalisée récemment, doit répondre à la réglementation en vigueur actuellement;

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

○ en matière de programme :

- le nombre de logements n'a pas été modifié et reste de 10;
- la création de terrasses en façade avant, a permis de créer des extérieurs plus qualitatifs pour les logements concernés;
- les modifications au niveau de la façade arrière, concernant la disposition des terrasses, ne suscitent aucune objection et peuvent être mises en conformité;
- l'isolation des pignons latéraux, ne suscite par ailleurs, aucune objection, considérant d'une part que ces travaux n'ont pas induit de dérogations par rapport au PPAS et d'autre part que cette isolation répond aux volontés actuelles en matière d'amélioration des performances énergétiques, sans pour autant grever la typologie de la bâtisse;

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- le gabarit général reste similaire et les transformations, n'ont pas induit de dérogations par rapport au Règlement Général sur la bâtisse de 1948;

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

- la parcelle comporte une imperméabilisation de plus de 50% et ce tel qu'en situation existante de droit;

○ en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :

- la parcelle comporte des garages, certains accessibles depuis la voirie et d'autres depuis une entrée cochère et une cour en façade arrière;
- des emplacements ont été aménagés au niveau de la cour. Il n'existe aucun plan détaillant ces aménagements mais considérant que ces emplacements sont utilisés depuis la construction de l'immeuble et qu'il était pratique courante à l'époque de proposer des emplacements extérieurs au sein de l'intérieur d'îlot, il peut être considéré qu'il s'agit d'une situation de droit;

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

- application de l'art. 207 §1 al.4 du CoBAT (bien à l'inventaire) :
  - les modifications au niveau de la façade avant, datent de la construction de l'immeuble et ce dernier a été repris à l'inventaire bien après sa construction, à savoir en 2021;
  - l'isolation des pignons, n'a pas grevé la typologie de l'immeuble et peut être mis en conformité;

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.

**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**

**Commission de concertation**

**séance du 28/08/2024**

**objet n° 03**

**Dossier 16-47523-2024 - Enquête n° 149/24**

**Situation : Rue de Calevoet 56**

**Objet : transformer quelques aménagements de la maison unifamiliale située à l'avant de la parcelle, changer l'affectation de l'atelier en équipement d'intérêt collectif en intérieur d'îlot et ouvrir une baie dans le mur du jardin**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47523-2024 introduite en date du 17/04/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer quelques aménagements de la maison unifamiliale située à l'avant de la parcelle, changer l'affectation de l'atelier en équipement d'intérêt collectif en intérieur d'îlot et ouvrir une baie dans le mur du jardin sur le bien sis rue de Calevoet 56;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière de 0.6 qui précise « Dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre. Les actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots sont soumis aux mesures particulières de publicité. » en ce que le projet prévoit la transformation d'un atelier en intérieur d'îlot en équipement d'intérêt collectif;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/06/2024 au 24/06/2024 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 :**

17/04/2024 : dépôt de la demande;

13/05/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

15/05/2024: réception des compléments;

02/07/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU

10/06/2024 au 24/06/2024 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

28/08/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 05/06/2024 et émis le 02/07/2024 et joint à la demande;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Dans ce tronçon, la rue de Calevoet est étroite et le stationnement y est autorisé du côté pair et accueille principalement des maisons unifamiliales;
- La demande porte sur la transformation d'une maison unifamiliale n°56, à la typologie caractéristique des maisons des années 1950 et comportait initialement une entrée cochère, une buanderie et le hall d'entrée au rez-de-chaussée permettant l'accès à l'atelier situé à l'arrière, les pièces de vie et une chambre au 1<sup>ier</sup> étage et des chambres sous toit (et un espace grenier);

- La demande porte également sur la création d'une ouverture dans le mur de jardin afin de donner accès à la parcelle voisine de gauche (n°58) pour laquelle il y a également une demande de permis en cours (PU n°16-47524-2024) qui vise à changer l'affectation de la maison unifamiliale en un logement collectif de 5 chambres, ouvrir une baie dans le mur de jardin entre le n°56 et n°58;
- Les deux abris de jardin en fond de parcelle ne sont pas dessinés sur les plans d'origine et ne sont dès lors pas en situation régulière ;

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

- La conservation de la maison en maison unifamiliale : la transformation de la buanderie située au rez-de-chaussée en espace bureau et l'ajout d'une fenêtre de toit dans le versant arrière;
- La transformation de l'atelier situé à l'arrière de la maison n°56 en équipement d'intérêt collectif (espace thérapeutique);
- La création d'une ouverture dans le mur de jardin entre les numéros 58 et 56 afin de faciliter l'accès à l'atelier/cabinet aux habitants de la maison communautaire (n°58);
- La mise en conformité des deux abris de jardin ;

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

- La demande de permis (annexe I) n'est pas complète : il y a lieu compléter le cadre VI (fournir les superficies) et le cadre VII (superficies également);

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

- en matière de programme :
  - L'application de la prescription générale 0.7 du PRAS admet les équipements dans toutes les zones;
  - l'affectation principale (maison en partie avant) n'est pas compromise par les aménagements projetés;
  - L'aménagement de cet espace en espace thérapeutique peut s'envisager;
  - Cependant, l'accès se fait via l'entrée cochère de la maison et cela ne répond pas au bon aménagement des lieux en ce que les patients doivent longer 2 voitures et un espace dédié aux stationnement de vélos : il y a lieu de modifier cet accès de manière à le rendre davantage pratique et confortable ;
  - Il y a lieu prévoir l'accès à la patientèle par la porte d'entrée n°56 ;
  - Il y a lieu de prévoir un seul emplacement de stationnement pour voiture et de placer l'espace dédié aux vélos dans la partie centrale de l'entrée cochère;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - Le projet ne prévoit aucune modifications extérieures;
  - Le projet ne modifie pas les aménagements des abords ;
  - La parcelle conserve une zone de jardin entre la maison et l'atelier, ce qui est qualitatif ; cependant, la partie située derrière l'atelier pourrait être améliorée et davantage végétalisée de manière à redonner plus de pleine terre à la parcelle : il y a lieu de supprimer l'abri de jardin situé en fond de parcelle du n°56 (l'abri de jardin situé dans l'alignement de la parcelle du n°58 pouvant être conservé) ;

