

Séance du 26 octobre 2016 / Zitting van 26 oktober 2016

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 206/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.958-2016
Situation : Avenue Brugmann 537
Demandeur : Les Bambins futés asbl (Monsieur Alain Crombez)
(changer l'affectation en équipement d'intérêt collectif, d'un duplex une chambre)
- 2) 212/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.000-2016
Situation : Rue Edith Cavell de 147 à 149/ Rue Zeecrabbe 64
Demandeur : BIOT INVEST sprl (Monsieur Antoine Biot)
(mettre en conformité l'occupation du 3^{ème} étage en 3 appartements,
la couverture de la cour arrière du commerce et changer l'affectation de
2 locaux en bureaux)
- 3) 207/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.685-2016
Situation : Avenue des Eglantiers 14C
Demandeur : MC² sprl (Monsieur Alain Van den Eynden)
(aménager une zone de parking dans la zone de recul)
- 4) 204/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.780-2016
Situation : Avenue Brunard de 18A à 20
Demandeur : IMMA sa (Monsieur Michel De Beys)
(régularisation de travaux d'extension et de changement d'affectation
d'un atelier avec 2 logements en 3 logements)
- 5) 209/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.747-2016
Situation : Rue de Wansijn 9
Demandeur : Monsieur FANJEAUX Laurent
(transformer et étendre une habitation)
- 6) 202/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.990-2016
Situation : Avenue Brugmann 297
Demandeur : BRUGMANN 297 sprl (Madame Brigitte Dumont)
(transformer une maison uni-familiale avec l'intégration d'un ascenseur et
la construction d'une véranda sur la toiture plate du 1^{er} étage)
- 7) 208/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.899-2016
Situation : Vieille rue du Moulin 286
Demandeur : Monsieur GUSTOT Quentin
(transformer une maison uni-familiale type 2 façades)
- 8) – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.925-2016 (art.177)
Situation : Rue Zeecrabbe 24
Demandeur : Notre-Dame des Champs
(PERMIS ECOLE 16/PFD/588326 : transformer et réaménager un bâtiment
(ancien couvent) en équipement scolaire (école maternelle pour 176 enfants)
(CC du 21/09/2016 : dossier retiré suite à un problème technique)
- 9) 211/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.921-2016
Situation : Rue Vanderkindere 95
Demandeur : M. et Mme SALJA Aljija & GHEUR Maïté-Aurélie
(changer l'affectation d'un commerce en logement, réaménager le sous-sol
en conséquence, modifier la façade avant et construire une annexe en
partie arrière)

- 10) 205/16 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.969-2016
Situation : Rue Edouard Michiels 7A
Demandeur : Monsieur d’Udekem d’Acoz Quentin
(mettre en conformité le maintien d’un volume bâti pré-existant)
- 11) 203/16 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.970-2016
Situation : Rue Stanley 58A
Demandeur : Monsieur d’Udekem d’Acoz Quentin
(transformer un loft)
- 12) 210/16 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.985-2016
Situation : Chaussée d’Alseberg de 1070 à 1072
Demandeur : Monsieur VERHOEVEN Freddy
(transformer complètement, mettre aux normes et changer l’affectation de deux maisons en une habitation uni-familiale ; construire des extensions en façade arrière)

± 15h40 - Divers / Allerlei :

Un avis reporté de la CC du 05/10/2016 :

- 13) 196/16 – Demande mixte de permis d’urbanisme n°16-42.896-2016 (art.177)
et de permis d’environnement classe 1B dossier n°9732
Situation : Avenue Paul Stroobant 44
Demandeur : Tennis Club de l’Observatoire sa (M. Gérald Hibert)
(transformer et étendre un club de sport : construire un parking souterrain de 69 places, 2 terrains de tennis enterrés, une piscine extérieure, un abri de jardin, 6 terrains de tennis extérieurs, une zone de golf, un terrain de pétanque, un potager et un espace logistique, abattre 23 arbres et en replanter 20)
(Uniquement pour avis de la CC)

Un avis reporté de la CC du 21/09/2016 :

- 14) – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.924-2016 (art.177)
Situation : Chaussée de Waterloo 1504 à 1510
Demandeur : Institut Royal des Sourds et Aveugles asbl
(PERMIS ECOLE 16/PFD/588695 : démolir partiellement, reconstruire et étendre le bâtiment administratif, le restaurant scolaire et l’internat et abattre 2 arbres à haute tige)
(Uniquement pour avis de la CC)

± 16h20 - Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 26/10/2016
objet n° 01

Dossier 16-42958-2016- Enquête n° 206/16

Demandeur : Monsieur Alain Crombez - Les Bambins futés A.S.B.L.

Situation : avenue Brugmann, 537

Objet : changer l'affectation en équipement d'intérêt collectif, d'un duplex une chambre

AVIS

AVIS REPORTE EN ATTENTE DES ELEMENTS COMPLEMENTAIRES SUIVANTS :
fournir une note explicative plus détaillée fournissant la nature exacte de l'activité de l'ASBL et la nature des activités prévues au sein de l'immeuble faisant l'objet de la demande.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 26/10/2016
objet n° 2

Dossier 16-43000-2016 - Enquête n° 212/16

Demandeur : Monsieur Antoine Biot - Biot Invest S.P.R.L.

Situation : rue Edith Cavell de 147 à 149 - rue Zeecrabbe 64

Objet : mettre en conformité l'occupation du 3ème étage en 3 appartements, la couverture de la cour arrière du commerce et changer l'affectation de 2 locaux en bureaux

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43000-2016 introduite le 08/08/2016 par Monsieur Antoine Biot et visant à mettre en conformité l'occupation du 3ème étage en 3 appartements, la couverture de la cour arrière du commerce et à changer l'affectation de 2 locaux en bureaux au rez-de-chaussée sur le bien sis rue Edith Cavell de 147 à 149 et rue Zeecrabbe, 64;

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

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - en ce que la parcelle est totalement couverte;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/09 au 10/10/2016 inclus et:

- l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

08/08/2016 : dépôt de la demande;

19/09/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

26/09 au 10/10/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/10/2016 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 06/09/2016 et joint à la demande;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, comprenant des commerces, des équipements scolaires et des logements;
- Dans ce quartier, la rue Edith Cavell est desservie par les bus ainsi que l'avenue De Fré à proximité;
- L'immeuble n°147 sur lequel porte la demande forme l'angle avec la rue Zeecrabbe de gabarit R+2+T;
- A l'origine, le rez-de-chaussée est occupé par 1 commerce (café) et un petit logement de 2 pièces, côté Zeecrabbe;
- Ce commerce est occupé par un fleuriste;
- La cour a été couverte et est destinée à l'agrandissement du commerce;
- Les deux étages sont divisés chacun en 3 appartements depuis l'origine;

- L'étage mansardé est affecté aux mansardes au permis d'origine, et a été divisé en 3 appartements également, L'immeuble ne dispose pas d'ascenseur, ni de garage;
- La maison de droite (n°145, rue Edith Cavell) a le même gabarit et le rez-de-chaussée est commercial;
- La maison de gauche (n°62, rue Zeecrabbe) est plus basse;
- Le couvert végétal est nul, la parcelle étant totalement couverte;

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

1. mettre en conformité :
 - l'occupation du 3^{ième} étage en 3 appartements;
 - la couverture de la cour arrière au rez-de-chaussée;
2. changer l'affectation de 2 locaux anciennement logement accessoire au commerce en bureau;

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

- Le projet conserve le volume et le caractère architectural du bâtiment qui marque ce coin de rues,
- L'aménagement d'un petit espace bureau au rez-de-chaussée s'inscrit en continuité de l'activité commerciale de ce noyau de quartier,
- La couverture de la petite cour entourée de bâti en intérieur d'îlot et peu éclairée participe au développement du commerce,
- L'aménagement du troisième étage mansardé en trois très petits studios, à l'instar des étages inférieurs, ne tient pas compte de l'aspect mansardé de l'étage et ne répond pas aux normes minimales d'habitabilité en termes de vue,
- Les objectifs de la Région vise à créer une diversité de logements dans chaque immeuble,
- L'immeuble comprend un accès extérieur par l'avenue Zeecrabe vers le local vélo, mais le projet diminue la surface de celui-ci alors qu'il augmente le nombre d'unités sur la parcelle et ne disposent d'aucun emplacement e parcage,

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

- en matière de programme :
- au sous-sol, 9 caves, un petit local vélo, un local poubelles et des caves pour le commerce;
 - au rez-de-chaussée, le bureau projeté remplace ce qui était un petit logement attenant au commerce à l'origine, de peu de qualité et ouvert uniquement sur la voirie, ce qui répond au bon aménagement des lieux;
 - Le local vélo doit être agrandi pour occuper l'entièreté du local existant, afin de répondre au nombre de vélos potentiels en équilibre avec le nombre de logements dans l'immeuble et à l'activité de bureau : qu'il s'indique de revoir l'aménagement des caves en conséquence (minimum 10 vélos);
 - le commerce -fleuriste occupe le rez-de-chaussée;
- le dernier étage est actuellement divisé en 3 appartements comme les étages inférieurs :
 - seulement deux de ces studios sont traversants et disposent de vue,
 - le troisième sur l'angle n'est éclairé que par des fenêtres de toiture,
 - les superficies de ces studios sont très réduites et leurs aménagements ne tient pas compte de la perte de volume dus à la situation dans les combles,
 - il s'indique en conséquence de :
 - soit d'y créer deux logements qui disposent chacun de vue, en supprimant le logement du coin des rues,
 - soit de créer un logement en duplex avec l'étage inférieur pour le logement au coin des rues;

- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'immeuble faisant le coin, les appartements sont éclairés par les façades 'rue', les deux travées latérales sont également éclairées en façade arrière;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - l'immeuble ne dispose pas de garage;
 - le local vélo est accessible via un accès extérieur côté rue Zeecrabbe, ce qui permet un usage pratique pour les cyclistes quotidiens, et peut justifier le nombre important de logement dans cet immeuble, si la capacité du local vélo est suffisant;
 - le quartier est bien desservi par les transports en commun;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête : dérogation à l'art. 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), l'immeuble formant l'angle disposait à l'origine d'une cour donnant accès aux caves par un escalier. Vu l'exiguïté des lieux, elle a été couverte et est occupée par le commerce, ce qui n'aggrave pas l'imperméabilisation de la parcelle;

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

- Modifier l'aménagement du troisième étage mansardé :
 - Soit d'y créer deux logements qui disposent chacun de vue, en supprimant le logement du coin des rues
 - soit de créer un logement en duplex avec l'étage inférieur pour le logement au coin de voiries;
- Renoncer aux caves ajoutées dans le local vélo projeté et réaménager celles-ci en conséquence,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme d'immeuble mixte de commerce, bureau et appartements est maintenu;
- d'être accessoires en ce que le local vélo doit être plus confortable et que les appartements projetés doivent disposer chacune d'une vue extérieure;
- de répondre à des objections que suscitaient la demande telle qu'introduite en ce qui concerne ces éléments ;
- Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191, alinéa 2 du CoBAT est d'application;

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

En application de l'article 192, al. 4 du CoBAT, les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction, à savoir l'aménagement du troisième étage et du local vélo à l'échelle du programme de la demande, doivent :

- avoir débuté dans un délai de 3 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme;
- être terminés dans un délai de 6 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme;

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

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

La dérogation au RRU, article 4 est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 26/10/2016
objet n° 03

Dossier 16-42685-2016 - Enquête n° 207/16

Demandeur : Monsieur Alain Van den Eynden - MC² S.P.R.L.

Situation : avenue des Eglantiers, 14 C

Objet : aménager une zone de parking dans la zone de recul

AVIS

REPORTE EN ATTENTE DES DOCUMENTS SUIVANTS : plan de la maison et coupe au droit du garage existant.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 26/10/2016
objet n° 04

Dossier 16-42780-2016 - Enquête n° 204/16

Demandeur : Monsieur Michel De Beys - IMMA S.A.

Situation : avenue Brunard de 18A à 20

Objet : régularisation de travaux d'extension et de changement d'affectation d'un atelier avec 2 logements en 3 logements

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42780-2016 introduite le 20/04/2016 par la S.A. IMMA c/o Monsieur Michel De Beys, suite au procès-verbal d'infraction n° PV U-2016/07 dressé le 06/04/2016, complétée et modifiée à plusieurs reprises en application de l'article 126/1 al. 2 du CoBAT en cours d'accusé de réception, visant la régularisation de travaux d'extension et de changement d'affectation d'un immeuble composé d'un atelier avec 2 logements en immeuble de 3 logements, sur le bien sis avenue Brunard, 18A à 20;

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 approuvé par AR du 15/04/1988 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant que les mesures particulières de publicité ont été organisées 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, portant sur les actes et travaux en intérieur d'îlot;
- motifs inhérents au CoBAT :
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande régie par un plan particulier d'affectation du sol:
 - application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation au plan particulier d'affectation du sol en ce qui concerne l'obligation de disposer d'un garage par logement;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/09/2016 au 10/10/2016 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- travaux sans permis arrêtés et ensuite repris sans autorisation,
- les problèmes de parking et de mobilité, la maison ne disposant pas de garage,
- la division de la maison en plusieurs logements,
- la profondeur de bâtisse en dérogation non demandée,
- la destruction de la façade actuelle,
- des erreurs de hauteur sous plafond par rapport à l'existant,

- la promiscuité que crée le projet en implantant un plancher supplémentaire dans l'atelier, créant des vues vers les maisons à rue, avec la demande de les sabler,

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

20/04/2016 : dépôt de la demande;

08/06/2016 et 27/07/2016 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

31/08/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

26/09/2016 au 10/10/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/10/2010 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 01/07/2016 et libellé :

Aménagement ou réfection de l'espace public

Modalités :

Le demandeur a l'obligation de reconstruire, à ses frais, après achèvement de la construction, un trottoir conforme au règlement communal du 03/11/2008 sur la construction, reconstruction et la réparation des trottoirs et ce, peu importe l'état initial du trottoir.

L'accès carrossable sera réalisé en pavés de béton gris de format 22x11x8 conformes à la NBN-B21-311 et disposés parallèlement à la bordure. Les accès carrossables désaffectés seront démontés.

Les éléments de bordure au droit de l'accès carrossable seront remplacés par des éléments à grand chanfrein par le demandeur après en avoir averti le service de la Voirie et sous sa supervision. Les éléments de bordure en pierre bleue seront abaissés. Il est interdit de chanfreiner les bordures par burinage ou meulage.

Il est interdit de modifier le profil en long du trottoir, notamment pour les besoins du raccordement des accès privés au trottoir. Le rattrapage de niveau éventuel entre le trottoir et les seuils sera mis en œuvre exclusivement sur le domaine privé.

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

Toute modification à l'espace public, à son équipement ou aux objets s'y trouvant (arbres, poteaux, bornes de concessionnaires, etc...) nécessaire en fonction de la présente demande, le sera aux frais du demandeur.

Le demandeur veillera à ce que son entrepreneur prenne toutes les dispositions nécessaires au maintien de la voirie et du trottoir dans un état de propreté acceptable durant le chantier. Une attention particulière sera portée aux avaloirs et filets d'eau qui seront contrôlés quotidiennement.

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

Quant à la demande :

Il est constaté que l'aménagement actuel de la zone de recul constitue une infraction au Règlement Régional d'Urbanisme : le stationnement en zone de recul est interdit en dehors d'un accès à un garage.

Il est demandé de remettre la zone de recul en conformité avec le règlement;

Vu la demande d'avis du SIAMU déposée par le demandeur le 17/08/2016;

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

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert et ordre semi-ouvert, formé de villa, de maisons et d'immeubles de rapport de l'entre-deux guerres, formant un tissu varié et représentatif de cette époque;
- Dans ce quartier, le bâti de l'avenue Brunard témoigne de cette diversité et l'immeuble n°18A à 20, sur lequel porte la demande, présente en outre une typologie atypique de par sa fonction d'atelier liée au logement;
- La parcelle cadastrée Section, n°193X7, sur laquelle porte la demande, comprend successivement, dans le sens de sa profondeur :
 - un bâtiment principal (ancien atelier et magasin) à front de l'avenue, de gabarit R+1+ toiture "Mansart";
 - une cour / jardin à mi-profondeur de la parcelle;

- derrière cet espace extérieur peu verdurisé, un bâtiment mixte (atelier/logement), de gabarit R+1, qui présente une belle verrière;
- une petite aire de cour dans la partie du fond de la parcelle, très étroite et proportionnellement profonde;
- elle est orientée Sud-Est côté rue et Nord-Ouest côté intérieur d'îlot;
- La maison voisine de gauche (n°16) présente un gabarit plus important que celui du bâtiment principal de la parcelle sur laquelle porte la demande, tant en profondeur qu'en hauteur, soit R+2+"toiture Mansart";
- L'immeuble de droite n°22 est beaucoup plus important, également tant en profondeur qu'en largeur, soit un gabarit de R+2+"toiture Mansart";
- La parcelle est quasi entièrement dépourvue d'espace de jardin;

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

- Elle vise :
 - Le changement d'affectation, au sein des volumes bâtis, des ateliers et magasins en logement;
 - La création de 3 logements au lieu de 2 existants, répartis comme suit :
 - un premier logement à 2 chambres occupant l'ensemble du rez-de-chaussée avant et arrière de la parcelle, moyennant la création d'une liaison bâtie ainsi que la mezzanine de l'atelier en fond de parcelle;
 - un deuxième logement dans le bâtiment avant, occupant le premier étage, et dont la chambre occupe la mezzanine existante, qui s'ouvre sur le séjour;
 - un troisième logement de type studio qui s'implante dans la surélévation projetée d'un niveau du bâtiment avant;
 - en conséquence, le projet propose :
 - la création d'une liaison couverte et vitrée dans la cour le long de la mitoyenneté droite, en liaison entre le bâtiment avant et celui en fond de parcelle;
 - l'agrandissement, sous forme d'annexe, du rez-de-chaussée du bâtiment en fond de parcelle, derrière celui-ci, afin d'y implanter une chambre et une salle de bain s'ouvrant vers la petite partie du fond de parcelle traitée en jardin très étroit;
 - l'extension en toiture du bâtiment avant vitrant les parties de façade avant du "Mansart" existant et en créant celui-ci un niveau au-dessus;
- Elle opte pour un parti architectural qui tend à respecter le caractère atypique du bâti existant, ainsi que les verrières typiques aux ateliers de cette époque;
- Elle propose de créer un véritable jardin entre l'avant et l'arrière de la parcelle;

