

Séance du 3 juillet 2013 / Zitting van 3 juli 2013

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 09h00 1) 098/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-41.057-2013  
Situation : Dieweg  
Demandeur : Administration communale d'ucclle –  
Service Technique de la Voirie  
(le réaménagement du parking devant le cimetière du Dieweg)
- 09h30 2) 109/13 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr 16-41.086-2013  
Ligging : Sint-Jobsesteenweg 608  
Aanvrager : Parochiescholen Sint-Josef + Sint-Vincent vzw  
(Dhr. CONVENT-SEGBERS  
(plaatsing van 4 containerklassen)
- 09h50 3) 111/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-41.087-2013  
Situation : Avenue d'Homborchveld 65  
Demandeur : La société Uccloise de Logement  
(isoler les façades et les toitures par l'extérieur, remplacer les châssis existants par des châssis en alu, modifier les terrasses, intégrer les grilles de prise d'air au-dessus des châssis, revoir les entrées)
- 10h10 4) 106/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-41.021-2013  
Situation : Avenue Coghen, 103  
Demandeur : M. et Mme ABBOUD et VAN LAER  
(la mise en conformité du bow-window en façade avant, des 2 lucarnes en façade arrière, de l'annexe arrière, de la terrasse au-dessus de l'annexe et la couverture de l'ancienne cour, dans le prolongement du garage)
- 10h30 5) 120/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-41.099-2013  
Situation : Chaussée de Waterloo, 935-937  
Demandeur : EUROPEAN COMMUNICATION SCHOOL (LADHA)  
(le changement d'affectation du 1<sup>er</sup> étage d'un immeuble (bureau en équipement d'intérêt collectif), la réalisation de travaux d'aménagement intérieur et l'aménagement de la toiture en terrasse)

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 03/07/2013**  
**objet n° 1**

**Dossier 16-41057-2013- Enquête n° 098/13**

**Demandeur : Commune d'Uccle**

**Situation : Dieweg**

**Objet : le réaménagement du parking devant le cimetière du Dieweg**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41057-2013 introduite le 14/12/2012 à l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement par la Commune d'Uccle c/o M. Armand De Decker, Bourgmestre et visant, le long du Dieweg, le réaménagement du parking devant le site classé du cimetière du Dieweg;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone de voirie (espace structurant);

**2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation**

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

- Prescription 25.1 du PRAS : création ou modification de voiries ou d'itinéraires de transports en commun

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

- Article 237 du CoBAT : actes et travaux dans la zone de protection d'un site classé et modifiant les vues vers ou depuis celui-ci

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/05/2013 au 16/06/2013 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- Une réclamation demande la vérification de la capacité d'absorption des eaux pluviales par les avaloirs, à prévoir en nombre suffisant,
- Une réclamation regrette l'abattage des tilleuls existants, demande que l'on veille au maintien de l'inscription « AERE ECCLENSIAE – 1851 » figurant sur un des montants d'une grille du cimetière et suggère, vu la densité du trafic à cet endroit, de réserver un passage protégé pour les cyclistes à l'occasion du chantier,
- Une réclamation estime qu'il y a lieu de maintenir la configuration du début du siècle passé, estime que les travaux vont à l'encontre de la préservation du patrimoine et insiste sur l'importance de l'avis de la CRMS. Elle estime que les dégradations actuelles sont liées à une situation incontrôlée qui a engendré du parking sauvage. Elle estime que le projet procède d'une vision du « tout à la voiture » et qu'en augmentant la capacité de parking par des emplacements non nécessaires, augmenteront également la pollution et l'insécurité au détriment du développement de la vie des habitants. Elle estime que la capacité de parcage le long du trottoir des commerces est suffisante et que les travaux sont trop onéreux. Elle suggère le maintien de la situation actuelle en dolomie, de protéger les arbres actuels, d'enterrer les bulles à verre à un endroit sécurisé, de supprimer les emplacements de parking entre chaque arbre et d'y prévoir des espaces pour piétons et cyclistes, de ne maintenir que les emplacements sur l'asphalte, de prévoir une zone protégée pour cyclistes, d'installer des parkings fermés pour vélos et de restaurer les trottoirs pour les piétons.

