

Séance du 8 février 2017 / Zitting van 8 februari 2017
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°9363-14
Situation : Chaussée d'Alseberg 1031-1033
Demandeur : Association des Copropriétaires Chée d'Alseberg 1031
c/o FACILYMO sprl Copropr.
- 2) 001/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.892-16
Situation : Chaussée d'Alseberg 427
Demandeur : ASM Construction sprl (Monsieur Fatmir Mehmed)
(changer l'affectation d'un rez-de-chaussée et transformer un commerce
en habitation et bureau)
- 3) 010/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.158-16
Situation : Rue du Ham 70
Demandeur : Monsieur THONON Maxime
(construire une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière d'une maison
uni-familiale)
- 4) 005/17 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-42.988-16
Ligging: Prins van Oranjelaan 144
Aanvrager: Mevrouw VERDEGEM Benedikte
(vellen 6 bomen, aanleg van 2 parkeerplaatsen aan de voorzijde van het huis,
plaatsing van een fietsenstalling en aanleg van een zwembad in de achtertuin)
- 5) 004/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.156-16
Situation : Rue de Linkebeek 78
Demandeur : M. et Mme PIRES-DE MUYNCK Hugo & Sylvie
(rehausser la toiture d'une maison uni-familiale mitoyenne afin d'y aménager
2 chambres d'enfants)
- 6) 008/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.097-16
Situation : Chaussée de Waterloo 1487
Demandeur : NOWRIZON sprl (Monsieur Rousseaux Pierre)
(changement d'utilisation d'un bureau en commerce en extension de celui-ci)
- 7) 007/17 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.135-16
Situation : Rue Edith Cavell 92
Demandeur : Tennis Club Uccle Churchill asbl (Monsieur Gerlache)
(poser une bulle gonflable amovible sur l'emplacement de 2 terrains de tennis)
- 8) – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.116-16
Situation : Avenue Winston Churchill 135
Demandeur : Connectra Continental sprl (Monsieur Francotte)
(transformer l'hôtel « Les Tourelles » (18 chambres) en appartement hôtel de 16 chambres,
centre de conférence et HoReCa, modifier le volume arrière et abattre 2 arbres à hautes
tiges) (Uniquement pour avis de la CC - CoBAT – art.207§1.4 : monument ou ensemble
antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- 9) 263/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-43.058-16
Situation : Rue Beeckman 56
Demandeur : URBAN & BUILD sa (Madame Hermans Gerda)
(transformer et diviser une maison uni-familiale en 3 appartements)
(CC du 11/01/2017 : avis reporté - Uniquement pour avis de la CC)

- 10) 012/17 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.103-16
Situation : Avenue Bonaparte 42
Demandeur : M. et Mme MORAITIS-LEGROS Evagelo Evangelo et Joëlle
(régulariser un espace enterré sous la terrasse arrière ; mettre en conformité des travaux d’aménagement ; mettre en couleur la façade arrière)
- 11) 011/17 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-42.998-16
Ligging: Waterlooosteenweg van 1002 tot 1004
Aanvrager: Heren CORNIL en NEUVILLE
(regularisatie van de binnen-en buitenverbouwingen van een motor garage (417,52m²+104.23m²), de toevoeging van een woning, verbouwing en uitbreiding van het gebouw)
- 12) 003/17 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.109-16
Situation : Rue Zandbeek 62
Demandeur : Madame GEORGES Delphine
(étendre et aménager une maison uni-familiale (avec dérogations))
- 13) 002/17 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.112-16
Situation : Chaussée de Saint-Job 480
Demandeur : Mesdames SALOMEZ Martine et Dominique
(transformer et étendre une maison en vue de créer un logement kangourou comprenant le logement de 2 sœurs)
- 14) 006/17 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.139-16
Situation : Rue Ernest Gossart 32
Demandeur : Mme et M. Charlotte DIDISHEIM et Laurent MOIES
(modifier le nombre de logements et construire un volume supplémentaire)
- 15) 009/17 – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.144-16
Situation : Rue Zeecrabbe 51
Demandeur : Monsieur VAN AKEN Martin
(démolir et reconstruire une annexe avec extension et transformation d’une maison uni-familiale type kangourou, modification du versant arrière de la toiture)
- 16) – Demande de permis d’urbanisme n°16-43.232-16 (art.177)
Situation : Avenue Coghén 213
Demandeur : Collège Saint-Pierre
(aménager un réfectoire, une salle de psychomotricité dans la petite chapelle pour la section maternelle du Collège)
(Uniquement pour avis de la CC - CoBAT – art.207§1.al4 : bien repris à l’inventaire immobilier, bien inscrit à l’inventaire (art.207) et monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l’inventaire (art.333))

Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service Environnement
Commission de concertation
Séance du 08/02/2017
Objet n° 01
Dossier : PE-9363-2014

Objet	Demande de permis d'environnement classe 1B
Dossier n°	PE-9363-2014
Situation	chaussée d'Alseberg 1031 - 1033, 1180 Bruxelles
Demandeur	ACP CH ALSEMBERG 1031 c/o sprl Facilymo
Objet	Exploitation des chaudières, d'un parking couvert, des citernes à mazout et d'un parking à l'air libre
P.R.A.S.	Zone d'habitation
Enquête publique	du 07/01/2017 au 21/01/2017 inclus
Motifs	permis d'environnement sans certificat préalable