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

Vu les explications données en séance et notamment la différence entre les volumes existants en situation de droit et de fait, dont spécifiquement la couverture illicite du fond de parcelle;

- La reconversion des ateliers et magasins s'inscrit dans le tissu bâti des logements environnants, ce qui répond au bon aménagement des lieux;
- L'important programme de bâtisse doit cependant créer un espace de jardin à l'échelle du projet;
- Le dossier tel que présenté comprend cependant beaucoup d'imprécisions qu'il s'indique de lever;

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

- en matière de programme :
 - le programme de trois logements sur la parcelle est acceptable au vu du bâti existant et du gabarit projeté, compte tenu des gabarits nettement plus importants qui entourent le projet, mais nécessite la création de zone de jardin en équilibre avec le programme;

- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la liaison du rez-de-chaussée entre le bâtiment avant et arrière ne peut nécessiter de rehausse de murs mitoyens : il s'indique de préciser la coupe à grande échelle et d'adapter éventuellement le projet en conséquence, compte tenu de la finition de la toiture verte;
 - le maintien et l'agrandissement d'une cour / jardin en fond de parcelle en supprimant la volumétrie de la chambre permettra une meilleure intimité entre logements et participera à la verdurisation de cet intérieur d'îlot;
 - les aménagements du deuxième étage avant ne répondent pas aux normes du RRU en termes d'habitabilité minimum;
- en matière d'esthétique :
 - la typologie et l'esthétique de la verrière telle que proposée répondent à la typologie de la verrière originale, ce qui participe à redonner le caractère d'atelier de ce bâtiment;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - il y a lieu de présenter un plan paysager de l'ensemble de la parcelle, comprenant :
 - la plantation de deux arbres moyenne tige, l'un en zone de recul et l'autre dans le patio intérieur au projet;
 - le détail d'aménagement de la zone de recul, avec l'essence de la haie à planter à l'alignement;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - si la dérogation au principe de disposer d'un garage par logement peut s'envisager en raison de la situation du bien, proche de plusieurs lignes de transports en communs et à proximité directe d'équipements et de commerces, la zone de recul doit donc être reconvertie en jardinet et permettre le stationnement en espace public, de sorte à se conformer aux prescrits en vigueur, tant celui du plan particulier d'affectation du sol que celui du RRU;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - la rehausse du bâtiment avant et le nouvel aménagement de la zone de recul permettent d'intégrer au projet un bassin d'orage et/ou une citerne d'eau de pluie, de sorte à s'inscrire dans les objectifs de développement durable;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - le motif d'enquête publique est non venu, le plan particulier d'affectation du sol ayant été approuvé après le 01/01/1981;
 - la demande peut répondre au bon aménagement des lieux, notamment sur les aspects suivants :
 - La situation du bien dans ce quartier de logement;
 - l'importance des gabarits des immeubles voisins;
 - la présence des murs mitoyens qui entourent la parcelle et le respect de leur hauteur;
 - et moyennant la création de véritables espaces de jardin, notamment par l'agrandissement de la petite cour arrière, dont il nécessite de définir les aménagements;
- En ce qui concerne l'application de l'art. 155, §2 du COBAT (dérogation à un PPAS) :
 - l'ajout d'un logement sans la création de garage est essentiellement dû à la situation existante du bien et de son caractère patrimonial;
 - cette dérogation est acceptable au vu de la proximité de nombreux transports en communs, de commerces et d'équipements : le projet comprend également un local vélo d'accès direct extérieur, au profit de la mobilité douce;

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 caractère patrimonial du bâti de la demande, le projet est acceptable parce qu'il conserve les éléments principaux de cet immeuble atypique, dont principalement le maintien des caractères de la façade avant, mais les logements doivent conserver des espaces privatifs de jardin;

Considérant qu'au regard des autres observations introduites en cours de procédure :

- Les travaux effectués sans permis font l'objet d'un procès-verbal d'infraction dressé le 6 avril 2016;
- la profondeur de bâtisse existante de fait ne répond pas à une situation de droit et porte atteinte à la création de véritables espaces de jardin à l'échelle du projet de 3 logements sur cette parcelle : l'agrandissement de l'espace de jardin doit s'implanter derrière l'atelier dans la cour de fond de parcelle, en lieu et place de la superficie de la chambre projetée et participera à l'amélioration du caractère verdurisé de cet intérieur d'îlot;
- la transformation de la façade actuelle a été modifiée en cours de procédure et le projet soumis à enquête publique conserve l'ensemble de ces caractéristiques;
- les erreurs de hauteur sous plafond par rapport à l'existant sont à vérifier;
- La couverture de la cour arrière du bâtiment en intérieur d'îlot doit être limitée au volume projeté de salle de bain et couloir attenant, au profit du respect d'une zone de jardin à l'échelle du projet et de l'intimité entre logements;
- la promiscuité que crée le projet en implantant un plancher supplémentaire dans l'atelier crée des vues vers les maisons à front de voirie et la demande de sabler les baies existantes participera au respect de l'intimité entre voisins;

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

- revoir les aménagements du 2^{ième} étage du bâtiment avant, de sorte à :
 - supprimer toute installation sanitaire dans les chambres, agrandir la chambre principale à 14 m² afin de respecter les normes minimales d'habitabilité du Règlement Régional d'Urbanisme en termes de superficie et d'assurer des espaces de chambres cohérents;
 - créer en conséquence une salle de bain séparée;
- limiter la profondeur de la superficie bâtie au rez-de-chaussée sur la parcelle à celle du volume de la salle de bain et de son dégagement au profit d'une véritable zone de jardin de pleine terre, afin de restituer une situation plus proche de celle de droit (suppression du volume de la chambre);
- supprimer tout emplacement de parcage en zone de recul et présenter un plan paysager de la zone avec plantation d'une haie à l'alignement;
- améliorer l'intimité entre voisins en utilisant du verre sablé pour les ouvertures de l'atelier en intérieur d'îlot pour les baies des étages donnant vers les maisons implantées à rue, ce qui nécessite d'inverser l'implantation de la chambre et du dressing au premier étage;
- respecter la typologie et l'esthétique des plans en ce qui concerne la verrière de l'atelier, de sorte à conserver les caractéristiques patrimoniales de cet immeuble;
- compléter le dossier des coordonnées de l'architecte qui suivra le chantier;
- vérifier les hauteurs sous plafond existantes avec celles projetées et supprimer toute rehausse des mitoyennetés;
- présenter un plan paysager sur l'ensemble de la parcelle des espaces extérieurs, avec plantation :
 - d'une haie à l'alignement,
 - de deux arbres moyenne tige, l'un en zone de recul et l'autre dans la cour intérieure,
 - des arbres palissées en fond de parcelle;

Considérant que ces modifications et compléments répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'ils en conservent le programme;
- d'être accessoires en ce qu'ils portent sur des éléments nécessaires à la bonne mise en œuvre de la demande et au respect tant de l'esthétique que de l'intimité entre voisins;
- de répondre à des objections que suscitaient la demande telle qu'introduite en ce qui concerne la bonne exécution du permis, des règles en vigueur et du respect d'autrui;
- supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce qui concerne l'aménagement de la zone de recul;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Considérant que la mise en œuvre du permis doit être soumise aux conditions suivantes :

- le demandeur est tenu, avant occupation des locaux :
 - de faire visiter les lieux en fin de travaux, afin de vérifier le respect du permis;
 - d'aménager la zone de recul et la cour intérieure en jardinet;

Considérant qu'en ce qui concerne la cessation de l'infraction et de la mise en conformité :

En application de l'article 192, al. 4 du CoBAT, les travaux nécessaires à la cessation de l'infraction doivent :

- avoir débuté dans un délai de 1 mois, à dater de la notification du permis d'urbanisme;
- être terminés dans un délai de 4 mois à dater de la notification du permis d'urbanisme;

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

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

La B.D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 26/10/2016
objet n° 05

Dossier 16-42747-2016 - Enquête n° 209/16
Demandeur : Monsieur Laurent Fanjeaux
Situation : rue de Wansijn 9
Objet : transformer et étendre une habitation

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42747-2016 introduite le 18/03/2016 par Monsieur Laurent Fanjeaux et visant à transformer et à étendre une habitation sur le bien sis rue de Wansijn, 9;

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°9 - Wansijn - approuvé par Arrêté Royal en date du 20/05/1954 et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n° I, b qui prescrit "*Les groupes des bâtisses formeront un ensemble homogène où chaque bâtisse pourra avoir un caractère bien défini. Les bâtisses seront construites dans le même plan, tant en façade principale qu'en façade postérieure et se raccorderont exactement suivant le plan mitoyen commun, tant pour les ornements que pour les corniches et toitures, de façon à ne présenter aucune héberge en aucun point de ce plan. Aucune saillie sur l'alignement des façades postérieures n'est tolérée*" en ce que l'extension du rez-de-jardin dépasse la profondeur de la maison voisine;
 - non-respect de l'article n° I, c qui prescrit "*10m maximum, à partir de l'alignement à front de rue ou du front des bâtisses en zone de recul*" en ce que l'extension dépasse la profondeur de la zone de bâtisse (max 10m);

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/09/2016 au 10/10/2016 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

18/03/2016 : dépôt de la demande;