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

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

- L'équipement proposé ne portera pas atteinte à l'intérieur de l'îlot de façon négative. En effet, le programme proposé n'est pas bruyant et modifiera peu la situation actuelle;

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

- La demande de permis (annexe I) n'est pas complète : il y a lieu compléter le cadre VI (fournir les superficies) et le cadre VII (superficies également);
- prévoir l'accès de la patientèle par la porte d'entrée n°56 ;
- prévoir un seul emplacement de stationnement pour voiture et placer l'espace dédié aux vélos dans la partie centrale de l'entrée cochère;
- supprimer l'abri de jardin situé en fond de parcelle du n°56 (l'abri de jardin situé dans l'alignement de la parcelle du n°58 pouvant être conservé) ;

Que cette modification répond aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que le calcul des superficies;

- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la demande sera davantage précise;

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;
- de modifier la proposition PEB, dans le cas où les modifications portent sur les surfaces de déperditions,

**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 28/08/2024**

**objet n° 04**

**Dossier 16-47524-2024 - Enquête n° 150/24**

**Situation : Rue de Calevoet 58**

**Objet : changer l'affectation de la maison unifamiliale en 1 logement collectif de 5 chambres, ouvrir une baie dans le mur de jardin entre le n°56 et n°58**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47524-2024 introduite en date du 17/04/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à changer l'affectation de la maison unifamiliale en un logement collectif de 5 chambres, ouvrir une baie dans le mur de jardin entre le n°56 et n°58 sur le bien sis rue de Calevoet 58;

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

**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°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;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/06/2024 au 24/06/2024 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 :**

17/04/2024 : dépôt de la demande;

13/05/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

15/05/2024: réception des compléments;

05/06/2024 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU

10/06/2024 au 24/06/2024 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

28/08/2024: séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 05/06/2024 et émis le 17/06/2024 et joint à la demande;

**MOTIVATION DE L'ACTE**

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

- Dans ce tronçon, la rue de Calevoet est étroite et le stationnement y est autorisé du côté pair et accueille principalement des maisons unifamiliales;
- La demande porte sur la transformation d'une maison unifamiliale n°58, à la typologie caractéristique des maisons des années 1950 et comportait initialement des pièces de vie au rez-de-chaussée des ainsi qu'un garage, un cabinet de consultation, une salle d'attente et une chambre au 1<sup>er</sup> étage et des chambres sous toit;
- Elle a fait l'objet de transformation au cours du temps :
  - le PU n° 16-16804-1953 a autorisé la construction d'une véranda au rez-de-chaussée;
  - le PU n° 16-30387-1988 a autorisé une extension au 1<sup>er</sup> étage avec accès à une petite terrasse dans laquelle s'inscrit les pièces de vie (living et cuisine). Le plan des archives ne renseigne pas ce que les locaux du rez-de-chaussée sont devenus mais le demandeur étant toujours médecin, il serait logique que le cabinet de consultation ait été aménagé au rez-de-chaussée;



- La demande porte également sur la création d'une ouverture dans le mur de jardin afin de donner accès à la parcelle voisine de gauche (n°56) pour laquelle il y a également une demande de permis en cours (PU n°1647523-2024) pour la transformation de l'atelier en cabinet médical (patients devant pouvoir être logés dans les environs immédiat - ce qui explique la présente demande de transformation de la maison en maison « communautaire »);

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

- La transformation de la maison unifamiliale en maison communautaire - dont les occupants auront un lien direct avec le cabinet médical pour lequel il y a une demande de permis en cours (PU n°1647523-2024 : transformation de l'atelier en équipement d'intérêt collectif - et en atelier, de lieu de rencontre et d'animations pour des personnes affectées aux troubles de l'autisme TSA ou en situation de fragilité psychosociale);
- La création d'une ouverture dans le mur de jardin entre le numéro 58 et 56 afin de faciliter l'accès à l'atelier/cabinet (espace thérapeutique);

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

- La demande de permis (annexe I) n'est pas complète : il y a lieu compléter le cadre VI (fournir les superficies + préciser le nombre de chambre autorisée) et le cadre VII (superficie);

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

- en matière de programme :
  - le logement collectif (5 chambres) dispose de pièces de vie ouvertes au rdc, d'un bureau partagé et d'un dressing au 1<sup>er</sup> étage et d'un espace buanderie en cave;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le projet s'implante dans le respect de la volumétrie existante;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - La parcelle accueille un jardin de ville aux dimensions confortables, ce qui est qualitatif par rapport à la destination désirée;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la maison conserve son espace de stationnement, ce qui permet le stationnement de vélos;
  - la configuration de la maison (et les demi niveaux) ne permet pas de placer un local vélo en dehors du garage facilement accessible depuis l'entrée ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - les infrastructures techniques existantes sont maintenues;

**Considérant qu'au regard du motif / 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 0.12 du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :

- Le projet s'inscrit en zone mixte au PRAS et offre une réversibilité en maison unifamiliale sans difficultés;
- Le projet s'inscrit au sein d'un projet global voué à l'aide aux personnes, ce qui est qualitatif;
- La réversibilité en maison unifamiliale pourra être faisable le jour où l'activité d'équipement au sein de l'atelier situé au n°56 s'arrêtera. Dès lors, le projet peut s'envisager;