Nombre de réactions de l'enquête publique :

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

Considérant que :

- Il s'agit d'une régularisation;
- Le site n'a jamais fait l'objet de plainte;
- Le rapport du SIAMU comporte 10 remarques;
- Le site semble actuellement bien géré ;

AVIS FAVORABLE, à condition de :

- se mettre en conformité avec les remarques émises par le SIAMU;
- introduire la RES (reconnaissance de l'état du sol) à l'I.B.G.E.-Bruxelles Environnement minimum 15 jours avant la fin du délai pour la délivrance du PE à savoir le 02/06/2017.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 08/02/2017
objet n° 02

Dossier 16-42892-2016- Enquête n° 001/17

Demandeur : Monsieur Fatmir Mehmed - S.P.R.L. ASM Construction

Situation : chaussée d'Alseberg, 427

Objet : changer l'affectation d'un rez-de-chaussée et transformer un commerce en habitation et bureau

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42892-2016 introduite le 06/06/2016 par la S.P.R.L. ASM Construction c/o Monsieur Fatmir Mehmed et visant à changer l'affectation d'un rez-de-chaussée et à transformer un commerce en habitation et bureau sur le bien sis chaussée d'Alseberg, 427;

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

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/01/2017 au 23/01/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

06/06/2016 : dépôt de la demande;

19/12/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

09/01/2017 au 23/01/2017 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/02/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 06/12/2016 et joint à la demande;

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

- L'immeuble de commerce et de 5 logements sur lequel porte la demande est situé le long de la chaussée d'Alseberg, dans le tronçon compris entre l'avenue des Sept Bonniers au Nord et la rue Emile Regard au Sud;
- Le bien comprend :
 - au rez-de-chaussée : un commerce qui s'implante dans le bâtiment avant et au sein d'une longue extension partiellement enterrée (1,80 mètre en contrebas du niveau du jardin);
 - aux étages : 5 appartements;
- La parcelle faisant l'objet de la demande et les parcelles voisines sont densément bâties et les constructions vers l'arrière sont très profondes;

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

- la suppression du commerce au rez-de-chaussée;
- l'aménagement d'une petite entité de bureau indépendante dans la partie avant du bâtiment;
- l'aménagement d'un appartement à 1 chambre en partie arrière bénéficiant du jardin et la création d'un patio intérieur;

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 cet espace en bureau et en logement peut s'envisager moyennant les modifications projetées, destinées à approprier l'espace à la fonction résidentielle;
- En effet, la chaussée d'Alseberg accueille plutôt des commerces de proximité dans cette zone, les commerces plus importants se concentrent davantage autour de la rue Xavier De Bue;

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

- Dans l'entrée, des caves individuelles existent (et sont en nombre suffisant pour le nombre de logements) mais aucun local n'est aménagé pour accueillir les vélo/poussettes des 6 unités de logements :
 - Etant donné les informations données en séance, il apparaît que les propriétaires du rez-de-chaussée ne sont pas propriétaires du reste de l'immeuble;
 - Le hall d'entrée de l'appartement permet aisément le stationnement d'un vélo;

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'ilots) :

- Le nouveau logement propose un aménagement de qualité. En effet, celui-ci est doté d'un nouveau patio intérieur offrant un apport de lumière et une ventilation naturelle pour les espaces des travées intérieures et permettra aux occupants de jouir du beau jardin existant;
- La hauteur sous plafond actuelle de l'extension arrière est généreuse (toiture à versants légèrement inclinés et 2,80 mètres de hauteur libre au point bas) et permet dès lors de faire entrer la lumière dans les espaces de vie;
- Il y a lieu de proposer une finition esthétique (toiture verte, gravillons, zinc, etc) pour la toiture de ce logement qui s'implante fortement en intérieur d'ilot;

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

- Proposer une finition esthétique pour la toiture du logement au rez-de-chaussée;
- 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 accessoire en ce qu'elle ne concerne que la finition de la toiture du rez-de-chaussée;
 - de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être adaptés;

Considérant que cette modification est 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 à la condition émise ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 08/02/2017
objet n° 03

Dossier 16-43158-2016 - Enquête n° 010/17

Demandeur : Monsieur Maxime Thonon

Situation : rue du Ham, 70

Objet : construire une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière d'une maison unifamiliale

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43158-2016 introduite le 05/12/2016 par Monsieur Maxime Thonon visant à construire une annexe au rez-de-chaussée en façade arrière d'une maison unifamiliale sur le bien sis rue du Ham, 70;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°57 (AR du 21/02/1989) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

- motifs inhérents 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 et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol n°57:
 - non-respect de l'article n° IV2.2.A.2, en ce qui concerne le projet de toiture plate au lieu d'en pente;
 - application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°6 du Titre I du RRU, en ce qui concerne la hauteur de toiture du projet;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/01/2017 au 23/01/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

05/12/2016 : dépôt de la demande;