26/09/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

26/09/2016 au 10/10/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/10/2016 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel;
- dans ce quartier, le bâti en ordre continu est construit avec recul et présente une grande homogénéité, avec toiture à versants;
- la maison n°9 sur laquelle porte la demande est une maison 3 façades composée de 2 pièces en enfilade et les espaces de vie sont situées au 1^{er} étage;

- Une terrasse s'implante dans la zone de recul latérale et un escalier permet d'accéder au jardin en contre-bas;
- la maison de droite (n°7) à la même profondeur;

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

- La construction d'une extension au niveau du rez-de-jardin;
- L'utilisation de la plateforme de cette extension en terrasse et la modification de la position de l'escalier permettant l'accès au jardin depuis les pièces de vie situées au 1^{er} étage;
- La création d'une lucarne en toiture en façade latérale;
- Le remplacement des châssis par des châssis en alu de ton gris foncé;
- l'enduisage des moellons existants au rez-de-chaussée par un enduit de ton gris;

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

- Le projet améliore l'habitabilité de cette habitation en offrant une salle de jeux au niveau du jardin. L'extension de cette maison unifamiliale répond aux besoins d'espace et de confort actuels;
- L'extension en toiture (création d'une lucarne) permet l'aménagement d'une chambre supplémentaire avec salle de bains et peut donc s'envisager;

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

- Terrasse : les pare-vue proposés ne peuvent s'autoriser. Il y a lieu de se conformer au Code civil en ce qui concerne les servitudes de vues entre propriété sans mises en place de pare-vue végétal (soit réaliser un recul de 1,90m par rapport à l'axe mitoyen soit obtenir l'accord du voisin);
- Matériaux :
 - le projet propose de remplacer les châssis par des châssis de ton gris foncé et cela peut s'envisager. En effet, cela permet de mettre davantage en évidence les pleins et les vides;
 - le projet propose d'enduire le soubassement en moellons et cela ne peut s'envisager. Il y a lieu de conserver l'esprit de cette habitation typique des années 50/60;
- Dans la mesure du possible, la citerne d'eau de pluie devrait être conservée et réutilisée (WC etc);

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

En ce qui concerne la demande de dérogation au PPAS, en implantation, article 1, b en ce qu'aucune saillie sur l'alignement des façades postérieures n'est tolérée :

- L'extension proposée s'intègre au reste du cadre bâti. En effet, de nombreuses demandes similaires ont été autorisées (rue de Wansijn n°40, n°13, n°24,...);
- Le projet propose d'enduire l'extension (teinte gris). Cela peut s'envisager en ce qui concerne l'extension afin de marquer la différence d'époque entre le nouveau et l'ancien;

En ce qui concerne la demande de dérogation au PPAS, en implantation, article c qui prescrit "10m maximum, à partir de l'alignement à front de rue ou du front des bâtisses en zone de recul" :

- l'extension dépasse la profondeur de la zone de bâtisse (max 10m) de 1,50m, ce qui est une dérogation mineuse et qui peut s'autoriser;
- de plus, elle respecte le RRU en terme de profondeur en proposant une extension de 3m plus profonde que le profil du voisin mitoyen;

Considérant qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation requis par la procédure, le projet suscite les observations suivante : application de l'article 237 du CoBAT : demande portant sur un bien situé en zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) :

- Le projet ne modifie aucunement les perspectives sur ce bien classé et/ou à partir de celui-ci. En effet, la mise en conformité porte principalement sur des éléments construits en façade arrière;

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

- ne pas placer des pare-vues (ni en façade avant, ni latéralement);

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que les pare-vues;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

de modifier les formulaires en conséquence;

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

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

La B.D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 26/10/2016
objet n°06

Dossier 16-42990-2016 - Enquête n°202/16

Demandeur : Madame Brigitte Dumont - "Brugmann 297" S.P.R.L.

Situation : avenue Brugmann, 297

Objet : transformer une maison unifamiliale avec l'intégration d'un ascenseur et la construction d'une véranda sur la toiture plate du 1er étage

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42990-2016 introduite le 29/07/2016 par la S.P.R.L. "Brugmann 297" c/o Madame Brigitte Dumont et visant à transformer une maison unifamiliale avec l'intégration d'un ascenseur et la construction d'une véranda sur la toiture plate du 1er étage sur le bien sis avenue Brugmann 297;

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

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

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

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect des articles n°s4 et 6, en ce que la véranda est plus profonde et plus haute que les deux constructions voisines;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/09 au 10/10/2016 inclus et:

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- la verrière crée des vues droite et oblique sur les propriétés voisines;
- l'ascenseur créera des bruits et des vibrations;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

29/07/2016 : dépôt de la demande;

28/08/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

26/09 au 10/10/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/10/2016 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est constitué d'hôtel de maître de gabarit bel étage+2+T;
- Dans ce quartier, l'avenue est desservie par une ligne de tram;
- La maison n°297 sur laquelle porte la demande présente une très belle façade animée par un bow-window au 1^{er} étage, les châssis sont peints en noir;
- Elle est composée de 3 pièces en enfilade depuis le demi sous-sol jusqu'au 1^{er} étage puis de 2 pièces en enfilade;
- La toiture plate du 1^{er} étage est un peu plus basse que celle de la maison de gauche;
- La maison de droite (n°295) est un peu plus profonde en façade arrière;
- La maison de gauche (n°297a) a la même profondeur;
- La parcelle est orienté EO, le jardin étant à l'Est;

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

- Le placement d'un ascenseur dans la 3^{ème} pièce en enfilade dans la travée de circulation verticale, depuis le demi sous-sol jusqu'au 2^{ème} étage;
- La construction d'une véranda de 1,40 mètre de profondeur, à poser sur la toiture plate du 2^{ème} étage, englobant l'ascenseur à ce niveau;
- L'aménagement du demi sous-sol arrière (cave, buanderie, salle de douche);
- Au 1^{er} étage, l'aménagement de 2 salles de douche dans la pièce du milieu;

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

- en matière de programme :
 - la maison unifamiliale comprend 5 chambres spacieuses;
 - l'ascenseur :
 - est placé à l'arrière de la cage d'escalier, depuis le rez-de-chaussée en cave en façade arrière;
 - ne touche pas le mur mitoyen, étant distant de 0,90 mètre du mur, ce qui limite les bruits et les vibrations;
 - dessert le bel étage, 2 entresols et aboutit au 2^{ème} étage dans la chambre agrandie par la véranda;
 - le rez-de-chaussée est réaménagé avec des services;
 - la pièce centrale du 1^{er} étage est divisée en 2 salles de douche, ce qui supprime le caractère des 3 pièces en enfilade. Il y a lieu de conserver la porte d'accès à cette pièce centrale depuis le palier pour conserver la réversibilité des lieux;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la véranda est 0,48 mètre plus profonde que le profil mitoyen de droite et entraîne la rehausse du mur mitoyen n°295 sur ± 40 cm de large et 1,20 mètre de haut, ce qui est une intervention mineure sur le bâti environnant;
 - la pose de l'ascenseur entraîne l'obturation de la baie de la cage d'escalier;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison dispose d'un garage;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - les vitrages de la véranda ne respectent pas le Code civil en ce que la distance de 0,60 mètre depuis l'axe mitoyen n'est pas respecté;

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

- en ce qui concerne le motif d'enquête : dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), la véranda dépasse de 48 cm la construction la plus profonde et s'adosse au mitoyen de gauche (cheminée);
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur), la hauteur de la véranda dépasse les deux toitures plates voisines;
- la rehausse du mur mitoyen de droite est mineure;
- la dérogation a très peu d'impact sur le bâti environnant;

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

- respecter le code civil par rapport aux vues obliques depuis la véranda en plaçant des verres opalins (60 cm des axes mitoyens);
- conserver la porte d'accès à la pièce centrale du 1^{er} étage depuis le palier pour conserver la réversibilité des lieux;
- fournir 6 exemplaires des plans modifiés et 4 exemplaires des plans non modifiés pour la délivrance;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme et la véranda peuvent être maintenus;

- d'être accessoires en ce que les vues doivent être préservées vers les parcelles voisines;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le Code civil n'est pas respecté en matière de vue oblique;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

Les dérogations au RRU, articles 4 et 6 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 26/10/2016
objet n° 07

Dossier 16-42899-2016 - Enquête n° 208/16

Demandeur : Monsieur Quentin Gustot

Situation : Vieille rue du Moulin, 286

Objet : transformer une maison unifamiliale type 2 façades

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42899-2016 introduite le 10/06/2016 par Monsieur Quentin Gustot et visant à transformer une maison unifamiliale type 2 façades sur le bien sis Vieille rue du Moulin, 286;

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°57 - Quartier Saint-Job/Ham - approuvé par Arrêté Royal en date du 21/02/1989 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

- application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°IV.4.2.2.A.2 Bâtiments annexes qui prescrit "les constructions annexes doivent être recouvertes d'une toiture inclinée", en ce que l'extension proposée est recouverte d'une toiture plate;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/09/2016 au 10/10/2016 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur l'aspect suivant :

- Réclamation n°1 : problématique du pare-vue d'une hauteur de 1,90m prévu le long de la nouvelle terrasse du rez-de-chaussée;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

10/06/2016 : dépôt de la demande;