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

- compléter le cadre VI (fournir les superficies + préciser le nombre de chambre autorisée) et le cadre VII (superficie);

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 que les modifications concernent principalement des changements de destination de locaux;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet sera plus confortable pour les habitants;

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;
- de modifier la proposition PEB, dans le cas où les modifications portent sur les surfaces de déperditions,

**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 28/08/2024**

**objet n° 05**

**Dossier 16-47439-2024 - Enquête n° 151/24**

**Situation : Avenue des Chalets 29**

**Objet : construire une piscine de 44m<sup>2</sup> (hors margelles) et terrasses attenantes**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47439-2024 introduite, en date du 23/02/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une piscine de 44m<sup>2</sup> (hors margelles) et terrasses attenantes sur le bien sis avenue des Chalets 29;

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 n°2 du permis de lotir (PL) n° 272 délivré le 24/11/1977 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir;

**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 - Zone de jardin qui prescrit "a) Dans la zone réservée aux plantations, à 2m des limites parcellaires, des dallages de surface restreintes sont autorisés ainsi que des petites constructions (abris et éléments décoratifs) relevant de l'équipement normal d'un jardin et dont l'architecture est en harmonie avec celle de la construction principale. b) le niveau du sol ne peut être modifié de plus de 50cm avec talus, soutènement et terrasses", en ce que la piscine ne fait pas partie d'un aménagement normal de jardin, la nouvelle terrasse est de grande dimension, la piscine induit une partie à plus de 50cm de haut par rapport au niveau naturel du jardin et l'abri de jardin en infraction est à moins de 2m de la limite parcellaire de droite;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/06/2024 au 24/06/2024 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 :**

23/02/2024 : dépôt de la demande;

05/03/2024 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

17/05/2024 : réception des compléments;

07/06/2024 : accusé de réception d'un dossier complet;

10/06/2024 au 24/06/2024 : enquête publique relative à la demande telle qu'introduite;

28/08/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

**CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES**

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

- l'avis du Service Vert sollicité en date du 07/06/2024 et sera rendu en cours de procédure;

- l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 07/06/2024 et émis le 14/06/2024 :

Considérant que :

- la demande porte sur la construction d'une piscine;
- les installations techniques, dont une pompe à chaleur, seront placées dans l'abri de jardin;
- un volet de protection est prévu;

Considérant que le dossier ne comporte pas d'informations relative :

- à un probable éclairage sur le pourtour de la piscine;
- à la gestion des eaux de piscine (vidange, back wash);

**Avis favorable à condition :**

- de ne pas rejeter les eaux de piscine à l'égout sauf les eaux de back wash;
- de limiter l'éclairage de jardin à un éclairage de couleur ambrée, dirigé vers le sol et placé à faible hauteur (max 40cm);
- de faire une déclaration de classe 3 pour la pompe à chaleur (à voir avec le Service Environnement : [permisenvironnement@ucde.brussels](mailto:permisenvironnement@ucde.brussels));

## **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 essentiellement résidentiel et se découpe en plusieurs PPAS et permis de lotir, qui limitent les gabarits et la typologie des bâtiments;
- La parcelle concernée par la demande, comporte une villa construite fin des années 1980, suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-29664-1986, conformément au permis de lotir en vigueur;
- La maison est implantée en milieu de parcelle et comporte une zone de recul aménagée avec les accès et des larges zones plantées et le jardin est végétalisé, en pleine terre et comporte des arbres à hautes tiges;
- Une cabane de jardin a été installée en zone de retrait latérale sans l'obtention d'un permis d'urbanisme préalable et le long de la limite parcellaire de droite;
- Les maisons voisines ont été construites dans les mêmes années et comportent des typologies similaires;
- Le n° 29a, faisant partie du même permis de lotir, comporte un couloir de nage, aménagé sans autorisation préalable. Initialement un plan d'eau;

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

- La construction d'une piscine de 44m<sup>2</sup>;
- L'aménagement d'une large terrasse imperméable;
- La transplantation de deux arbres à proximité de la piscine à implanter ;
- L'arrachage d'arbustes et diverses plantations;
- La pose d'une nouvelle haie de Carpinus betulus;
- La mise en conformité de la cabane de jardin, installée après 2004 et l'installation des machineries de la piscine;
- La pose d'une pompe à chaleur, dans la partie latérale devant la maison, dans les fourrées ;

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

- Le jardin est large mais peu profond;
- En ce qui concerne les techniques :
  - La piscine est équipée d'un volet;
  - La piscine est éclairée par 3 spots LED blanc chaud intégrés 12V/9W. Il y a lieu de privilégier une teinte ambre;
  - La piscine est chauffée par un système de pompe à chaleur, intégré dans l'abri de jardin;
  - La pompe à chaleur, est soumise à une déclaration auprès du service de l'environnement;
  - La filtration de la piscine, se fait au sel, afin de limiter le taux de chlore;
  - A priori, ce type de bassin, ne nécessite pas de vidange, cependant dans l'éventualité d'une telle nécessité, en aucun cas, l'eau de la piscine ne peut être infiltrée et il y a lieu de préciser que la vidange se fera via une entreprise agréée;
  - Il y a lieu de prendre contact avec le service de l'environnement afin de déterminer la nécessité d'une déclaration de classe 3;

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

- Application de l'art. 126§11 du CoBAT : Dérogation à un permis de lotir, article 3 - zones de jardin :
  - La piscine ne répond pas à l'utilisation « normale » d'un jardin;
  - Cependant le permis de lotir, ne l'interdit pas non plus;
  - L'ilot ne comporte aucune piscine, hormis le couloir de nage du n°29a en infraction;
  - La piscine respecte des reculs de plus de 6m par rapport aux limites parcellaires, permettant le développement de la flore ;