21/12/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

09/01/2017 au 23/01/2017 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/02/2017: 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 dense et bâti en front semi-continu;
- Dans ce quartier, la rue du Ham comprend, du côté de la rive le long de laquelle se situe la demande, un ensemble de 10 maisons construites suite à la délivrance du permis commun n°16-3948-1928 et la maison sur laquelle porte la demande se situe dans ce groupement;
- Les maisons de cet ensemble :
 - sont implantées avec un grand recul par rapport à l'alignement, l'orientation du jardin étant à l'Ouest;
 - présentent un gabarit de R+1+Toiture;

- forment un ensemble architectural cohérent, avec des toitures parallèles à la voirie, comprenant, par groupe de deux maisons, un pignon centré sur la façade ou une toiture de type "Mansart", ce qui rythme cet ensemble;
- disposent à l'origine d'une petite annexe :
 - sous forme de loggia au rez-de-chaussée, en façade à rue;
 - à toiture en pente en façade arrière, où de nombreuses annexes hybrides plus récentes et peu esthétiques ont été ajoutées, vu la faible profondeur des maisons d'origine;
- Au sein de cet ensemble, la maison n°70 sur laquelle porte la demande présente ces caractéristiques et dispose, en façade arrière et en situation de droit, d'un pignon à rue et d'une petite annexe au rez-de-chaussée à toit en pente, cette dernière ayant été quelque peu agrandie par une véranda, situation de fait;
- Le jardin comporte un couvert végétal de jardin de ville et est entouré de haies;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme n°16-42894-2016 en vue de l'aménagement d'un emplacement de parcage en zone de recul est également en cours de procédure et ne fait pas partie de la présente demande;

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

- Elle conserve le programme de maison unifamiliale, ses caractéristiques existantes, et profite de ce beau jardin de ville orienté à l'Est;
- Elle vise un agrandissement des pièces de vie et la création d'un grand séjour en façade arrière, largement ouvert vers le jardin;
- Elle démolit pour ce faire la petite annexe en façade arrière et crée un volume sobre à toiture plate et de grandes ouvertures vers le jardin;
- Elle prévoit une nouvelle annexe à toiture plate avec une finition esthétique en graviers roulés, objet de la dérogation :
 - à la profondeur des deux maisons voisines ne disposant encore que d'annexes hybrides en complément de celle d'origine;
 - à la hauteur en raison des normes minimales d'habitabilité en vigueur et des épaisseurs d'isolant nécessaires pour répondre aux normes actuelles de la PEB;

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

- L'agrandissement de cette maison unifamiliale mitoyenne s'inscrit dans les objectifs de la commune et du développement durable en dotant cette habitation existante du confort et des espaces répondant aux critères contemporains;
- Vu la faible profondeur de la maison existante, soit ± 9 mètres, la création d'une grande annexe sur toute la largeur de la parcelle au rez-de-chaussée en façade arrière permet de réhabiliter une des maisons de cet ensemble patrimonial et d'y assurer l'accueil d'une famille nombreuse;
- La démolition de la petite annexe agrandie par la véranda illicite s'inscrit dans un souci de cohérence des volumes en façade arrière;
- Le parti architectural à toiture plate de la nouvelle annexe limite l'impact volumétrique du projet et, à terme, recréera une nouvelle cohérence dans le rythme de ces façades arrière;
- Les plans font apparaître l'implantation de la cuisine en façade avant et la demande précise que l'allège de la loggia existante sera bien conservée (document A4 joint à la demande);
- La demande conserve le jardinet bien orienté en façade à rue, ce qui participe à la qualité du paysage de la voirie et des vues vers cet ensemble patrimonial;

Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité et de l'avis de la Commission de concertation, le projet a suscité les observations suivantes :

- En ce qui concerne l'application de l'art. 155, §2 du CoBAT (dérogation à l'article VI 2.2.A.2 du PPAS) :

- le projet de toiture plate est acceptable en raison de son moindre impact volumétrique par rapport à une toiture en pente ainsi que de sa finition esthétique en toiture;
- En ce qui concerne la dérogation à l'art.6 du Titre I du RRU (hauteur de toiture de la nouvelle annexe),
 - la demande est acceptable en raison des éléments évoqués ci-avant ainsi que l'obligation d'une hauteur minimale dans les locaux habitables et des épaisseurs d'isolant inhérentes au prescrit de la PEB,

Condition à inscrire dans le permis :

Le parcage en zone de recul, objet de la demande de permis d'urbanisme n°16-42894-2016, ne fait pas partie de la présente demande;

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.

La B.D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 08/02/2017
objet n° 04

Dossier 16-42988-2016 - Enquête n° 005/17

Demandeur : Madame Benedikte Verdegem

Situation : avenue du Prince d'Orange, 144

Objet : abattre 6 arbres, créer 2 emplacements de parking à l'avant de la maison, placer un abri de vélos et créer un étang de baignade dans le jardin arrière

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42988-2016 introduite le 29/07/2016 par Madame Benedikte Verdegem et visant à abattre 6 arbres, créer 2 emplacements de parking à l'avant de la maison, placer un abri de vélos et créer un étang de baignade dans le jardin arrière sur le bien sis avenue du Prince d'Orange, 144;

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° 48bis & ter - Quartier Sud/Est (AGRBC du 10/06/1993) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

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

○ application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :

○ art. 12.0 : construction en zone de recul;

○ art. 13.0 : construction d'un abri de jardin de 7,70 m² en zone de jardin;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/01/2017 au 23/01/2017 inclus et l'absence de réclamation ou d'observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