26/09/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

26/09/2016 au 10/10/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/10/2016 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel et jouxte la rue du Ham;
- Dans ce quartier, la Vieille rue du Moulin est proche du terminus de la ligne de tram 92 de la STIB;
- La maison mitoyenne faisant l'objet de la demande présente les caractéristiques typiques des petites maisons implantées dans ce quartier;
- Elle présente un gabarit R+1 avec toiture à versants;
- Son séjour est aménagé au rez-de-chaussée et des annexes en construction légère ont été construites à l'arrière du bâtiment principal. Elle présente une chambre au 1^{ier} étage et une chambre sous toit;
- La parcelle présente une déclivité entre le niveau de la rue et celui du jardin. Ce dernier se trouve 1,67m plus haut;
- La maison mitoyenne de droite possède ses pièces de vie et son jardin un demi niveau plus haut que les pièces de vie de la maison faisant l'objet de la demande;

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

- La conservation du programme de maison unifamiliale;
- La démolition des annexes à l'arrière pour la reconstruction d'une extension afin d'y inscrire une cuisine ouverte sur le jardin + l'aménagement d'une terrasse en contact avec la cuisine;
- La rénovation du 1^{ier} étage;
- L'aménagement de 2 chambres, d'un WC séparé et d'une salle de douche au 2^{ième} étage;

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

- Le projet améliore l'habitabilité de cette habitation. En effet, le projet offre :
 - La démolition des annexes disgracieuses existantes au rez-de-chaussée;
 - la construction d'une nouvelle annexe moins profonde que les annexes existantes dans laquelle s'inscrit une cuisine ouverte sur le jardin au rez-de-chaussée;
 - un meilleur accès au jardin de par la construction de cette extension 70cm plus haut que le rez-de-chaussée semi-enterré existant;
 - une nouvelle salle de bain avec WC séparé au 1^{ier} étage;
 - deux chambres supplémentaires sous une toiture isolée;
- La lumière naturelle pénètre au cœur de la maison de manière généreuse :
 - de par les nouveaux hauts châssis prévus en façade arrière;
 - de par la verrière surplombant l'îlot central de la cuisine;
 - de par le châssis de l'escalier au 1^{ier} étage et la construction d'un palier en verre;

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

- L'extension ne déroge pas au RRU en terme d'implantation;
- La hauteur du gabarit de l'extension est inférieure à celui du voisin de droite. Le mitoyen de gauche est quant à lui rehaussé de 94cm à 1,42m :
 - Au vu de l'orientation Nord de la façade arrière, les bâtiments projettent leurs propres ombres sur les annexes, de sorte que cette rehausse n'est pas de nature à nuire au voisinage;
 - il y a lieu de fournir la finition prévue du côté des voisins sur les plans;
- Le projet propose la mise en place d'un garde-corps le long du jardin de la maison mitoyenne de droite. Le projet prévoit également une zone plantée de ce côté, ce qui pourrait être une solution suffisante afin de conserver une intimité entre propriétés : il y a lieu de ne pas placer de pare-vue;
- Il y a lieu de prévoir une finition esthétique pour la nouvelle toiture de l'extension (gravillons ou toiture verte);

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à un ppas : non-respect de l'article n°IV.4.2.2.A.2 Bâtiments annexes qui prescrit "les constructions annexes doivent être recouvertes d'une toiture inclinée" :

- l'extension proposée est recouverte d'une toiture plate;
- de nombreuses extensions à toiture plate ont été préalablement autorisées au sein du PPAS;
- cette typologie permet un meilleur aménagement intérieur et présente un impact volumétrique moins important qu'une toiture à versant;

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

- ne pas placer de pare-vue le long de la mitoyenneté de droite (surélevé par rapport à la nouvelle terrasse située un-demi niveau plus bas) tout en restant conforme au Code civil moyennant un accord entre partie;
- fournir la finition prévue du côté des voisins sur les plans;
- prévoir une finition esthétique pour la nouvelle toiture de l'extension (gravillons ou toiture verte);

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

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

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

La B.D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 26/10/2016
objet n° 8

Dossier 16-42925-2016 (Article 177)

Demandeur : Monsieur Pierre Melchior-Centre d'Enseignement Notre-Dame des Champs A.S.B.L.

Situation : rue Zeecrabbe 24

Objet : Permis Ecole : transformer et réaménager un bâtiment (ancien couvent) en équipement scolaire (école maternelle pour 176 enfants)

AVIS

AVIS reporté

La Commission de concertation demande que certains aspects avancés et évoqués en séance publique fassent l'objet de compléments d'étude :

- RIE – étudier ou fournir les alternatives de la réaffectation de l'ancien couvent,
- RIE – étudier la thématique de mobilité, avec recommandations sur la question de stationnement/dépose des enfants rue Zeecrabbe, nombre d'enfants réellement concernés,...
- RIE – étudier la thématique de mobilité, fournir les comptages de flux rue Zeecrabbe aux heures de pointe et estimer le complément de flux inhérent à la réaffectation de l'ancien couvent,
- RIE – étudier la thématique de l'eau par rapport à la création de 500 m² de cours de récréation,
- RIE – étayer la thématique du bruit, nuisance sonore avec les alternatives pour l'amélioration des cours de récréation en terme de bruit et superficie, selon les recommandations de l'IBGE,
- Fournir un plan global du site avec l'affectation des locaux et cours libérés, les différentes entrées,...

La Commission de concertation estime que ces modifications sont telles que l'article 191, alinéa 4 du CoBAT doit être d'application et que la procédure doit être reprise au stade de l'enquête publique.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 26/10/2016
objet n° 09

Dossier 16-42921-2016 - Enquête n° 211/16

Demandeur : Monsieur et Madame Salja Aljija et Maïté Gheur

Situation : rue Vanderkindere, 95

Objet : changer l'affectation d'un commerce en logement, réaménager le sous-sol en conséquence, modifier la façade avant et construire une annexe en partie arrière

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42921-2016 introduite le 21/06/2016 par Monsieur et Madame Salja Aljija et Maïté Gheur et visant à changer l'affectation d'un commerce en logement, à réaménager le sous-sol en conséquence, à modifier la façade avant et à construire une annexe en partie arrière sur le bien sis rue Vanderkindere, 95;

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

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

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "*la profondeur maximale ne peut dépasser une profondeur égale au ¾ de la profondeur de la parcelle et ne peut dépasser la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde*", en ce que l'extension déroge à cette règle;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/09/2016 au 10/10/2016 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

21/06/2016 : dépôt de la demande;

26/09/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

26/09/2016 au 10/10/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/10/2016 : séance publique de la Commission de concertation;

Considérant que l'avis du SIAMU devra être transmis avant la notification;

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

- le quartier dans lequel se situe la demande est bâti en ordre fermé, à l'alignement;
- les constructions entre mitoyens y ont généralement un gabarit R+2+T ou R+3+T;
- dans ce quartier, la rue Vanderkindere est, selon ses tronçons, plus commerçante ou plus résidentielle;
- la maison n°95 sur laquelle porte la demande comprend, en situation existante de droit, un commerce au rez-de-chaussée et 2 logements aux étages. Le sous-sol comprend des caves et le jardin est en contact avec ces caves;

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

- la suppression du commerce au rez-de-chaussée et sa reconversion en logement;
- le réaménagement du sous-sol et l'annexion des locaux arrières en contact avec le jardin avec l'appartement projeté au rez-de-chaussée;
- l'extension au sous-sol en contact avec le jardin;
- la modification de la façade principale afin de supprimer la vitrine commerciale;

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

- Etant donné que le bien se situe en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol et étant donné l'évolution de la conjoncture économique, le besoin en logements et la situation géographique de ce commerce, la demande de changement d'utilisation de ce commerce (vide) en logement peut s'envisager;
- En effet, ce tronçon de la rue Vanderkindere accueille plutôt des immeubles de logement et des rares commerces de proximité dans cette zone, les commerces plus importants se concentrent davantage dans la zone située aux alentours du n°150;

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

- La proposition d'offrir un logement en duplex confortable de 2 chambres + 1 bureau en contact avec un jardin permet à une famille de s'y implanter et peut dès lors s'envisager;
- La réorganisation en sous-sol offre 3 caves et une buanderie (en nombre suffisant pour le nombre de logement) mais aucun local n'est aménagé pour accueillir les vélos et poussettes;
- La réorganisation spatiale du rez-de-chaussée et du sous-sol est l'occasion de doter cet immeuble d'un local de qualité pour vélos et poussettes. Il y a lieu de modifier les plans en conséquences;
- La modification de la façade afin de supprimer l'ancienne vitrine du commerce est une démarche à encourager à l'occasion de ce type de changement d'affectation. Cependant, la composition proposée n'est pas équilibrée avec le reste de la façade : il y a lieu de revoir la composition en divisant les châssis en 3 parties et en créant un redent à l'emplacement de l'ancienne porte ;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :

- Le projet dote le nouveau logement d'une extension à la toiture vitrée ce qui offrira un apport de lumière intéressant pour les espaces de vie et offrira aux occupants la possibilité de jouir du jardin existant;
- Les constructions voisines risquent d'avoir une vue plongeante sur la verrière et il y a lieu d'éviter la pose de vitrage clair afin de conserver l'intimité du logement sur lequel porte la demande;

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

- prévoir un local vélo au sous-sol ou au rez-de-chaussée de l'immeuble;
- éviter la pose de vitrage clair pour couvrir la verrière;
- revoir la composition de la façade avant en divisant les châssis en 3 parties et en créant un redent à l'emplacement de l'ancienne porte afin de retrouver un équilibre à l'ensemble ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que l'aménagement d'un local vélo et la composition de la façade avant;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être adaptés;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