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

14/12/2012: dépôt de la demande à l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement,

23/04/2013 : accusé de réception d'un dossier complet par le Fonctionnaire délégué,

17/05/2013 au 16/06/2013 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

03/07/2013 : séance publique de la Commission de concertation

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, à savoir :

- l'avis de la CRMS émis le 15 mai 2013,
- l'avis de Vivaqua émis le 4 mai 2013,

#### **4 : Description Sitex**

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- Le quartier dans lequel se situe la demande est un quartier résidentiel qui comporte, face au cimetière du Dieweg, un noyau commercial de commerces de proximité
- Dans ce quartier, le cimetière constitue un patrimoine paysager classé comme site par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16/01/1997,
- Le classement porte sur le cimetière proprement dit, les sépultures, le mur d'enceinte, mais également sur la partie à l'avant plan du cimetière, aménagée de façon peu qualitative en dolomie et à usage de parking, longé par un trottoir en briques de béton,
- Le couvert végétal existant comporte quelques arbres,
- Le cimetière proprement dit dispose de deux entrées fermées par des grilles

#### **5 : Description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Propose un réaménagement de cette rive de l'îlot en structurant le paysage et le stationnement dans un rythme régulier d'arbres d'alignement,
- Propose cet alignement à raison d'un arbre tous les trois emplacements, pour un total de 13 arbres et 33 emplacements de stationnement,
- Propose de réaliser les emplacements de stationnement en pavés de porphyre et le trottoir en pavés de grès ou « pavés platine »,
- Propose des plantations buissonnantes le long du mur proprement dit,
- Propose de doter le quartier de bulles à verre enterrées, en les situant discrètement à côté de l'accès au cimetière situé à l'Ouest, et en les rendant directement accessibles par le carrefour que forme le Dieweg avec la rue du Repos,

#### **6 : Motivation sur la demande**

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

- En dotant le site classé d'un aménagement d'avant-plan urbain et qualitatif, la demande améliore sensiblement le paysage du lieu,
- Le projet est également au profit de l'attractivité du noyau commercial de quartier et des habitants des logements dont le paysage en vis-à-vis est le cimetière classé,

Considérant qu'au regard du motif de mesures particulières de publicité, application de la prescription particulière 25.1. du PRAS - actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun) le projet suscite les observations suivantes :

- la demande améliore sensiblement une séquence visuelle importante de l'espace structurant que constitue le Dieweg, dans un tronçon notamment prisé par les promeneurs,
- la mise en œuvre du projet sera au profit de tout le quartier, des visiteurs du cimetière, des commerçants et de leur clientèle

Considérant qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation requis par la procédure (application de l'article 237 du CoBAT) :

- le projet complète harmonieusement le site classé et en assure la transition avec l'espace public dans un pôle commercial de quartier,
- par le choix des matériaux qu'il propose, le projet complète, de façon cohérente, le réaménagement d'espace public récent et proche de l'avenue Wolvendael et des abords du parc, également site classé,
- La CRMS, dans son avis conforme et favorable du 15 mai 2013, a émis des recommandations techniques de mise en œuvre qui sont de nature à améliorer le projet et à simplifier l'entretien du projet à long terme,

#### **7 : Conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux**

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

- prendre en compte les recommandations de la CRMS, hormis pour la voirie, hors site classé.
- vérifier la capacité des avaloirs, et au besoin, d'en placer en plus lors du chantier (acte dispensé de permis d'urbanisme)
- veiller au maintien de l'inscription « AERE ECCLESIAE – 1851 »
- transformer les deux derniers emplacements de parking (côté est) en parking vélo.

**Avis FAVORABLE** aux conditions émises ci-dessus.

**AVIS MINORITAIRE DE LA DMS** : prolonger le pavage devant l'entrée du cimetière, sur la largeur de la voirie.

**Gemeente Ukkel – Dienst Stedenbouw**  
**Overlegcommissie**  
**Zitting van 03/07/2013**  
**onderwerp nr 02**

**Dossier 16-41086-2013- onderzoek nr 109/13**

**Aanvrager : vzw PAROCHIESCHOLEN SINT-JOZEF en SINT-VINCENTUS**

**Situatie : Sint–Jobsesteenweg 608**

**Betreft : plaatsing van 4 containerklassen**

**ADVIES**

**1 : Administratieve kenmerken en procedure**

Gelet op de aanvraag van stedenbouwkundige vergunning nr 16-41086-2013 ingediend bij het Bestuur Ruimtelijke Ordening en Huisvesting door V.Z.W. PAROCHIESCHOLEN SINT-JOZEF en SINT-VINCENTUS – c/o Mevrouw Christine Segers en De Heer Frédéric Convent op 28/03/2013 om 4 containerklassen te plaatsen op het goed in de Sint-Jobsesteenweg, 608 ;