- Cependant, au regard des expériences par rapport aux transplantations d'arbres, et de l'historique d'arbres trop fortement impactés, il ne peut être envisagé cette solution, ni même de prévoir d'abattage pour les besoins de la construction d'une piscine ;
- Dès lors, bien que la construction d'une piscine, puisse être acceptable, elle ne peut en aucun cas impacter la pérennité des arbres existants ;
- La terrasse quant à elle doit être limitée à uniquement la partie entre la maison et la piscine;
- En ce qui concerne l'abri de jardin, situé le long de la haie séparant les parcelles, il ne respecte pas les 2m de recul par rapport à la limite parcellaire et a nécessité l'abattage d'un grand arbre (suivant le reportage photographique du site web Bruciel), et cet abattage devra être compensé par la replantation d'arbres d'espèce indigène et/ou d'arbres fruitiers ;
- Au regard du reportage photographique transmis par le demandeur en séance, cet abri jardin est accolé à un mur ancien en brique, construit en mitoyenneté et présente une typologie correspondante à l'image du quartier et de l'habitation elle-même ;
- Cette abri jardin, peut dès lors être mis en conformité, d'autant plus qu'il permet d'intégrer les machineries de la piscine ;
- L'implantation de la pompe à chaleur ne suscite pas d'objection, pour autant qu'elle respecte les normes de bruit du quartier et qu'elle soit isolée acoustiquement par un caisson ;

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

- Renoncer à toute transplantation d'arbre et/ou abattage, en modifiant l'implantation de la piscine afin de sortir de la couronne des arbres, et ce tout en restant à bonne distances des limites mitoyennes ;
- Replanter, au minimum, un arbre à haute tige d'espèce indigène et un arbre fruitier, en compensation de l'arbre abattu pour implanter l'abri de jardin ;
- Réduire la terrasse à la zone comprise entre l'habitation et la piscine, et ce uniquement dans le prolongement de la largeur de la piscine;
- Prévoir un caisson acoustique autour de la pompe à chaleur et assurer le respect des normes de bruit au sein du quartier ;

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 d'implantation de la piscine, de replantations d'arbres, de dimensions de terrasses et de respect de normes acoustiques ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact sur la parcelle doit être limité et en ce que l'impact sonore doit également être limité;

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;
- de modifier la proposition PEB, dans le cas où les modifications portent sur les surfaces de déperditions,

**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 la dérogation au permis de lotir, article n°3 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 28/08/2024**  
**objet n° 06**

**Dossier 16-47546-2024 - Enquête n° 153/24**

**Situation : Avenue Beau-Séjour 12**

**Objet : mettre en conformité une extension de 2m20 en sous-sol et un auvent surplombant cette prolongation**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47546-2024 introduite en date du 01/05/2024;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à mettre en conformité une extension de 2m20 en sous-sol et un auvent surplombant cette prolongation sur le bien sis avenue Beau-Séjour 12;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 51-QUARTIER FLORIDE-LANGEVELD approuvé par arrêté royal en date du 15/04/1988 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
  - non-respect de l'article n°3.2.1. Implantation des constructions qui prescrit "Les périmètres constructibles correspondent aux périmètres des zones rouges du plan. La profondeur maximum des constructions principales et des annexes, est indiquée au plan en nombre de mètres = 13m en ce qui concerne la parcelle", en ce que l'auvent récemment construit induit une profondeur totale de construction de 15m et dépasse la façade arrière de la maison de 2,50m;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/06/2024 au 24/06/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *auvent disgracieux, massif et ayant porté préjudices chez les voisins (écoulement de l'eau de pluie ayant endommagé le plancher de la cuisine)*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

01/05/2024 : dépôt de la demande;

05/06/2024 : accusé de réception d'un dossier complet

10/06/2024 au 24/06/2024 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

28/08/2024 : 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 essentiellement résidentiel, composé de maisons unifamiliales entre mitoyens, implantées à l'alignement, les façades sont en briques, peintes ou non;
- Dans ce quartier, l'avenue Beau-Séjour est à sens unique de circulation, et le stationnement y est autorisé des deux côtés;
- La Commune ne possède pas d'archives de l'ensemble bien, excepté une demande de permis pour l'aménagement d'un garage (PU n° 16-12772-1946) en 1946;
- La maison est reprise à l'inventaire du patrimoine Bruxellois;

- Elle présente une façade élégante avec des châssis en bois reprenant des divisions conformes à l'époque de construction et peint en noir. La teinte n'est probablement pas d'origine mais la présente demande ne porte pas sur la façade avant;
- Elle accueille un sous-sol semi-enterré et les pièces de vie au rez-de-chaussée surélevée de 1,40m par rapport au niveau du jardin;
- Celle-ci était probablement composée initialement de 3 pièces en enfilades et une extension semble avoir été construite au niveau du sous-sol ultérieurement offrant ainsi une terrasse en contact avec les pièces de vie. Une pergola a également été installée ultérieurement sur cette terrasse (toiture plate de l'extension);
- On peut identifier la date approximative de la construction de l'extension du sous-sol en recoupant les vues aériennes présentes sur le site Brugis et les photos IGN qui prouvent l'existence d'un précédent auvent depuis au moins 1977. Etant donné que cet ancien auvent repose sur la prolongation du rez-de-chaussée, nous pouvons en conclure que la prolongation de la maison a été faite en même temps ou à une date antérieure à 1977 et vraisemblablement postérieure à 1971, l'auvent surplombant les sous-sols, ne paraissant pas être visible sur la photo aérienne de cette date;