La dérogation au RRU (article 4) est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 26/10/2016
objet n° 10

Dossier 16-42969-2016 - Enquête n° 205/16

Demandeur : Monsieur Quentin d'Udekem

Situation : rue Edouard Michiels, 7A

Objet : mettre en conformité le maintien d'un volume bâti préexistant

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42969-2016 introduite le 13/07/2016 par Monsieur Quentin d'Udekem et visant à mettre en conformité le maintien d'un volume bâti préexistant sur le bien sis rue Edouard Michiels, 7A;

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

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

- motif inhérent au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux en intérieur d'îlot;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/09/2016 au 10/10/2016 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

13/07/2016 : dépôt de la demande;

09/09/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

29/09/2016 au 10/10/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/10/2016 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Le quartier, dans lequel se situe la demande, se caractérise par un habitat en ordre semi-ouvert formé essentiellement de maisons jumelées ou groupées;
- Dans ce quartier, la rue Edouard Michiels présente un ensemble cohérent de maisons jumelées, dont deux des parcelles sont séparées, du côté de la rue de Stalle, par un chemin d'accès vers d'anciens ateliers implantés en intérieur d'îlot, transformés en logements via les permis n° 16-36057-2003 et n°16-35613-2004;
- L'immeuble, sur lequel porte la demande :
 - est cet immeuble en intérieur d'îlot;
 - présente un gabarit de R+2+toiture plate, dont les niveaux présentent une très grande hauteur sous plafond, soit près de 4 mètres sous hourdis;
- La présente demande concerne l'un des 9 logements de type "loft" de cet immeuble n°7A, à savoir celui du rez-de-chaussée côté droit;

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

- La mise en conformité de la conservation d'un ancien volume préexistant qui devait être démoli (dans le permis initialement autorisé);

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

- Comme l'explique la note explicative, la raison du maintien du volume bâti est avant tout technique, la structure de la toiture plate existante étant constituée d'une dalle en béton d'un seul tenant;
- De plus, le maintien de cette partie existante assure une transition volumétrique entre le bâtiment principal sur 3 niveaux et son volume annexe sur un seul niveau, créant ainsi une articulation judicieuse;

- L'espace conservé est de dimension très limitée (15m²) et accueille un bureau ce qui améliore les qualités d'habitabilité de ce logement. Le rapport P/S n'est pas modifié au vu de la superficie totale habitable du projet (1737m²);
- La chambre située à l'arrière de ce volume conserve un éclairage naturel par porte vitrée et lanterneau, ces deux éléments répondant aux dimensions strictement suffisantes en terme de norme de surface éclairante telle que définie par le Règlement Régional d'Urbanisme;

Considérant qu'au regard du motif de mesures particulières de publicité, le projet a suscité l'observation suivante :

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) : le volume conservé existait et ne porte pas préjudice à l'intérieur de l'îlot;

Considérant que la mise en œuvre du permis doit être soumise aux conditions suivantes :

- Verdurer la plateforme de ce volume faisant l'objet de la demande ;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 26/10/2016
objet n° 11

Dossier 16-42970-2016- Enquête n° 203/16
Demandeur : Monsieur Quentin d'Udekem
Situation : rue Stanley, 58A
Objet : transformer un loft

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42970-2016 introduite le 13/07/2016 par Monsieur Quentin d'Udekem et visant à transformer un loft sur le bien sis rue Stanley, 58A;

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

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

○ motif inhérent au plan régional d'affectation du sol :

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/09/2016 au 10/10/2016 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur l'aspect suivant :

- Les propriétaires voisins mitoyens s'opposent à la démolition du mur mitoyen;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

13/07/2016 : dépôt de la demande;

28/08/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

26/09/2016 au 10/10/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/10/2016 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- La parcelle concernée par la demande jouxte l'allée d'accès au parking du Delhaize "Molière" dont l'entrée du magasin se situe sur la chaussée de Waterloo;
- Cette parcelle comprend :
 - À front de rue : un immeuble avec garage au rez-de-chaussée et 3 appartements aux étages;
 - En intérieur d'ilot : un logement de type "loft" ayant fait l'objet d'une autorisation en 2005 (PU n°16-36837-2005 : changement d'affectation et transformation);
- Ce volume en intérieur d'ilot jouxte donc le parking de l'inno en ce qui concerne sa façade arrière;

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

- La transformation intérieure d'un logement type "loft" en intérieur d'ilot;
- La démolition d'une annexe entre le bâtiment avant et le volume arrière afin d'y inscrire une cour extérieure;
- La création d'un patio en fond de parcelle;

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

- Les aménagements intérieurs proposés visent à mettre en valeur les structures existantes tout en créant des locaux respectant le règlement régional d'urbanisme aussi bien en termes de surfaces habitables que l'éclairage naturel;

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

- La réduction de la hauteur du mur vers le jardin voisin au droit du patio permet d'apporter davantage de lumière au patio et au séjour et respecte le Code civil en matière de servitude de vue. Pour rappel, les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers;

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

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

- Le projet dédensifie l'intérieur d'îlot et par conséquent améliore les qualités paysagères en intérieur d'îlot;
- La démolition de l'annexe crée un espace extérieur plus ample et bien orienté sur lequel peuvent s'établir de nouvelles vues depuis le loft;
- L'ouverture d'un patio en fond de parcelle crée un caractère plus ouvert et intime que la cour avant située au pied du bâtiment de 6 étages. Il offre une vue depuis le séjour, aujourd'hui très introverti;

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 26/10/2016
objet n° 12

Dossier 16-42985-2016 - Enquête n° 210/16

Demandeur : Monsieur Freddy Verhoeven

Situation : chaussée d'Alseberg de 1070 à 1072

Objet : transformer complètement, mettre aux normes et changer l'affectation de deux maisons en une habitation unifamiliale et construire des extensions en façade arrière

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42985-2016 introduite le 27/07/2016 par Monsieur Freddy Verhoeven et visant à transformer complètement, à mettre aux normes et à changer l'affectation de deux maisons en une habitation unifamiliale et à construire des extensions en façade arrière sur le bien sis chaussée d'Alseberg de 1070 à 1072;

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

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

- application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "lorsque les 2 terrains sont bâtis, la construction ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et ne dépasse pas de plus de 3 mètres la moins profonde" en ce que les extensions dépassent les profils des façades arrières des voisins de droite et de gauche;
 - non-respect de l'article 6 - toiture qui prescrit "la toiture ne peut dépasser de plus de 3m la hauteur du profil mitoyen le plus bas et ne peut dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut" en ce que les extensions dépassent les profils mitoyens de gauche et de droite et nécessitent des rehausses;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 26/09/2016 au 10/10/2016 inclus et :

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

Considérant que les réclamations portent sur l'aspect suivant :

- L'extension pose question en ce qu'elle risque de porter préjudices à la luminosité de la maison voisine;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

27/07/2016 : dépôt de la demande;

07/10/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

26/09/2016 au 10/10/2016: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

26/10/2016 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- Les deux immeubles faisant l'objet de la demande s'implante le long de la chaussée d'Alseberg à proximité de la gare de Calvoet et de la chaussée de Saint-Job;
- Le bien se situe à proximité de la promenade verte;
- Les deux maisons unifamiliales faisant l'objet de la demande présente un gabarit R+1+toiture à versant (maison "ouvrières" du début du siècle passé);

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

- L'unification de 2 maisons unifamiliales en une grande unifamiliale;
- La démolition des extensions arrières existantes;
- La construction d'extensions au rez-de-chaussée et au 1^{ier} étage en façade arrière;
- La rehausse d'un niveau de l'ensemble des deux bâtiments;
- La réorganisation spatiale complète de l'aménagement intérieur avec ouverture de baies dans le mur mitoyen;

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

- L'unification de 2 maisons relativement étroites (largeur de façade 5m) afin d'en recréer une de belles dimensions et pouvant exploiter un jardin aux dimensions généreuses pouvant accueillir une famille est une démarche pouvant s'autoriser;
- Le volume et l'architecture de la façade avant proposés s'harmonisent avec l'ensemble bâti avoisinant;
- Les aménagements intérieurs proposés sont de qualités et peuvent s'envisager;

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

- Les terrasses situées aux étages sont accessibles depuis des chambres et ne seront dès lors que peu utilisées (étant donné la présence du jardin). De plus celle-ci respectent le Code civil en matière de servitude de vue et ne porteront pas préjudices aux propriétés voisines;

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

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

- le projet prévoit des extensions au rez-de-chaussée et au 1^{ier} étage qui dépassent largement le profil mitoyen de la maison de droite;
- Par rapport à la maison mitoyenne de droite :
 - bien que l'extension au 1^{ier} étage ne portera pas préjudice à l'ensoleillement de la parcelle de droite de par l'orientation Est de leurs jardins, le projet "enferme" tout de même de manière trop importante la propriété voisine et ne peut s'envisager tel que proposé ;
 - il y a lieu de ne pas augmenter la profondeur du mur mitoyen droit (la surface du petit volume existant pouvant être conservé) et d'adapter l'aménagement intérieur en conséquence en ce qui concerne l'extension au 1^{ier} étage;
- Par rapport à la maison mitoyenne de gauche :
 - cette situation est peu différente de la situation existante : en effet, la maison de gauche présente actuellement en mitoyenneté au rez-de-chaussée un mur de jardin et à l'étage un pare-vue en bois;
 - l'extension de ce côté pourrait s'envisager;

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

- ne pas augmenter la profondeur du mur mitoyen droit au 1^{ier} étage (la surface du petit volume existant pouvant être conservé) et adapter l'aménagement intérieur en conséquence;

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 la diminution de l'extension au 1^{ier} étage;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

Les dérogations au RRU, articles 4 et 6, sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 26/10/2016
objet n°13

Dossier 16-42896-2016 - Enquête n° 196/16

Demandeur : Monsieur Gérald Hibert - Tennis Club de l'Observatoire S.A.