Overwegende dat het GBP de aanvraag situeert in een zone bestemd voor voorzieningen van collectief belang of van openbare diensten ;

Overwegende dat de aanvraag ligt in de geografische zone van BBP nr 55 - Wijk St-Job/Benaets - BR 08/02/1989 ;

Overwegende dat het BBP nr 55 voor dit perceel door de GBP impliciet is opgeheven ;

Overwegende dat in het geval van een impliciete opheffing door de wijziging van de bestemming van het Bijzonder Bestemmingsplan, de omzendbrief nr 15 voorschrijft dat het bijkomend element eveneens impliciet werd opgeheven;

**2 : Speciale regelen van openbaarmaking en/of advies van de Overlegcommissie**

Overwegende dat de speciale regelen van openbaarmaking en het advies van de overlegcommissie vereist zijn omwille van de volgende reden:

- o Toepassing van de algemene voorschrift 0.6 van het Gewestelijk Bestemmingsplan (BBHR 22/05/2001) : handelingen en werken die de binnenterreinen van huizenblokken aantasten ;

Gelet op de resultaten van het openbaar onderzoek dat gehouden is van 03/06/2013 t.e.m. 17/06/2013, en de afwezigheid van klachten en opmerkingen ;

**3 : Verloop van de procedure**

Overwegende dat de chronologie van de procedure als volgt is:

28/03/2013 : indienen van de aanvraag ;

21/05/2013 : ontvangstbevestiging van het volledige dossier ;

03/06/2013 t.e.m. 17/06/2013 : openbaar onderzoek op de aanvraag zoals ingediend ;

03/07/2013 : openbare zitting van de Overlegcommissie ;

Gelet op de adviezen van de tijdens de procedure geraadpleegde instanties, met name:

- o DBDMH, le 23/04/2013 ;
- o VIVAQUA, le 06/06/2013 ;

**4 : Beschrijving van de plaatselijke toestand**

Overwegende dat de plaatselijke kenmerken wat volgt aan het licht brengen:

- o De school site is ingeplant tussen de Sint-Jobsesteenweg en de spoorlijn 26 (Halle / Brussel). De school heeft het voorwerp uitgemaakt van de bouwvergunning 16-35471-2002 voor de reconversie van het terrein en de verwijdering van stadskankers ;
- o De gebouwen liggen rond een binnenplaats, omringd door een voetpad;
- o De school heeft 265 leerlingen voor het schooljaar 2012-2013 en vereist verschillende instandhoudingswerken of een uitbreiding;
- o Het groen is schaars op het perceel;

**5 : Beschrijving van de aanvraag zoals ingediend**

Overwegende dat de aanvraag zoals ingediend:

- o Voorziet, in het kader van de programmering voor toekomstige uitbreiding en sloopwerkzaamheden, de oprichting van vier tijdelijke containerklassen, grenzend aan de speeltuin en vlakbij de spoorlijn ;

**6 : Motivatie m.b.t. de aanvraag**

Overwegende dat de aanvraag zoals ingediend algemeen gesproken de volgende overwegingen oproept:

- o De tijdelijke gebouwen zijn onderdeel van een inplanting rond de speelplaats;

- Het project is gelegen langs de spoorweg en ver van de huizen van de Sint-Jobsesteenweg;
- Het voorgestelde bouwprofiel is laag en de terreinbezetting is laag, en beïnvloeden daarom niet de bebouwde en landschappelijke kwaliteiten van het huizenblok;
- Het project leidt niet tot een verhoging van het aantal leerlingen.