29/07/2016 : dépôt de la demande;

05/10/2016 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

22/12/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

09/01/2017 au 23/01/2017 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/02/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

○ l'avis du Service Vert émis le 04/01/2017 et libellé comme suit :

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

Abattage d'arbre(s) :

Modalités :

- *Le projet d'aménagement comprend l'abattage de 8 arbres à haute tige de 45 à 190 cm de circonférence.*

Maintien d'arbre(s) :

Modalités :

- *Le projet d'aménagement prévoit le maintien de tous les autres arbres à haute tige de la parcelle.*

- *Tous les arbres n'étant pas inscrits comme à abattre dans la demande sont à maintenir à tout prix et ce compris les arbres d'alignements de voirie éventuels.*

Zone de protection des arbres :

Modalités :

- *Tout arbre à haute tige indiqué comme à conserver dans le permis d'urbanisme et se situant dans un rayon de 15 m du chantier devra faire l'objet de mesures de protections particulières comme défini ci-après.*
- *Ces recommandations sont également valables pour tout arbre à haute tige situé sur une parcelle adjacente et dont la couronne empièterait sur la zone de protection du chantier.*
- *Il sera également porté une attention particulière à l'implantation et à la protection des arbres d'alignements de voirie lors de la planification et de la création des accès de chantier.*

Zones de recul :

Modalités :

- *Les plantations en zone de recul devront être implantées et entretenues dans l'optique de ne pas empêcher l'accès à l'espace public, de ne pas menacer la sécurité des passants et de ne pas entraver le fonctionnement des infrastructures d'intérêt public comme les câbles, l'éclairage public, les conduites aériennes ou souterraines, les plantations communales, etc.*

Replantations :

Modalités :

- *Le projet d'aménagement prévoit la replantation de 10 arbres à haute tige. Le Service Vert impose que la force de ces replantations soit de 18 à 20 cm de circonférence à la plantation.*
- *Ces replantations sont à effectuer dans les 10 mois suivant la fin du gros œuvre du chantier, en respectant les distances légales de recul, entre début novembre et fin mars.*
- *Le choix des plantations se fera principalement sur base des espèces reprises à "l'Atlas de la Flore Belge et Luxembourgeoise" publié par le Jardin Botanique National de Belgique en 1972 (à l'exception des résineux), dont est extrait le résumé ci-après :*
- *Arbres à haute tige : Aulne, Bouleau, Cerisier, Charme, Châtaignier, Chêne, Erable, Frêne, Hêtre, Noyer, Marronnier, Orme, Pommier, Poirier, Robinier, Sorbier, Tilleul, etc.*

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

- La maison d'habitation unifamiliale sur laquelle porte la demande est implantée en ordre ouvert et en recul par rapport à l'alignement, le long de l'avenue du Prince d'Orange, à l'angle de l'avenue Maréchal Ney;
- La construction est implantée à l'Est et la parcelle dispose d'un double accès carrossable, l'un à l'alignement de l'avenue du Prince d'Orange et l'autre au droit de l'angle des deux voiries;
- Le jardin paysager se développe principalement à l'Ouest et les abords de la parcelle présentent également de belles qualités d'aménagement verdurisé;

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

- Construire un étang de baignade de 8 mètres sur 4 mètres à l'arrière de la maison, le long de la limite Nord du terrain;
- Construire, dans le prolongement de l'étang de baignade et à l'arrière de la parcelle, un abri de jardin en bois contigu à un potager en bacs;
- Aménager un car-port à l'avant de la parcelle (avenue du Prince d'Orange), prolongé par un abri pour vélos;
- L'abattage de 6 arbres à haute tige et de 2 arbres à moyenne tige en périphérie de la parcelle;

- Le réaménagement paysager du site ainsi que le placement de 2 citernes de récupération d'eau de pluie;
- Le placement de 2 portails automatiques au droit des entrées carrossables;

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

- Les différents aspects du projet s'inscrivent dans le réaménagement paysager de la parcelle;
- L'implantation de l'étang de baignade et de l'abri de jardin s'inscrivent dans une composition structurée du jardin, bénéficiant de belles perspectives depuis la maison. Le projet opte pour un étang de baignade, naturel, afin de s'intégrer au mieux à l'environnement verdurisé de la parcelle et du site environnant. Son implantation, relativement éloignée des habitations voisines, permet de conserver l'intimité des jardins environnants;
- Les arbres à abattre ne présentent pas de grandes qualités paysagères ou de composition spatiale;
- Le projet prévoit un plan de replantations élaboré;
- Les portails prévus aux 2 accès carrossables du site présentent une faible hauteur et ne nuisent pas à la lisibilité de l'inscription de la maison d'habitation dans son environnement tant paysager que bâti;

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 l'art. 155, §2 du CoBAT (dérogation à un PPAS) en matière d'implantation d'un abri de jardin en zone de jardin :
 - la demande prévoit la construction d'un abri en bois d'une superficie de 7,70 m² en projection au sol, ce qui n'est pas excessif au regard du développement de la parcelle et de l'emplacement de la construction en fond de parcelle;
 - toutefois, les tableaux de répartition des superficies de la demande de permis d'urbanisme (annexe 1) sont muets quant à ces notions;
- En ce qui concerne l'application de l'art. 155, §2 du CoBAT (dérogation à un PPAS) en matière d'implantation d'un car-port en zone de recul :
 - il s'avère que la maison dispose d'un double garage et que la construction en zone de recul contribuera à altérer les qualités paysagères de cette dernière, ce qui ne peut s'envisager;