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

- La mise en conformité de la construction d'un espace construit en façade arrière en sous-sol et l'utilisation de la toiture plate de cette extension en terrasse;
- La mise en conformité du remplacement de l'ancien auvent par une nouvelle pergola en 2023 un peu plus haute (20cm) que l'ancienne;
- La mise en conformité de la teinte des châssis en façade avant ne fait pas l'objet de la présente demande;

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

- Considérant que l'immeuble sur lequel porte la demande, dont l'autorisation de bâtir est antérieure au 1<sup>er</sup> janvier 1932 et est reprise à l'inventaire, ne constitue un monument au sens de l'article 206, 1°, a) du CoBAT qu'en ce qui concerne sa façade principale, la partie arrière ne présentant pas la même qualité spatiale ou architecturale;
- Considérant en conséquence, l'avis de la Commission de concertation dont question l'article 207, §1<sup>er</sup>, alinéa 3 n'est pas requis;

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

- en matière de programme :
- Considérant que la demande en ce qui concerne l'extension en demi-sous-sol et l'utilisation de la plateforme en terrasse satisfait aux conditions de l'application de l'article 330§3 du CoBAT concernant les régularisations simplifiées pour les actes et travaux réalisés avant le 1<sup>er</sup> janvier 2000, en ce que :
  - L'extension a été réalisée avant le 1<sup>er</sup> janvier 2000;
  - L'extension respecte l'affectation consacrée au PRAS et étant préexistante au PPAS;
  - Les actes et travaux sont conformes à la réglementation en vigueur (Règlement général de la Bâtisse) à l'époque où ils ont été exécutés;
  - Les actes et travaux n'étaient pas soumis, au moment où ils ont été exécutés, et ne sont pas soumis actuellement, à une évaluation de leurs incidences;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - La pergola se conforme au PPAS en matière de hauteur. En effet, l'article 3.2.3 précise ceci « **les constructions annexes ne sont autorisées que sur un seul niveau (en principe le rez-de-chaussée ou le rez-de-jardin). Cependant, lorsque le niveau naturel du jardin est situé à plus de 1.5m sous le niveau du rez-de-chaussée, les annexes peuvent être autorisées sur deux niveaux.** », ce qui est le cas en l'espèce;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - l'extension étant limitée à 10m<sup>2</sup>, le jardin conserve une superficie de 86m<sup>2</sup>, ce qui reste largement suffisant en zone urbaine;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le garage a fait l'objet d'une autorisation en 1946. La porte d'origine a été conservée;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol et le non-respect de l'article n°3.2.1. Implantation des constructions qui prescrit "Les périmètres constructibles correspondent aux périmètres des zones rouges du plan. La profondeur maximum des constructions principales et des annexes, est indiquée au plan en nombre de mètres = 13m en ce qui concerne la parcelle" :

- l'auvent récemment construit induit une profondeur totale de construction de 15m et dépasse la façade arrière de la maison de 2,50m;
- le dépassement est limité à 2m de profondeur;
- de plus, il apparaît clairement dans les ortolans qu'une ancienne pergolas en plexiglas existait depuis au moins 1977 et aurait pu bénéficier de l'application de l'article 330 du CoBat également (régularisation simplifiée);
- le remplacement de celle-ci par une nouvelle légèrement plus haute (20cm) en panneaux de verre améliore la situation (par rapport à des panneaux en polycarbonates) et permet d'offrir une zone protégée extérieure à cette petite habitation (de 203m<sup>2</sup> extension comprise);
- la note explicative précise que la descente d'eau est maintenant correctement raccordée à une citerne d'eau de pluie, que la crépines a été remplacée et qu'il n'y a plus de problèmes d'étanchéité en mitoyenneté,

**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, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, article n°3.2.1.



**Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme**  
**Commission de concertation**  
**séance du 28/08/2024**  
**objet n° 07**

**Dossier 16-47270-2023 - Enquête n° 152/24**

**Situation : Rue du Geleytsbeek, entre le n°47 et le n°51**

**Objet : construire une habitation unifamiliale mitoyenne**

**AVIS**

**IDENTIFICATION DE LA DEMANDE**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-47270-2023 introduite en date du 08/11/2023;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à construire une habitation unifamiliale mitoyenne sur le bien sis rue Geleytsbeek, futur 49;

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

**MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ**

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

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

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

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
  - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde", en ce que la profondeur dépasse, au rez-de-chaussée, le profil de construction des deux maisons mitoyennes;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 10/06/2024 au 24/06/2024 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *inquiétudes concernant le respect des règles urbanistiques (alignements et gabarit);*
- *dépassement impacte fortement, en terme d'ombrage et de perte de vue dégagée ainsi que de vues plongeantes :*
  - *création d'un mur aveugle qui aura un impact sur la terrasse au niveau du jardin (non représentée sur les plans de la présente demande de permis d'urbanisme), et ce en plus d'une terrasse de 3m avec palissade d'1,90m;*
  - *la porte-fenêtre au premier étage donnerai accès à la plateforme qui risque de devenir une terrasse;*

**DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION**

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

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

08/11/2023 : dépôt de la demande;

19/12/2023 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

10/05/2024 : réception des compléments;

07/06/2024 : accusé de réception d'un dossier complet;

10/06/2024 au 24/06/2024 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

28/08/2024 : séance publique de la Commission de concertation;

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

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

- l'avis du service Vert sollicité en date du 07/06/2024 et émis le 22/08/2024 :

**Avis favorable du Service Vert sous conditions :**

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

- Définir les replantations arbustives prévues en partie avant (haie), mais aussi au niveau des toitures vertes extensives, en tenant compte des recommandations du Service Vert;
- Fournir une note technique reprenant les mesures de protections et techniques envisagées pour conserver les sujets haute-tige proches du chantier.