**GUNSTIG advies**

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 03/07/2013**  
**objet n° 02**

**Dossier 16-41086-2013- Enquête n° 109/13**

**Demandeur : vzw PAROCHIESCHOLEN SINT-JOZEF en SINT-VINCENTUS**

**Situation : chaussée de Saint – Job 608**

**Objet : la pose de 4 bâtiments provisoires destinés à abriter des classes**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41086-2013 introduite à l'AATL le 28/03/2013 par vzw PAROCHIESCHOLEN SINT-JOZEF en SINT-VINCENTUS – c/o Madame Christine SEGERS et Monsieur Frédéric CONVENT et visant la pose de 4 bâtiments provisoires destinés à abriter des classes sur le bien sis chaussée de Saint – Job 608 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public ;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n° 55 - Quartier St-Job/Benaets - AR 08/02/1989 ;

Considérant que le PPAS n° 55 est abrogé implicitement par le PRAS pour cette parcelle ;

Considérant que s'agissant d'une abrogation par modification de l'affectation du Plan Particulier d'Affectation du Sol, la circulaire n° 15 indique que l'essentiel emporte l'accessoire ;

**2 : Mesures particulières de publicité et avis de la Commission de concertation**

Considérant que les mesures particulières de publicité et l'avis de la Commission de Concertation sont requis pour le motif suivant :

- Application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001) : actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/06/2013 au 17/06/2013 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

28/03/2013 : dépôt de la demande ;

21/05/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;

03/06/2013 au 17/06/2013 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

03/07/2013 : séance publique de la Commission de concertation ;

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, et notamment :

- Le SIAMU, le 23/04/2013 ;

- VIVAQUA, le 06/06/2013 ;

**4 : Description Situation existante**

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- Le site scolaire s'implante entre la chaussée de Saint-Job et la ligne de chemin de fer 26 (Halle / Bruxelles). Il a fait l'objet du permis d'urbanisme 16-35471-2002 en vue de la reconversion du terrain et de la suppression des chancres ;

- Les bâtiments s'organisent autour d'une cour longée par un chemin piéton ;

- L'école compte 265 élèves pour l'année 2012 – 2013 et nécessite divers travaux de conservation ou d'extension ;

- Le couvert végétal est faible sur la parcelle ;

**5 : Description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- vise, dans le cadre de la programmation des futurs travaux d'extension et démolition, la mise en place de 4 bâtiments provisoires à destination de classes, en bordure de la cour de récréation et à proximité de la voie de chemin de fer ;

**6 : Motivation sur la demande**

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :

- Les bâtiments, provisoires, s'inscrivent dans une implantation composée autour de la cour de récréation ;

- Le projet est situé en bordure de la voie de chemin de fer et éloigné des habitations de la chaussée de Saint-Job ;
- Les gabarits proposés sont peu élevés et l'emprise au sol est faible, ne portant, de ce fait, pas atteinte aux qualités bâties ou paysagères de cet intérieur d'îlot ;
- Le projet n'engendre pas d'augmentation de capacité d'élèves.

**Avis FAVORABLE**

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 03/07/2013**  
**objet n° 3**

**Dossier 16-41087-2013- Enquête n° 111/13**

**Demandeur : La Société Uccloise de Logement**

**Situation : Avenue d'Homborchveld 65 - Rue Jean Ballegeer 77 - Avenue d'Homborchveld 75**

**Objet : Isoler les façades et les toitures par l'extérieur, remplacer les châssis existants par des châssis en alu, modifier les terrasses, intégrer les grilles de prise d'air au-dessus des châssis, revoir les entrées.**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41087-2013 introduite le 18.12.2012 à l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement et complétée les 18.02.2013, 01.03.2013 et 04.04.2013 par la Société Uccloise de Logement et visant Isoler les façades et les toitures par l'extérieur, remplacer les châssis existants par des châssis en aluminium, modifier les terrasses, intégrer les grilles de prise d'air au-dessus des châssis, et revoir les entrées sur les biens sis avenue d'Homborchveld 65 - rue Jean Ballegeer 77 - avenue d'Homborchveld 75;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle;

**2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation**

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

- Modification des caractéristiques urbanistiques (prescription 1.5 du PRAS),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/06/2013 au 17/06/2013 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

18.12.2012: dépôt de la demande

21.05.2013 accusé de réception d'un dossier complet par le Fonctionnaire délégué

21.05.2013 : envoi de la demande d'avis au Collège des Bourgmestre et Echevins,

22.05.2013 : réception, par le Collège des Bourgmestre et Echevins, de la demande d'avis et de mise à l'enquête

03.06.2013 au 17.06.2013 : enquête publique,

Vu l'avis rendu par l'instance consultée en cours de procédure, à savoir Vivaqua et son avis du 06.06.2013,