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

- Supprimer le car-port en zone de recul et y proposer un aménagement paysager de qualité intégrant l'abri pour vélos;
- Compléter les cadres VI, VII et VIII du formulaire de demande de permis d'urbanisme (annexe 1) en y renseignant toutes les superficies d'occupation au sol;
- Répondre, le cas échéant, aux conditions émises par le Service Vert dans son avis du 04/01/2017;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les aménagements paysagers de la parcelle peuvent s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que la lisibilité des zones de recul sera conservée;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;
- de supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que toute construction en zone de recul sera supprimée;

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

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

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 08/02/2017
objet n° 05

Dossier 16-43156-2016 - Enquête n° 004/17

Demandeur : Monsieur et Madame Hugo et Sylvie Pires-De Muynck

Situation : rue de Linkebeek, 78

Objet : rehausser la toiture d'une maison unifamiliale mitoyenne afin d'y aménager 2 chambres d'enfants

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43156-2016 introduite le 01/12/2016 par Monsieur et Madame Hugo et Sylvie Pires-De Muynck visant à rehausser la toiture d'une maison unifamiliale mitoyenne afin d'y aménager 2 chambres d'enfants sur le bien sis rue de Linkebeek, 78;

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°46bis (AG du 17/10/1996) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

- motifs inhérents 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 :
 - non-respect de l'article 0.B.d du PPAS n°46bis, en ce qui concerne le matériau de toiture de la lucarne en façade arrière;
 - non-respect des articles n°5 et n°6 du Titre I du RRU, en ce qui concerne la hauteur de façade et la hauteur de toiture;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/01/2017 au 23/01/2017 inclus et la teneur de la réclamation et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *des inquiétudes quant à la stabilité du mur mitoyen en ce qui concerne la rehausse;*
- *l'atteinte à l'ensoleillement dû à la rehausse et la grande lucarne envisagée sur les jardins,*
- *la finition du mitoyen et son étanchéité au raccord avec les autres toitures;*
- *la rehausse de la cheminée;*
- *la nécessité d'un état des lieux par un géomètre indépendant;*
- *les nuisances sonores du WE;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

01/12/2016 : dépôt de la demande;

22/12/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

09/01/2017 au 23/01/2017 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/02/2017 : 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 continu formé essentiellement de maisons unifamiliales mitoyennes;

- la maison unifamiliale des demandeurs :
 - se situe entre 2 murs mitoyens;
 - présente un gabarit de Bel-étage+1+T;
 - dispose d'une grande annexe en façade arrière, bâtie sur la largeur de la parcelle et qui a fait l'objet du permis n°16-39724-2010;
- le jardin est situé au niveau du bel-étage et est orienté au Nord-Est;
- les deux constructions voisines présentent la même configuration et des gabarits similaires, dont les corniches sont plus basses et plus hautes en fonction de la pente ascendante de la rue;

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

- Elle conserve le programme de maison unifamiliale ;
- Elle vise :
 - la création de deux chambres dans les combles de la maison et l'agrandissement de cet espace, inhabitable dans son état existant;
 - en conséquence :
 - une surélévation de la façade avant de 0,64 mètre;
 - une surélévation de la toiture et une modification des pentes afin de les rendre conformes au prescrit du plan particulier d'affectation du sol;
 - la continuité du parti architectural sobre des permis précédents sur la parcelle :
 - le traitement en crépi de teinte plus foncée de la surélévation de la façade, afin de conserver les proportions existantes de celle-ci;
 - la création d'une lucarne en façade arrière, conforme au RRU;

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

- Vu les explications et compléments donnés en séance publique de la Commission de concertation et relatives à une lettre d'engagement vis-à-vis des voisins et une étude d'ensoleillement de l'impact du projet sur les jardins voisins;
- L'aménagement des combles est une faculté qu'offre le plan particulier d'affectation du sol et permet d'accueillir des familles nombreuses;
- L'espace des combles existants ne permettant pas cet aménagement, la petite augmentation de hauteur de façade de 0,64 mètre et la surélévation de la toiture sont nécessaire à ce gain d'espace;
- La surélévation de la corniche s'inscrit dans le jeu des différences de niveaux des corniches qui caractérise le paysage de la rue, ce qui répond au bon aménagement des lieux;
- La présentation en séance stipule la finition des murs mitoyens rehaussés, soit identique à celle des façades, le respect des cheminées voisines et leur rehausse;

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

- en matière de programme :
 - l'augmentation du volume des combles permet d'agrandir la maison et d'y accueillir une famille nombreuse;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - La hauteur reste moindre que la hauteur maximale que permet d'envisager le plan particulier d'affectation du sol, soit 7,05 mètres au lieu de 8 mètres et permet de répondre aux besoins d'aménager les combles de façon confortable;
 - la modification des pentes de la toiture respecte la pente moyenne prescrite par le PPAS (entre 30° et 45°), ce qui limite les héberges dans le paysage de la rue;
 - la nouvelle lucarne en façade arrière s'inscrit dans l'ensemble des volumes de lucarnes existantes et assure des vues depuis la chambre projetée sous combles : cependant, en raison de l'orientation particulière de la parcelle et de son impact en matière d'ensoleillement, il y a lieu, pour répondre au bon aménagement des lieux, de la reculer au minimum de 0,30 mètres;