Situation : avenue Paul Stroobant, 44

Objet : transformer et agrandir les installations et modifier les terrains de sports et abords d'un club sportif en construisant un parking souterrain de 69 places, 2 terrains de tennis enterrés, une piscine extérieure, un abri de jardin, 6 terrains de tennis extérieurs, une zone de golf, un terrain de pétanque, un potager et un espace logistique, ainsi que par l'abattage de 23 arbres et la replantation de 20 nouveaux sujets

AVIS

Avis reporté.

La Commission de concertation demande les compléments d'information suivants :

En matière d'implantation :

- Préciser le plan d'implantation en mentionnant clairement la limite de la zone de sports, de la zone classée et de la parcelle,
- Renseigner plan général d'alignement adopté provisoirement par le Conseil communal en séance du 28 mars 2013,
- Préciser le charroi engendré spécifiquement pour le chantier relatif aux terrains de tennis enterrés,

En matière de programme :

- Préciser la capacité effective des installations en nombre de couverts pour le restaurant et sa terrasse,

En matière de gestion des eaux de pluie :

- Dresser un plan complémentaire exclusivement dédié à la gestion des eaux, en distinguant les deux réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées par des couleurs ou des traits différenciés,
- Indiquer précisément sur ce plan quelles sont les constructions raccordées aux deux réseaux, le point de raccordement au futur égout public pour les eaux usées et le point d'exutoire pour les eaux pluviales,
- Rendre ce schéma de gestion des eaux exhaustif et définitif, il ne peut être basé sur des projets (autorisation de rejet dans le Crabbegat, égout à 4 mètres de profondeur dans l'avenue Paul Stroobant). Toute option doit être justifiée de manière ferme et certaine,
- Effectuer un essai de sol afin de déterminer la profondeur de la couche imperméable par rapport au chemin du Crabbegat,
- Communiquer le résultat des tests de percolation et de profondeur de la couche imperméable,
- Réévaluer éventuellement l'implantation du fossé de dispersion en conséquence de ces études complémentaires,

En matière de gestion des eaux usées :

- Distinguer les réseaux d'eaux pluviales et d'eaux usées par des couleurs ou des traits différenciés et d'indiquer précisément quels sont les éléments raccordés à l'un comme à l'autre. La destination actuelle des eaux usées est inconnue (fosse septique, puits perdant, microstation d'épuration ?),
- Préciser la situation existante du réseau sur le site,

- Préciser le diamètre de l'égout nécessaire à la sortie du site (eaux usées) et l'exutoire au-delà,

En matière de mobilité :

- reprendre dans le tableau comparatif situation existante/situation projetée les 4 emplacements pour motos,
- présenter la situation existante en matière de trafic et le résultat de l'addition des nouveaux déplacements aux existants,
- mettre à jour les comptages,
- fournir des informations précises sur le programme et les capacités maximales en personne dans le RI,
- justifier le nombre de places de parking par rapport au nombre de membres et au nombre de couverts proposés au restaurant à l'aide d'une étude d'intention de fréquentation, et au besoin augmenter la capacité du parking,

En matière d'environnement :

- fournir une étude énergétique proposant des solutions techniques aux déperditions énergétiques de la piscine (rideau thermique, coupure du chauffage, piscine couverte,...),
- préciser le type de chauffage et fournir les données techniques en conséquence,
- fournir des informations quant à la protection de la faune de passage sur le site (chute dans la piscine, passage des barrières/clôtures,...),
- préciser le système de vidange de la piscine en excluant toute vidange par un quelconque égout.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 26/10/2016
objet n° 14

Dossier 16-42924-2016

Demandeur : Monsieur Marc Lejeune - Institut Royal des Sourds et Aveugles A.S.B.L.

Situation : chaussée de Waterloo de 1504 à 1510

Objet : Permis Ecole : démolir partiellement, reconstruire et étendre le bâtiment administratif, le restaurant scolaire et l'internat et abattre 2 arbres à haute tige

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42924-2016 introduite le 23/12/2015 par Monsieur Marc Lejeune et visant, dans le cadre du "plan écoles", à démolir partiellement, à reconstruire, à agrandir le bâtiment administratif, le restaurant scolaire et l'internat de l'Institut Royal des Sourds et Aveugles (I.R.S.A.) et à abattre 2 arbres à haute tige sur le bien sis chaussée de Waterloo, 1504 à 1510;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en Zone d'équipement et le long d'un espace structurant;

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

o motifs inhérents au CoBAT :

- o application de l'article 147 du CoBAT : projet soumis à évaluation préalable des incidents;

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

- o application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux en intérieur d'îlot,
- o application de la prescription particulière n°8.4 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les caractéristiques urbanistiques des constructions en zone d'équipements d'intérêt collectif et de services publics;

o 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 :

- o application de l'article 153, §2 du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - o non-respect des articles n°s 3, 4 et 6 (construction implantée à l'alignement);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 01/09 au 15/09/2016 inclus et

- o l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

23/12/2015 : dépôt de la demande auprès de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain;

13/06/2016 : accusé de réception d'un dossier complet par le Fonctionnaire délégué et demande d'avis du Collège des Bourgmestres et Echevins en application de l'article 197/3 du CoBAT;

15/06/2016 : réception de cette demande d'avis par le Collège des Bourgmestres et Echevins;

20/06/2016 : réception de l'accusé de réception modificatif par le Collège des Bourgmestres et Echevins;

01/09/2016 au 15/09/2016: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

21/09/2016 : date envisagée par le Fonctionnaire délégué pour la programmation de la réunion de la Commission de concertation;

21/09/2016 : avis reporté de la Commission de concertation à une séance ultérieure, dans l'attente de pouvoir effectuer une visite sur place et de l'avis de la CRMS;

26/10/2016 : réunion de la Commission de concertation;

Considérant que le CoBAT dispose que le Collège des Bourgmestre et Echevins émet son avis dans les 20 jours de la réception de la demande d'avis;

Que ce délai expire le 05/07/2016, soit bien avant la réunion de la Commission de concertation;

Qu'il est regrettable que le Collège des Bourgmestre et Echevins ne dispose pas des renseignements qui seront issus de l'enquête publique et de l'avis de la Commission de concertation;

Que cette situation est d'autant plus regrettable que la demande porte sur un équipement scolaire d'importance (extension de 2.093 m² avec démolitions et reconstructions d'importance avec augmentation sensible d'emprise au sol - 553 m²), soumis à rapport d'incidences environnementales;

Vu que le délai de procédure ne permet pas de consulter les services techniques communaux pour ce projet d'importance;

Que le Fonctionnaire délégué doit être particulièrement attentif à la prévention des inondations dans le cadre du permis d'urbanisme qu'il délivrera, en consultant le Service Technique de Voirie de la Commune d'Uccle;

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites du 18/10/2016;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte, comprenant des commerces, des entreprises, des équipements et des logements;
- Le site de l'I.R.S.A. est bordé au Sud par la Forêt de Soignes, à l'Est par le square van Bever et par une grande parcelle bâtie d'immeubles à appartements de faible densité et à l'Ouest par la chaussée de Waterloo;
- À l'origine, la propriété accessible par l'angle de la chaussée et de l'avenue était bâtie d'un château, vieille demeure emblématique, située au centre de la parcelle;
- Elle comprend également des bâtiments implantés le long de la chaussée de Waterloo (la conciergerie, le bâtiment à rénover);
- Sur l'historique des photos aériennes, on constate qu'au début des années 50, le bâtiment en U situé le long de la chaussée plus proche de la Forêt est en construction. Un bâtiment en U existe également à l'arrière du square Van Bever, ainsi qu'un petit bâtiment à l'arrière du château;
- D'autres constructions ont été faites dans les années 50 mais visibles sur les photos de 1971, comme la chapelle, l'aile reliant la chapelle à la chaussée et un autre bâtiment à l'arrière du square;
- Ces constructions ont supprimé l'accès carrossable entre l'entrée originelle et le château, l'accès se faisant dès lors par la chaussée;
- Sur la photo de 1996, on aperçoit la construction d'un bâtiment à l'arrière du château proche de la Forêt abritant les logements des adultes, une extension du bâtiment en U de la chaussée et l'agrandissement des terrains de jeux;
- tous les bâtiments sont dédiés soit à l'enseignement, au logement (internat) ou aux services de l'institution, étagés dans le jardin permettant des vues dégagés vers le château;
- L'I.R.S.A. est le plus grand centre francophone d'enseignement et d'éducation pour personnes atteintes de troubles de la vue, de l'ouïe, du langage ou instrumentaux. Un tiers des personnes qui le fréquentent sont polyhandicapés;
- Plus de 1.000 personnes âgées de 0 à 21 ans fréquentent le site quotidiennement;
- Le personnel spécialisé (500 journaliers) vient pour 80% de l'extérieur de la région;
- La chaussée de Waterloo comprend à cet endroit le bout du pôle commercial très dynamique du Fort Jaco;