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

**Plantations :**

Considérant que :

- Le projet ne prévoit l'abattage d'aucun arbre de haute-tige.
- Les plans de la situation projetée et la projection axonométrique représentent des végétaux mais sans définir leurs essences (pour les arbres et la haie) ou leurs dimensions (pour la haie).
- Le projet prévoit des travaux de terrassement pour la pose des fondations de la maison à proximité directe de l'arbre à front de rue, il convient de mettre en œuvre toutes mesures de protection et techniques nécessaires à sa sauvegarde (voir annexe).

**Toiture végétale :**

Considérant que :

- Le projet prévoit l'aménagement d'une toiture végétale extensive. Celles-ci devra respecter les normes et recommandations reprises en annexe.
- Aucun détail n'est donné sur la composition de cette toiture verte.
- Ce type d'aménagement doit être composé de plantations d'essences spécifiques possédant un système racinaire et un développement adapté au volume de substrat disponible;

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 07/06/2024 et émis le 02/08/2024 :

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

**Implantation altimétrique**

Principes généraux :

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

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

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

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

Quant à la présente demande :

Bien que la collection de plans inclue un levé de géomètre renseignant l'altitude des seuils des n° 47 (12,30 m) et 51 (11,85 m), les plans de projet ne comportent aucune référence par rapport à ces seuils, ni par rapport à aucun autre point fixe, puisque le niveau du rez est indiqué à la cote 0,00 m. La seule référence par rapport à un niveau existant l'est par rapport au trottoir, mais ce point n'est pas identifiable et reste donc très imprécis en raison des pentes (3 % longitudinale, 2 % transversale). Il est demandé de coter l'altitude du rez-de-chaussée à construire sur base des seuils voisins.

**Gestion des eaux pluviales sur la parcelle**

Les principes généraux suivants s'appliquent aux projets de nouvelle construction ou de reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m<sup>2</sup>. Les principes prioritaires de gestion des eaux pluviales consistent à :

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

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

Nouvelle construction ou reconstruction totale d'une emprise au sol supérieure à 30 m<sup>2</sup> : les eaux pluviales à gérer au minimum sont celles recueillies par l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet.

Dispositif de gestion :

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

Ce dispositif de gestion sera composé des deux éléments suivants :

- a) Une citerne de récupération des eaux de pluie de toiture permettant la réutilisation de l'eau pour un usage domestique, dimensionnée pour contenir au minimum 33 l/m<sup>2</sup> de surfaces de toiture en projection horizontale au sol. Son trop-plein est dirigé vers un dispositif de stockage temporaire.
- b) Un dispositif de stockage temporaire pouvant être constitué d'une ou plusieurs unités qui dans leur globalité répondent à l'ensemble des conditions du présent paragraphe, c'est-à-dire conçu de manière à permettre l'infiltration et l'évapotranspiration, dimensionné pour contenir au minimum 33 l/m<sup>2</sup> de l'ensemble de surfaces imperméabilisées du projet en projection horizontale au sol, équipé d'un trop-plein dirigé vers l'exutoire choisi selon l'ordre de priorité décrit ci-après, sauf en cas de prise de mesures compensatoires justifiant son absence.

Si, et seulement si, la prise en charge des eaux pluviales n'est pas possible par la voie de l'infiltration, le dispositif de rétention temporaire peut alors être un simple ouvrage de temporisation équipé d'un dispositif de vidange à débit régulé vers le même exutoire, par l'intermédiaire d'un ajutage à débit limité. Le demandeur sera tenu de prendre les précautions nécessaires (filtre, grille, crépine, ...) et d'entretenir régulièrement ce dispositif d'évacuation de manière à ce qu'il reste fonctionnel et afin d'éviter que l'orifice d'ajutage se bouche.

L'infiltration respectera les conditions suivantes :

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

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

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

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

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

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

Ajutage vers l'exutoire si l'infiltration s'avère impossible à mettre en œuvre :

Total des surfaces imperméabilisées en projection horizontale au sol compris entre 30 et 100 m<sup>2</sup> : le diamètre de l'orifice d'ajutage de l'ouvrage de temporisation ne peut excéder 25 mm.

Quant à la présente demande :

La proposition n'est pas conforme au Règlement Communal relatif à la Gestion des Eaux : si la fiche statistique renseigne bien un dispositif de gestion des eaux pluviales" de 10 m<sup>3</sup>, il semble que cela se réfère simplement à la citerne à réutilisation, ce qui ne suffit pas à remplir les conditions du Règlement Communal d'Urbanisme.

Il est demandé de corriger les plans en y représentant un schéma de gestion des eaux pluviales où les eaux pluviales sont récupérées dans une citerne dimensionnée à raison de 33 l/m<sup>2</sup> de toiture (verte incluse), dont le trop-plein est prioritairement dirigé vers un dispositif infiltrant également dimensionné à raison de 33 l/m<sup>2</sup>. Ce n'est qu'en cas d'impossibilité avérée d'infiltrer les eaux dans le sol que le trop-plein de la citerne peut être rejeté dans le réseau séparatif moyennant temporisation dans un bassin d'orage également dimensionné à raison de 33 l/m<sup>2</sup>, via un ajutage d'un pouce de diamètre.

Or il semble que le jardin pourrait être en mesure de recevoir les eaux pluviales pour les infiltrer dans le sous-sol. A défaut, les eaux pluviales pourraient être rejetées dans le réseau séparatif passant sous la zone de stationnement, le raccordement devant alors être réalisé par un entrepreneur agréé en catégorie C1 mandaté par le demandeur, aux frais exclusifs de ce dernier.