**4 : Description Sitex**

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé d'immeubles à appartements multiples ou de maisons unifamiliales jumelées ou groupées,
- L'îlot, situé au cœur du quartier du Homborch, comprend 3 immeubles à appartements, de gabarit R+3+T, entourés de pelouses et de quelques arbres. L'environnement est verdurisé et peu dense,
- Le bâti est à rénover. Les façades sont couvertes de panneaux d'isolant de laine de roche recouverts d'une protection peinte. Ces façades sont endommagées et manquent d'entretien,

**5 : Description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite propose :

- L'isolation par l'extérieur des façades et toiture et le revêtement non différenciés en ardoises grises (de nuances différentes par immeuble) posées en oblique,
- Le remplacement des châssis par des châssis en aluminium laqué,
- La démolition des terrasses débordantes et leur remplacement par des structures légères (poutrelles, tirants, caillebotis),
- La fermeture des terrasses entrantes,
- La modification des entrées par un nouveau châssis, avec nouveaux ensembles boîte aux lettres,



## **6 : Motivation sur la demande**

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

- La demande améliore singulièrement 3 immeubles de logements sociaux particulièrement présents dans les perspectives du quartier, en raison de la sinuosité des avenues et du relief des lieux,
- Elle remet ces logements au goût du jour et en améliore les qualités résidentielles et le confort thermique,
- Elle ne modifie pas l'implantation, le gabarit des immeubles ou les aménagements abords, et n'en modifie les caractéristiques urbanistiques qu'à la marge,
- Il s'indique cependant de produire un échantillon du parement proposé ainsi qu'un reportage photographique d'un bâtiment réalisé avec un tel parement posé en oblique, et enrichir l'architecture de détails (soubassement, balcons, encadrements de baies, portes d'entrée,...)
- Notamment, les balcons devraient présenter le même type de finition (verre ou plexiglas tel que proposé dans la première esquisse) ;

## **7 : Conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux**

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

- Produire un échantillon et un reportage photographique illustrant le parement projeté
- Les balcons devraient présenter le même type de finition (verre ou plexiglas tel que proposé dans la première esquisse)

Considérant qu'il s'indique en conséquence

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

**Avis FAVORABLE** aux conditions émises ci-dessus.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 3 juillet 2013**  
**objet n° 4**

**Dossier 16-41021-2013- Enquête n° 106/13**

**Demandeur : Monsieur et Madame Abboud et Van Laer Marwan et Adelheid Maria**

**Situation : Avenue Coghen 103**

**Objet : la mise en conformité du bow-window en façade avant, des 2 lucarnes en façade arrière, de l'annexe arrière, de la terrasse au-dessus de l'annexe et la couverture de l'ancienne cour, dans le prolongement du garage**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41021-2013 introduite le 16.04.2013 par Monsieur Marwan Abboud et Madame Adelheid Maria Van Laer et visant la mise en conformité d'un bow-window en façade avant, de 2 lucarnes en façade arrière, de la construction d'une annexe à l'arrière du côté gauche, de la couverture de celle-ci par une terrasse et de la couverture puis de la fermeture d'une ancienne cour, en mitoyenneté droite et dans le prolongement du garage, sur le bien sis avenue Coghen, 103;

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

**2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation**

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

- Dérogation au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, article 4 (profondeur),
- Prescription 0.6 du PRAS (acte et travaux en intérieur d'îlot),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03.06.2013 au 17.06.2013 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- Un réclamant fait état de l'abattage clandestin d'arbres à haute tige en fond de parcelle, remet en question la légalité de l'acte d'abattage et demande que ces abattages soient inclus le cas échéant dans la présente demande,
- Un réclamant s'inquiète de l'impact du projet sur la mitoyenneté et évoque des aspects gênants du projet sur leur habitation, notamment en matière de vues, consécutivement à couverture d'une cour et à l'installation d'une terrasse sur le toit de l'annexe,