- le projet supprime la corniche débordante en façade rue, ce qui supprime un des éléments caractéristiques de la rue et ne répond pas au bon aménagement des lieux;

Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité et de l'avis de la Commission de concertation, le projet a suscité les observations suivantes :

- En ce qui concerne la dérogation au PPAS, article 0.B.d, matériau de couverture de la lucarne, le projet est acceptable en raison de :
 - l'évolution des matériaux et des modes constructifs;
 - l'inscription des matériaux envisagés avec le crépi des façades existantes;
 - l'équilibre de cette lucarne dans le paysage des versants de toitures arrière du bâti qui longe la rue;
- En ce qui concerne la dérogation à l'art. 5 du Titre I du RRU, hauteur de façade avant, le projet est acceptable en raison :
 - du fait que le projet reste en-deçà du prescrit du PPAS en ce qui concerne le volume capable autorisé, plus important que celui qui figure dans la demande;
 - de l'inscription du projet dans les hauteurs de toiture de la rue;
 - du traitement architectural de façade et de la différence de teinte du crépi, de sorte à respecter l'équilibre actuel de la nomenclature de la façade;
- En ce qui concerne la dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU, hauteur de la façade avant, la demande est acceptable :
 - notamment pour les mêmes raisons que celles énoncées pour la hauteur de façade;
 - en raison de l'équilibre des dimensions des héberges projetées dans le tissu bâti environnant;
 - L'impact du projet devra cependant être atténué par un recul de la lucarne par rapport au nu de la façade arrière, afin de limiter encore l'impact solaire du projet,
- En ce qui concerne la réclamation introduite en cours de procédure, certains éléments sont de l'ordre civil ou de l'art de bâtir :
 - Les demandeurs ont présentés en séance une lettre d'engagement concernant ces éléments : les rehausses des cheminées ainsi que la finition du mur mitoyen y sont prévues mais doivent être jointes au projet;
 - Les demandeurs ont présenté un schéma d'ensevelissement en séance afin de juger de l'emprise solaire global du projet sur les jardins et la situation des constructions en ville;

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

- Maintenir une corniche débordante en façade rue;
- Reculer la lucarne de 0,30 mètres par rapport au nu de façade arrière;

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 08/02/2017
objet n° 06

Dossier 16-43097-2016 - Enquête n° 8/17

Demandeur : Monsieur Pierre Rousseaux - Nowrizon S.P.R.L.

Situation : chaussée de Waterloo, 1487

Objet : changement d'utilisation d'un bureau en commerce en extension de celui-ci

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43097-2016 introduite le 17/10/2016 par la S.P.R.L. Nowrizon c/o Monsieur Pierre Rousseaux et visant au changement d'utilisation d'un bureau en commerce en extension de celui-ci sur le bien sis chaussée de Waterloo, 1487;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en point de variation de mixité et le long d'un espace structurant;

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

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

- application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux en intérieurs d'îlot;
- application de la prescription particulière n°3.3.al 1 du plan régional d'affectation du sol, portant sur l'affectation des commerces au 1^{er} étage;
- application de la prescription particulière n°3.3.al 2, 3° du plan régional d'affectation du sol, portant sur une superficie comprise entre 200 et 1000m²;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/01/2017 au 23/01/2017 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

17/10/2016 : dépôt de la demande;

20/12/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

09/01/2017 au 23/01/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/02/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu la demande d'avis du SIAMU envoyée par le demandeur le 15/11/2016;

Considérant que cet 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 est mixte le long de la chaussée de Waterloo, résidentiel à l'arrière;
- L'immeuble n°1487 sur lequel porte la demande est situé en face de l'IRSA;
- Les parcelles situées le long de la chaussée de Waterloo sont densément bâties, profondément en intérieur d'îlot;
- La maison de droite (n°1483) bénéficie d'un jardin;
- La maison de gauche (n°1491) a fait l'objet d'un permis d'urbanisme permettant la construction d'une maison unifamiliale en fond de parcelle, en mitoyenneté avec la demande;
- Le couvert végétal est nul sur la parcelle;
- La cour située entre les immeubles de la chaussée de Waterloo et le projet est destinée à un parking licite;

- En situation existante de droit, le bien est affecté au commerce et au bureau (R+1 et R+2, partie de droite);

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

- Le projet vise le changement d'utilisation partielle d'un bureau en commerce;

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

- Le commerce est situé en intérieur d'îlot, accessible par un porche;
- Un autre commerce occupe le rez-de-chaussée en partie de droite;

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

○ en matière de programme :

- l'installation d'un centre de yoga;
- le rez-de-chaussée partie gauche est dédié à l'accueil et aux vestiaires/douches;
- au 1^{er} étage : 2 salles de yoga (36 et 28 places);
- au 2^{ème} étage : une salle de 24 places, un bureau et un espace de rangement;