Contacts utiles :

Uccle, service de la Voirie : 02/605.16.21, [valbert@uccle.brussels](mailto:valbert@uccle.brussels).

<https://www.uccle.be/fr/vie-pratique/voirie-et-travaux/gestions-des-eaux/reglement-communal-durbanisme-relatif-la-gestion>.

<https://environnement.brussels/pro/outils-et-donnees/sites-web-et-outils/infiltrasoil>

○ l'avis du Service de l'Environnement sollicité en date du 07/06/2024 et émis le 12/06/2024 :

Considérant qu'il est prévu :

- Construction d'une maison unifamiliale 2 façades;
- Citerne d'eau de pluie (CEP) de 15.000L dont une est réutilisée pour usage domestique, avant d'être rejetée vers le réseau d'égout public;
- Dans le formulaire 10 m<sup>3</sup> de CEP;
- Dans le formulaire 10 m<sup>3</sup> de bassin d'orage (BO);
- Une pompe à chaleur (PAC);
- Une fermeture du front bâti;
- Une petite toiture verte en façade arrière de 5,6 m<sup>2</sup>;

Considérant :

- Que des colonies de moineaux et martinets sont présentes dans le quartier et que ces espèces sont protégées et en diminution drastique sur la Région;

Avis favorable à conditions de :

- Créer une toiture verte extensive en toiture principale;
- Donner les informations techniques de la PAC au Service Environnement afin de déterminer si un permis d'environnement est nécessaire ([permisenvironnement@uccl.brussels](mailto:permisenvironnement@uccl.brussels));
- Respecter le RCU Eaux:
  - Fournir des calculs précis et des dimensionnements clairs des CEP et BO;
  - Ne pas rejeter d'eaux de pluie, prévoir leur infiltration. Cependant, vu la situation en fond de vallée, si le test d'infiltration est non concluant, il faudra prendre contact avec le Service Environnement afin de trouver une solution alternative;
- Placer des nichoirs sur le bâti, au minimum 3 de chaque;

#### **Nichoirs martinets**

- Meilleure orientation : N – NE - E
- au minimum à 3m du sol, idéalement de 5m à 20m
- Le martinet est un oiseau grégaire, il est donc conseillé d'installer plusieurs nichoirs (au minimum 2 ou 3) sur la même façade, de préférence le plus près possible du sommet des bâtiments.
- Placer le nichoir le plus loin possible des fenêtres.
- Pour les nichoirs apposés, toutes les orientations conviennent, à condition de bénéficier d'un avant-toit ou de toute autre « avancée surplombante » suffisante, une corniche par exemple, qui protégera les nichoirs de la pluie et d'un long ensoleillement direct surchauffant. A défaut, le nichoir devra être équipé d'une double toiture inclinée à 45° (protection contre la chaleur et les prédateurs).
- Éviter la proximité immédiate d'arbres ou plantes grimpantes, qui exposeraient les occupants des nichoirs aux attaques de prédateurs, et constitueraient des obstacles dangereux (arbre, lampadaire, hampe de drapeau, picots anti-pigeons...) dans la trajectoire d'approche/d'envol (un martinet noir approche son nid à 60-70 km/h).
- Pour les nichoirs apposés sous les corniches, bien les coller sous celles-ci : une quinzaine de centimètres suffit pour que des pigeons viennent s'y reposer et souillent la façade et le trottoir.

#### **Nichoirs moineaux**

- Meilleure orientation est, sud-est voire nord-est, sud si à l'ombre (par exemple sous une structure afin d'éviter une surchauffe du nid)
- au moins à 2m de hauteur (entre 3 et 8 m est l'idéal)
- L'espèce est grégaire et peut nicher en colonies. On installera donc de préférence des nichoirs multiples.
- Les nichoirs peuvent être intégrés dans un mur, une toiture, ou apposés/accrochés;

## **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 en ordre ouvert et semi-ouvert, composé de gabarits différenciés entre les habitations unifamiliales et les immeubles à appartements;
- Dans ce quartier, la rue Geleytsbeek présente un caractère typique et hétéroclite, renforcé par le tracé sinueux de la rue, le parcellaire et l'implantation des bâtiments, souvent en épi par rapport au tracé de la rue;
- La parcelle concernée par la demande fait suite à une division notariale en 2022 pour la division d'une parcelle traversante entre la chaussée de Saint-Job et la rue du Geleytsbeek;
- Cette parcelle d'environ 161 m<sup>2</sup> est actuellement non bâtie et comporte un petit arbre à l'alignement;
- La parcelle mitoyenne de gauche, n°51, comporte une maison unifamiliale de gabarit R (en bel-étage) + 1 + Toiture à versants;
- La parcelle mitoyenne de droite, n°47, construite suite à l'octroi du permis de lotir n°540 et du permis d'urbanisme n° 16-42466-2015 pour une maison unifamiliale;
- Le terrain comporte une pente descendante vers le fond de la parcelle, ce qui induit que le jardin est légèrement plus bas que la chaussée, près d'1m;
- Le jardin est clos par des clôtures en béton du côté gauche et une palissade en bois du côté droit;

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

- La construction d'une maison unifamiliale sur une parcelle non bâtie;
- La pose de panneaux solaires sur la toiture ainsi que d'une pompe à chaleur;
- La construction d'une terrasse en surplomb du jardin;

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

- en matière de programme :
  - le programme d'une maison unifamiliale prévoit 3 chambres, un espace de bureau privatif, 2 salles d'eau et un espace de séjour;