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

16.04.2013: dépôt de la demande

14.05.2013: accusé de réception d'un dossier complet

03.06.2013 au 17.06.2013 inclus : enquête publique

03.07.2013 : séance publique de la Commission de concertation

**4 : Description Sitex**

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé principalement d'immeubles ou de maisons unifamiliales en mitoyenneté
- La maison sur laquelle porte la demande est mitoyenne et proche de l'angle de l'avenue Coghen et de l'avenue de Messidor,
- Elle a été transformée sans autorisation préalable, et certains éléments ont été construits, dès l'origine, différemment de la situation autorisée par le permis d'urbanisme,
- Le jardin est orienté à l'Ouest, et se situe en contrebas (1,06 mètre) des espaces situés en façade arrière,
- À gauche (n°105) est implantée une maison de gabarit comparable (R+1+TM) à celle sur laquelle porte la demande, de même profondeur au rez-de-chaussée mais présentant une importante héberge en mitoyenneté au niveau du 1<sup>er</sup> étage et au niveau des combles,
- À droite (n°101) est implanté un immeuble plus important (R+3+TM) qui forme l'angle des deux avenues

- En mitoyenneté de celui-ci, dans l'avenue de Messidor, et le long de la limite latérale droite de la parcelle sur laquelle porte la demande se trouvent 4 parcelles (n°39 à n°45) de faible profondeur, ce qui engendre une situation de promiscuité entre ces maisons et le projet,
- et dont le volume arrière présente des fenêtres et des vues latérales vers la maison sur laquelle porte la demande,

## **5 : Description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la mise en conformité :

### 1. au bel étage, des éléments suivants :

- le bow-window au bel étage de la façade avant, qui n'était pas prévu au permis d'origine,
- en mitoyenneté à droite, derrière le garage :
  - dans un premier temps, la couverture d'une cour non bâtie par une verrière,
  - dans un second temps, la fermeture de cette cour en vue d'y aménager la cuisine, entraînant le remplacement de la toiture vitrée par une toiture plate en deux niveaux, dont, selon les plans, une partie couverte de gravier l'autre verdurisée,
- une annexe (dénommée « fumoir » au plan) qui a été ajoutée en façade arrière, dans le prolongement du salon, contre le mur mitoyen de gauche
- l'aménagement de la toiture plate de cette annexe en terrasse,

### 2. en toiture, des éléments suivants :

- deux lucarnes de 1.56 mètre de large,

## **6 : Motivation sur la demande**

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

- la demande vise la mise en conformité de travaux,
- le reportage photographique fait apparaître une cohésion de volume à l'arrière de la maison, le fumoir ayant été bâti le long de la mitoyenneté gauche, la plus profonde, sans dépasser la profondeur de bâtisse de la maison contiguë de ce côté
- en matière de programme :
  - la maison a essentiellement été agrandie par 2 annexes au bel étage, un fumoir du côté gauche et une cuisine du côté droit.
  - Elle présente un programme de maison confortable pour une famille nombreuse, elle est large et dispose d'un jardin de belles dimensions et bien orienté,
- en matière d'esthétique et de volume :
  - Le bow-window qui agrmente la chambre située au-dessus du garage n'était pas prévu au permis d'urbanisme initial mais a été vraisemblablement été construit à l'occasion du permis qui a autorisé la rehausse du garage en 1937 ;
  - le bow-window constitue, par sa forme et ses matériaux, un volume en saillie qui s'inscrit harmonieusement dans la composition de la façade principale de la maison,
  - Le châssis du bow-window a été remplacé sans s'intégrer au reste de la façade ;
  - La date de construction des deux lucarnes, conformes au RRU, est inconnue, et leur largeur faible fait en sorte que la lecture du versant de la toiture est maintenue,
  - Les plans ne répondent pas à la réalité en matière de division de châssis ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - la cuisine du côté droit dépasse de plus de 3 m la profondeur de la construction de droite et déroge de ce fait au RRU,
  - la toiture plate réalisée est en 2 niveaux, dont la partie la plus basse jouxte la mitoyenneté, ce qui permet de maintenir la hauteur du mur mitoyen et un éclairage de la cuisine par le plafond
- en matière d'aménagement des abords et couvert végétal :
  - la toiture plate de la cuisine qui remplace la verrière :
    - est couverte, aux plans, d'une toiture inaccessible avec aménagement esthétique, dont une partie de toiture avec bacs à plantes à hautes tiges le long de la mitoyenneté, et l'autre couverte de gravier de lestage,
    - apparaît cependant, dans le reportage photographique, avec un plancher sur la totalité de ses deux surfaces, dont celle de la partie plus basse est aménagée à même le niveau du couvre-mur,
  - la toiture plate du fumoir est couverte d'une terrasse qui nécessite un aménagement pour se conformer au code civil en matière de vues obliques, du côté de la mitoyenneté de gauche,
  - Les abattages en fond de jardin ne sont pas soumis à permis d'urbanisme
  - Il s'indique de replanter au moins un arbre à moyennes tiges ;