- La parcelle présente un couvert végétal de parc de 5 hectares, dans lequel s'implantent diverses zones de jeux;
- Les bâtiments faisant l'objet de la demande s'implantent à plus de 30 mètres de la Forêt de Soignes et sont :
 - celui de l'école secondaire, implanté à front de chaussée;
 - celui de l'école fondamentale situé en intérieur d'îlot, en fond de parcelle et du côté du "square Van Bever";
- Suite à une visite sur place, il est apparu que sur le plan fonctionnel, l'IRSA souffre d'un éclatement structurel de l'internat, devant loger des enfants dans des maisons situées aux alentours du site principal et dans différents bâtiments du site et d'un mauvais entretien des bâtiments situés sur le site, atteignant un état de vétusté,
- Des travaux sont faits au fur et à mesure des finances disponibles notamment par des dons;
- La chapelle construite dans les années 50 ne présente pas de qualité patrimoniale;

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

- la démolition de l'ancienne chapelle (restaurant), de l'extension gauche de la façade Waterloo et des toitures à versants;
- la reconstruction d'un étage à toiture plate le long de la chaussée de Waterloo;
- la construction d'une extension le long de la chaussée de Waterloo;
- la construction de 2 ailes parallèles à l'intérieur du site, formant 2 patios avec le bâtiment "Alpha", bâtiment principal longeant la chaussée de Waterloo;
- l'aménagement d'un nouvel accès à l'angle de la chaussée de Waterloo et de l'avenue Van Bever;

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

- l'I.R.S.A. souhaite rationaliser les bâtiments par l'extension des locaux administratifs et l'augmentation de la capacité du centre d'hébergement et doit faire face à une nécessité de mettre les locaux aux normes, ainsi que le logement du concierge;

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

- en matière de programme, le projet accueille :
 - au rez-de-chaussée : la cuisine, le réfectoire, l'accueil, les bureaux, le salon du personnel, la ludothèque, une cabine audio;
 - au 1^{er} étage : des bureaux, 25 chambres, un espace commun;
 - au 2^{ème} étage : 42 chambres, des services, des unités de vie par groupe (8 groupes au total);
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le bâtiment Alpha est allongé côté chaussée de Waterloo vers le Nord (carrefour avec l'avenue Van Bever),
 - l'aile parallèle est démolie et reconstruite plus étroite et plus basse (la haute toiture et le clocher de la chapelle disparaissent). La hauteur de la toiture plate est située 3 mètres plus bas que le faîte de l'ancienne chapelle;
 - une aile supplémentaire perpendiculaire est bâtie, fermant un espace de patio;
 - une 2^{ème} aile supplémentaire parallèle est bâtie entre les 2 ailes parallèles, créant un second patio plus proche du nouvel accès à l'angle de l'avenue Van Bever et de la chaussée de Waterloo;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal, la demande propose :
 - le maintien de l'arbre inscrit sur la liste de sauvegarde sous le n°1887;
 - l'abattage de 2 arbres;
 - le maintien de l'écran végétal, filtre naturel existant entre les immeubles du site et les habitations du square Van Bever;

- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le site est accessible par les lignes de bus STIB (43), De Lijn (136/137) et TEC (123/124), la gare du Vivier d'Oie et le terminus de la ligne de tram 92 de la STIB étant relativement proches;
 - les enfants sont déposés par les parents sur la voie publique et l'I.R.S.A. offre un service de navette pour déposer les enfants à proximité du "château";
 - le site comprend un nombre d'emplacements in situ insuffisant pour le personnel, à savoir 11 emplacements pour l'école et 20 emplacements pour le centre de service;
 - du côté de l'avenue Van Bever, il est prévu d'ajouter 5 emplacements;
 - sur les 350 emplois (ETP) que compte le site, 260 personnes arrivent en voiture, 80% du personnel habitant en dehors de la région bruxelloise, par conséquent 230 voitures trouvent un emplacement en dehors du site et 30 emplacements in situ;
 - le demandeur précise qu'une demande pour agrandir le parking est à l'étude, notamment avec l'IBGE, dans une optique paysagère;
 - le projet n'entraîne pas d'augmentation de la capacité du nombre d'enfants ou du personnel, il n'y a dès lors pas de modification en terme de mobilité et de stationnement;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - les plans ne précisent pas la capacité d'absorption des eaux de pluie;
 - les toitures plates sont végétalisées (1.550 m²);
 - un bassin d'orage d'une capacité de 33 L/m² de toiture est prévu, selon le RIE (68m³);
 - il n'y a pas de citerne d'eau prévue. Les toitures étant végétalisées, il faut un système de filtration onéreux pour la réutilisation des eaux pour l'usage des chasses des WC;
 - il y a dès lors lieu de ré-infiltrer l'ensemble des eaux de pluie dans le terrain et de prendre contact pour ce faire avec le Service Technique de Voirie de la Commune d'Uccle;
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - les façades maintenues restent en briques, les nouvelles façades sont prévues en bardage bois ajouré, posé verticalement, ce qui permet un bon écoulement de l'eau de pluie sur le bardage et la bonne préservation du bois de ton naturel;
 - le matériau proposé entraîne cependant un entretien qu'une telle institution ne peut assumer. Il y a dès lors lieu de proposer un matériau plus pérenne;
 - le fronton conservé en façade paraît anecdotique;
- quant au fonctionnement de l'institution lié au projet :
 - la capacité de l'internat est de 65 enfants pour un encadrement de 17 personnes (entre 16h00 et 22h00) et 5 personnes la nuit;
 - 350 ETP travaillent sur le site en journée;

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

- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m² sont accessibles aux utilisations de ces équipements) :
 - le site accueille une institution d'importance, dont la gestion doit aboutir à une plus grande efficacité, l'internat doit être regroupé sur le site, chaque 'unité de vie' doit être aussi en liaison aisée avec les autres unités;
 - les locaux doivent être actualisés;
- les demandes de dérogation concernent les constructions mitoyennes étant donné que le bâtiment "Alpha" est implanté à l'alignement :
 - art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - mitoyenneté) :
 - le bâtiment est allongé le long de la chaussée, en suivant l'alignement;
 - les autres extensions sont en intérieur d'îlot, ce qui concerne l'article 4;

- art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - o la construction en intérieur d'îlot des ailes supplémentaires densifie le bâti vers l'angle de l'îlot et notamment vis-à-vis des n°s 1 à 9 du square Van Bever à l'Ouest de celles-ci;
 - o au point le plus défavorable, l'aile qui remplace l'ancienne chapelle est implantée à 4 mètres de la limite du terrain vis-à-vis de la maison n°9 du square Van Bever, ce qui est peu pour un gabarit R+2;
- art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - o à front de la chaussée, le bâtiment existant présente un gabarit R+1+T. Le bâtiment de droite de l'I.R.S.A. implanté en recul présente un gabarit R+2;
 - o les constructions situées sur l'autre front de la chaussée présentent un gabarit variable R+1+T Mansart ou R+2+T, de sorte que le remplacement de la toiture à versant par l'ajout d'un étage à front de la chaussée ne modifie pas fortement le bâti le long de la chaussée.
 - o l'orientation des ailes découle de la nécessité de l'organisation et des contacts entre les différentes unités de vie, ce qui permet de créer un ensemble cohérent autour des patios;
- o application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) :
 - o le projet densifie le bâti entre la chaussée de Waterloo et le square Van Bever;
 - o cette densification est motivée par une restructuration et un besoin d'extension des locaux administratifs;
 - o l'organisation autour de patio permet une bonne circulation interne entre les différents groupes (internat organisé en 8 groupes);
- o application de la prescription particulière 8.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant), en ce que la demande modifie la façade de la chaussée de Waterloo et la densité du bâti;

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

- o renoncer au fronton en façade de la chaussée;
- o étudier une alternative au bois prévu comme revêtement de façade ne nécessitant pas un entretien régulier ou en préciser le type de traitement;
- o ré-infiltrer l'ensemble des eaux de pluie dans le terrain et prendre contact avec le Service de la Voirie;

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'un recul mineur doit être fait pour réduire l'impact du projet vis-à-vis des constructions riveraines;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la gestion des eaux de pluie doit être intégrée à la parcelle;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

Considérant que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers,
Avis FAVORABLE majoritaire aux conditions émises ci-dessus.

Avis défavorable minoritaire de Bruxelles-Développement urbain-Direction des Monuments et des Sites.

Vu l'avis de la CRMS du 19 octobre 2016;

Considérant que le projet prévoit la démolition d'une ancienne chapelle ainsi que la rehausse d'un ensemble d'immeubles;

Considérant que ces constructions datant des années 1950 présentent une cohérence urbanistique dans son environnement;

Considérant que l'ancienne chapelle ne présente pas de problème structurel et que la démolition pure et simple ne se justifie pas;

Considérant que son clocher est perceptible depuis les maisons avoisinantes et participe aux caractéristiques paysagères de l'environnement;

Considérant que l'expression architecturale des rehausses et transformations s'accorde peu à la stylistique des immeubles actuels;

Considérant que cette demande ne concerne qu'une partie du site de 5 ha qui comprend d'autres projets;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de définir un schéma directeur sur l'ensemble du site.

Les dérogations au RRU Titre I articles 3, 4 et 6 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.