- en matière de traitement des façades :
  - au regard des revêtements du bâti environnant, composé de façades en briques de ton rouge/brun ou en enduit claire, la proposition d'un soubassement et de menuiseries de teintes foncées, est peu cohérente;
  - il y a lieu de proposer des tonalités plus claires et moins tranchées et de maintenir un matériau unique et pérenne, tel que la brique ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le bâtiment est implanté en recul, à l'instar des maisons mitoyennes, qui sont implantées de manière décalée les unes par rapport aux autres, en raison de l'obliquité des limites parcellaires latérales par rapport à l'alignement;
  - la construction comporte un gabarit R + 2 avec toiture plate;
  - le rez-de-chaussée, en plus de la terrasse en surplomb, dépassent du profil de construction des deux biens mitoyens, induisant une dérogation à la profondeur;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - l'arbre situé en zone de recul, à l'alignement est conservé ainsi que l'arbre situé en zone de jardin et il y a lieu de prendre toutes les mesures afin de les conserver et de ne pas impacter leur système racinaire ;
  - les clôtures telles qu'existantes sont maintenues;
  - la zone de recul, est végétalisée et traitée en jardinet planté en dehors de l'accès piétonnier, et l'alignement est refermé par une haie dont la hauteur n'est pas précisée;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - la demande ne prévoit pas de garage au sein du volume
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
  - la citerne d'eau de pluie d'une capacité de 10m<sup>3</sup> est judicieusement positionnée sous la terrasse en façade arrière;
- quant aux autres aspects techniques propres à la demande :
  - la toiture sera en partie couverte par des panneaux solaires;
  - il est prévu une ventilation par groupe double-flux à récupération;
  - le chauffage et l'eau chaude sont produit par système de pompe à chaleur; celle-ci doit être située au niveau des plans et il y a lieu de lui prévoir une isolation acoustique en fonction de son emplacement;

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

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
  - par rapport au volume construit, le dépassement uniquement situé au rez-de-chaussée, dépasse d'environ 1,30m le bien mitoyen de gauche et d'1,70m le bien mitoyen de droite ;
  - cependant la terrasse construite dans le prolongement dépasse encore de 3m supplémentaire et ne répond pas au Code Civil en matière de servitudes de vues en proposant des brises vues, accentuant davantage la dérogation avec un dépassement total de 4,30m;
  - cet important dépassement, avec un volume de près de 4m de hauteur et une terrasse en surplomb d'environ 1m comportant des brises vues d'une hauteur de 2m, comporte un impact significatif en terme d'enclavement pour les parcelles qui lui sont mitoyennes;
  - les jardins étant situé au Nord, l'impact en terme de perte d'ensoleillement n'est pas significatif mais induit des pertes de vues dégagées pour tous les maisons mitoyennes ;
  - considérant que l'aménagement intérieur peut être revu, il y a lieu de limiter la profondeur du projet au profil de construction du bien mitoyen de gauche, le plus profond ;
  - par ailleurs, afin de strictement limiter les impacts, la terrasse doit être affleurant au jardin et les clôtures doivent proposer des haies vives d'une hauteur d'environ 1,80m ;
  - bien qu'un léger dépassement puisse être autorisé uniquement au rez-de-chaussée, la terrasse quant à elle, autant pour l'impact sur les parcelles mitoyennes, autant pour se conformer au Code Civil en matière de servitudes de vues ne peut être acceptable;

- il y a lieu de positionner la terrasse au niveau du jardin, afin que le bout de la terrasse soit à fleur du niveau naturel et de renoncer à tout brise-vue, et limiter la séparation entre jardin, à ce qui existe actuellement ou proposer la pose d'une haie, afin de préserver l'intimité des jardins;

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

- renoncer à une terrasse en surplomb et la positionner à fleur du niveau naturel du terrain;
- supprimer les brises vues et les remplacer par des haies à feuillage marcescent, d'une hauteur d'environ 1,80m;
- respecter l'alignement de la profondeur du bien le plus profond (le profil du mitoyen de gauche), quitte à avancer légèrement la façade avant, tout en respectant la couronne de l'arbre existant ;
- positionner la pompe à chaleur au milieu de la toiture, à bonne distance des limites mitoyennes et prévoir un caisson acoustique ;
- prévoir en façade avant une brique de teinte claire ;
- prendre toutes les dispositions afin de préserver les arbres existants, autant en façade avant qu'au niveau du jardin ;
- répondre aux conditions du Service Technique de la Voirie :
  - référencer, altimétriquement, le seuil par rapport aux seuils existants des bâtiment voisins;
  - répondre au Règlement Communal en matière de gestion des eaux pluviales;
- répondre aux conditions du Service Vert :
  - définir les replantations pour les haies et les toitures végétalisées;
  - fournir une note technique reprenant les mesures de protection et techniques envisagées pour conserver les sujets haute-tige à proximité du chantier;
- Répondre aux conditions du Service de l'Environnement :
  - Créer une toiture verte extensive en toiture principale et sur la totalité de la surface ;
  - Donner les informations techniques de la PAC au Service Environnement afin de déterminer si un permis d'environnement est nécessaire ([permisenvironnement@uccle.brussels](mailto:permisenvironnement@uccle.brussels));
  - Fournir les calculs précis et des dimensionnements clairs des citernes d'eau pluviales et du bassin d'orage ;
  - Prévoir l'infiltration des eaux de pluie, en fonction du test d'infiltration, prendre contact avec le service de l'Environnement pour une solution alternative ;

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 position d'une terrasse et de brises-vues, de profondeur et de répondre à des remarques des services techniques de la Commune;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la dérogation à la profondeur doit être limitée et la demande doit répondre au Code Civil en matière de servitudes de vues et en ce que la demande doit se conformer aux règlements des services techniques de la Commune;
- de supprimer une dérogation, en limitant la profondeur à la profondeur du bien mitoyen de gauche ;

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;
- de modifier la proposition PEB, dans le cas où les modifications portent sur les surfaces de déperditions,

**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.