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

- La profondeur de la pièce accolée au mitoyen de droite dépasse de plus de 3m la construction de droite,
- La dérogation au RRU est cependant acceptable en raison du maintien de la hauteur du mur à cet endroit et de la configuration générale du bâti à proximité de cet angle entre les deux avenues,

### **7 : Conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux**

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

- Rendre la terrasse au-dessus du fumoir inaccessible (par exemple, par l'installation d'un bac à plantes inamovible) sur une largeur de 60 centimètres à compter de l'axe mitoyen,
- Proposer un dispositif comparable de l'autre côté de cette terrasse avec des plantations d'1,50 mètre de hauteur afin de préserver l'intimité des logements des premiers immeubles sis le long de l'avenue de Messidor,
- Se conformer à l'aménagement de toit plat de la cuisine tel qu'il figure au plan, c'est-à-dire une toiture esthétique et inaccessible à l'exclusion de tout bac à plantes avec plantations hautes, également afin de préserver l'intimité des logements de l'immeuble sis au n°45 de l'avenue de Messidor,
- Y prévoir une toiture verte extensive ;
- Supprimer les fenêtres entre les deux parties du toit et les remplacer éventuellement par une coupole ;
- Replanter au moins un arbre à haute tige qui devra figurer sur un plan paysager à joindre au dossier ;

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de la maison demeure et que l'aménagement figurant aux plans pour la toiture de la cuisine répond au bon aménagement des lieux,
- d'être accessoires en ce qu'elles portent sur des détails d'aménagement de terrasses et que la maison dispose d'un beau jardin,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'une réclamation pertinente a été introduite à ce sujet,

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 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 imposeront ;
- de modifier les formulaires en conséquence.

**Avis FAVORABLE aux conditions émises ci-dessus**

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 03/07/2013**  
**objet n° 5**

**Dossier 16-41099-2013- Enquête n° 120/13**

**Demandeur : Monsieur Ladha Khal European Communication school**

**Situation : Chaussée de Waterloo de 935 à 937**

**Objet : le changement d'affectation (bureau en équipement d'intérêt collectif) du 1er étage d'un immeuble, la réalisation de travaux d'aménagement intérieur et l'aménagement de la toiture en terrasse**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41099-2013 introduite le 30.05.2013 par la European Communication School c/o Monsieur Khal Ladha et visant le changement d'affectation du 1er étage d'un immeuble (bureau en équipement d'intérêt collectif), la réalisation de travaux d'aménagement intérieur et l'aménagement de la toiture en terrasse sur le bien sis chaussée de Waterloo, 935 à 937;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation, liseré de noyau commercial, espace structurant ;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°51 (AR du 15.04.1988) en zone d'entreprises artisanales et commerciales, de bureaux et d'équipements d'intérêt collectif et se conforme avec ce plan particulier d'affectation du sol ;

**2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation**

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

- Projet soumis à rapport d'incidences (ouverture d'un équipement de plus de 200 m<sup>2</sup>),
- Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/06/2013 au 19.06.2013 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

**Considérant que les observations portent sur les aspects suivants:**

- Une réclamation estime qu'il y a contradiction entre la modification d'un châssis pour en faire une sortie de secours et la possibilité de donner accès à 160 personnes sur une terrasse plongeant dans les jardins voisins. Le réclamant s'interroge notamment sur la charge que doit supporter cette terrasse en cas de grande fréquentation (160 personnes). Elle évoque ensuite les problèmes de parcage et de mobilité afférents à l'installation de l'école ainsi que le fait que les travaux seront visibles de l'extérieur,

**3 : Déroulement de la procédure**

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

30.05.2013: dépôt de la demande

10.06.2013 accusé de réception d'un dossier complet

05/06/2013 au 19.06.2013 inclus : enquête publique

Vu le rapport d'incidences,

Vu l'avis rendu par l'instance consultée en cours de procédure, à savoir Vivaqua et son avis du 06.06.2013