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- la création d'une circulation verticale entre le rez-de-chaussée, le 1^{er} et le 2^{ème} étage, le long de la façade, pour dégager les espaces destinés à la pratique du yoga;
- la création d'une sortie de secours pour la salle du 2^{ème} étage;
- la création d'une lucarne du côté arrière, à 2 mètres de l'axe mitoyen;

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

- le projet prévoit un parking pour 20 vélos, ce qui supprime 2 emplacements de voiture;
- le demandeur estime que 80% des membres se déplacent à pieds ou à vélo, habitant dans un rayon de maximum 2 km;

○ quant aux autres aspects propres à la demande :

- le demandeur s'appuie sur son expérience d'un centre qu'il a ouvert à Ixelles, rue De Facqz;
- le centre est ouvert du lundi au vendredi de 7h00 à 22h00 (le dernier cours commence à 20h30) et les samedis et dimanches de 10h00 à 19h00;
- le demandeur estime une affluence de 20 personnes à la fois (selon la dimension des vestiaires), les cours ne commençant pas tous à la même heure selon les salles;
- selon les plans, les salles dans l'ensemble ont une capacité de 88 personnes;
- le centre emploie 15 professeurs de yoga, 4 à 6 ETP pour la gestion du centre;

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 :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), le volume du bâtiment est conservé et est très légèrement modifié avec une lucarne en partie arrière;
- application de la prescription particulière 3.3.a11 du PRAS (affectation du premier étage aux commerces et au commerce de gros), le bâtiment n'accueille pas de logement. La partie 'bureau' existante est réaffectée au commerce pour répondre au programme du centre de Yoga. Le bâtiment ne se situant pas à front de voirie, le principe de continuité du logement n'est pas à assurer;
- application de la prescription particulière 3.3.a12, 3 du PRAS (superficie de plancher des commerces comprise entre 200 et 1000 m²), la superficie de commerce atteint 498m²;

Considérant que le programme répond à une demande de développement du bien-être;

Que le programme complète la dynamique du quartier;

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 08/02/2017
objet n° 07

Dossier 16-43135-2016 - Enquête n° 007/17

Demandeur : Monsieur Gerlache - Tennis Club Uccle Churchill A.S.B.L.

Situation : rue Edith Cavell, 92

Objet : poser une bulle gonflable amovible sur l'emplacement de 2 terrains de tennis

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-43135-2016 introduite 17/11/2016 par l'A.S.B.L. Tennis Club Uccle Churchill c/o Monsieur Pierre Gerlache visant à la pose d'une bulle gonflable amovible sur l'emplacement de trois terrains de tennis sur le bien sis rue Edith Cavell, 92;

Considérant que le PRAS situe la demande en zones de sports ou de loisirs de plein air;

Considérant que le projet jouxte le site du Parc Montjoie (inscrit sur la liste de sauvegarde par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10/09/1998) qui se situe à l'Est et s'étend au Sud de la zone de sports et loisirs en plein air;

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :
 - application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'ilot;
- 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 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 : non-respect de l'article n° 8 Hauteur d'une construction isolée;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 09/01/2017 au 23/01/2017, la teneur des nombreuses réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations ont porté sur les aspects suivants :

- *l'impact volumétrique, visuel du projet et l'emprise solaire en hiver de l'ouvrage, tant pour l'immeuble voisin de gauche du projet que pour les immeubles de logements implantés de l'autre côté de l'avenue Montjoie qui ont vue sur le parc;*
- *le peu de différence entre cette demande et la précédente demande refusée, on passe de 10,40 mètres de hauteur à 9 mètres de hauteur et de trois à deux terrains de tennis couverts;*
- *les nuisances sonores déjà importantes et notamment en soirée;*
- *l'implantation des écrans arbustifs sur les propriétés voisines au projet;*
- *la présence de terrains de tennis couverts dans l'ilot Cavell/Robert/Jones, Léo Errera;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

17/11/2016 : dépôt de la demande;

21/12/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

09/01/2017 au 23/01/2017 inclus : enquête publique;

08/02/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

Les avis du Service Technique de la Voirie et de la CRMS seront émis en cours de procédure;

Vu les explications et éléments développés en séance publique de la Commission de concertation, dont notamment l'aspect social et pédagogique du projet;

Vu l'avis du Service Vert émis le 16/01/2017 et libellé comme suit :

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

Abattage d'arbre(s) :

Modalités :

- *Le projet d'aménagement ne comprend pas d'abattage d'arbres à haute tige.*

Maintien d'arbre(s) :

Modalités :

- *Le projet d'aménagement prévoit le maintien de tous les arbres à haute tige de la parcelle.*

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

- La zone de sports et loisirs en plein air est entourée de la zone de parc (parc Montjoie) qui est inscrite sur la liste de sauvegarde;
- Au Nord, les fonds de jardin des immeubles sis à l'angle de la rue Edith Cavell et de l'avenue Winston Churchill sont mitoyens à la zone de sports : les immeubles de l'avenue Churchill sont cependant implantés à grande distance du site et séparés de celui-ci par une importante zone d'arbres ;
- Les immeubles à appartements multiples et les maisons de maître de l'avenue Winston Churchill ont des jardins arborés de grandes profondeurs;
- Le long de la rue Edith Cavell, où un mur et un bâtiment bas sont bâtis à l'alignement, la zone verte est peu arborée;
- La zone de sports comprend 3 terrains de tennis et est bordée au Sud par une plaine de jeux d'enfants ainsi qu'un bouquet d'arbres le long de l'avenue Montjoie;