Considérant qu'il est impératif de disposer également de l'avis du SIAMU,

**4 : Description Sitex**

**Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :**

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte et se développe, le long de la chaussée, essentiellement sous forme d'immeubles composés de rez-de-chaussée commerciaux et de logements aux étages,
- Le bâti sur lequel porte la demande comporte actuellement un rez-de-chaussée occupé par la bibliothèque – médiathèque communale, un 1<sup>er</sup> étage qui est affecté en bureau et qui est vide, et le second qui est occupé en bureau,
- La parcelle est quasi totalement minéralisée,
- Le parking en sous-sol offre 57 emplacements et il y a 7 emplacements extérieurs,

## **5 : Description demande telle qu'introduite**

### **Considérant que la demande telle qu'introduite :**

- Est liée au déménagement de l'école qui est située actuellement rue du Beau Site, 34 à 1000 Bruxelles,
- Nécessite le changement de destination du 1<sup>er</sup> étage de bureau en école supérieure,
- Nécessite la modification d'un châssis pour installer une sortie de secours, avec accès sur la plateforme située à l'angle nord-est du bâtiment, du côté de l'espace public (chaussée de Waterloo et rue Langeveld)
- Nécessite la modification des cloisonnements intérieurs, en vue d'aménager 1 espace d'accueil, 10 salles de cours, 3 salles annexes, 4 bureaux,
- S'accompagne de l'installation d'un groupe de ventilation d'une capacité de 2500m<sup>3</sup>/h, qui ne fonctionnerait qu'aux heures d'école.
- Propose d'installer les groupes de ventilation dans un local technique jouxtant la façade nord de l'immeuble.

## **6 : Motivation sur la demande**

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

- **En matière de programme et de fréquentation :**
  - Le staff est composé de 4 employés et de 9 enseignants. En occupation maximale, le site accueille 150 étudiants (à la rentrée scolaire).
  - Ce nombre d'étudiants se réduit en cours d'année par les stages en entreprises,
- **En matière d'implantation et gabarit :**
  - La demande ne nécessite pas de modification du bâti sur ces aspects
- **En matière d'aménagement des abords et couvert végétal :**
  - La demande comporte un aménagement de terrasse sur la toiture plate à l'angle de la chaussée de Waterloo et la rue Langeveld,
  - Bien que face à deux espaces publics, cette terrasse sera en surplomb et au sud des jardins des immeubles sis au n°178, n°180 et n°182, rue Langeveld, et n°62, rue du Framboisier, lesquels immeubles disposent d'un jardin et de fenêtres uniquement situés le long de la rue,
  - Il y a lieu de préserver l'intimité de ces jardins en supprimant l'aménagement de la terrasse.
  - Une partie des abords de l'immeuble a été aménagée en potager et jardin commun.
- **En matière de mobilité et accès :**
  - Le site est desservi par 4 lignes de bus des sociétés TEC/DE LIJN, 2 lignes de bus de la STIB à +/- 450m et un tram à 660m (tram 7).
  - Le rapport d'incidences environnementales prévoit que la nouvelle occupation engendrera une fréquentation de 10 véhicules en situation normale et 15 véhicules en situation maximale,
  - En séance publique de la Commission de concertation, il s'est avéré que 20 à 25% des étudiants ne viennent pas en transports en commun.
  - Le site est sous-équipé en matière d'emplacements de parcage pour vélo et la demande n'en prévoit pas de complémentaires.

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

- L'installation de l'établissement projeté est proposée dans un immeuble dont la typologie se prête à la fonction,
- L'établissement s'installe dans un quartier mixte de logements, de commerces et d'équipements ;

## **7 : Conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux**

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

- Supprimer tant l'aménagement de la terrasse que le revêtement actuel du toit plat, permettant l'évacuation en cas de besoin ;
- Fournir un plan de déplacement pour l'établissement projeté, reprenant une analyse des besoins réels et les réponses de sorte à réduire substantiellement les nuisances dans le quartier.

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de la demande demeure,
- d'être accessoires en ce qu'elles ne portent que sur un détail d'aménagement d'un espace extérieur,

- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les maisons en vis-à-vis sont bâties sur un parcellaire particulier et ne bénéficient que d'une seule orientation, à rue, pour leurs jardins dont la superficie est réduite.

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

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

**Avis FAVORABLE** aux conditions émises ci-dessus.