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

- La demande vise :
 - le placement d'une bulle saisonnière de tennis sur deux des 3 terrains de tennis existants, soit sur ceux les plus éloignés des logements situés au Nord du terrain;
 - l'intégration des installations techniques dans la cabane existante au Sud des bulles et sous les arbres bordant le parc, côté avenue Montjoie : la puissance du moteur sera de 5,50KW, ce qui ne nécessite pas de permis d'environnement;

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

- Le projet prévoit le maintien de la pratique du sport pendant la mauvaise saison (mi-septembre à mi-avril), ce qui permet d'y donner des cours, d'organiser des stages en période de congés et assure le maintien de la pratique du sport dans la ville, dans une relation de proximité avec des quartiers densément bâtis;
- Le choix d'implantation des bulles sur les terrains au Sud du club, avec une hauteur culminante à 9 mètres, maintient un vis-à-vis supérieur à 20 mètres par rapport aux logements de l'avenue Edith Cavell, ce qui relativise l'impact du volume bâti et se situe dans des normes correspondant à la typologie de ce quartier, à l'instar des installations sportives situées dans les deux îlots les plus proches au Sud-Ouest;
- Le projet s'accompagne de la création d'un rideau d'arbres en bordure du Parc, ce qui cependant limite la transparence et les vues vers celui-ci en période estivale et ne répond pas au bon aménagement des lieux;
- La situation du projet au Nord des habitations de l'avenue Montjoie, ainsi que le recul existant entre eux et le projet permettent d'assurer un équilibre d'implantation, de volume et d'affectation du projet avec le bâti environnant;
- Le projet aura peu d'impact pour les immeubles accessibles via l'avenue Winston Churchill, implantés en intérieur d'îlot, en raison de l'importante zone d'arbres qui la sépare du site du tennis;

- Le demandeur a précisé en séance que les installations techniques seront intégrées dans un caisson isolé et dans la cabane existante au Sud des terrains, à l'endroit le plus éloigné des logements environnants, et qu'il s'indique de compléter le dossier en ce sens;

Considérant que la demande n'est pas soumise à rapport d'incidences étant donné que la superficie de la zone accessible au public n'est pas augmentée;

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

- En ce qui concerne les actes et travaux en intérieur d'îlot, la demande est acceptable en raison des éléments cités ci-avant et notamment :
 - Le projet est saisonnier et couvre les terrains les plus éloignés des habitations de la rue Edith Cavell, sans créer d'emprise supplémentaire dans l'intérieur d'îlot;
 - Le caractère saisonnier de la bulle et sa hauteur limitée à 9 mètres engendreront un impact visuel limité depuis le parc, en raison de la végétation;
 - Le projet procède d'un caractère social, pédagogique, favorise l'apprentissage des jeunes et tend à maintenir en ville des installations récréatives et sportives, malgré la tendance de privilégier les projets de logement, à l'instar du club de tennis existant dans l'îlot voisin Edith Cavell/Robert Jones/Léo Erréra appelé à disparaître;
- En ce qui concerne les observations intervenues en cours de procédure :
 - Par rapport à la demande précédente :
 - le projet de bulles temporaires a été éloigné de l'immeuble voisin afin d'en limiter les nuisances, soit \pm 20 mètres, ouvrant largement les vues depuis l'immeuble, tant horizontalement qu'en hauteur, vu l'inclinaison des parois du pourtour de la bulle ne culminant qu'en son faîte à 9 mètres;
 - Le projet se situe à grande distance des immeubles implantés de l'autre côté de l'avenue Montjoie et la perte de vue vers le Parc est temporaire et non présente pendant la belle saison;
 - la hauteur de l'ouvrage a également été abaissée de sorte à ouvrir les vues depuis les logements;
 - les installations techniques sont implantées à l'opposé de l'immeuble voisin le plus proche de la demande et la cabane qui les abrite sera isolée;

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

- Supprimer les écrans d'arbres dans la zone de parc,
- Préciser les conditions d'isolation des installations techniques et du caisson à intégrer dans la cabane existante,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles en conservent le programme
- d'être accessoires en ce qu'elles portent sur des éléments d'intégration du projet,
- 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 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 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 non-unanime en présence du représentant de Bruxelles-Développement Urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.
IBGE et DMS s'abstiennent.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 08/02/2017
objet n° 08

Dossier 16-43116-2016

Demandeur : Connectra Continental S.P.R.L. - Monsieur Patrick Francotte

Situation : avenue Winston Churchill, 135

Objet : transformer l'hôtel "Les Tourelles" (18 chambres) en appart hôtel de 16 chambres, centre de conférence et HoReCa, modifier le volume arrière et abattre 2 arbres à hautes tiges

AVIS

La Commission reporte son avis dans l'attente d'une visite sur place.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 08/02/2017
objet n° 09

Dossier 16-43058-2016 - Enquête n° 263/16

Demandeur : S.A. Urban & Build c/o Madame Gerda Hermans

Situation : rue Beeckman, 56

Objet : transformer et diviser une maison unifamiliale en 3 appartements

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43058-2016 introduite le 22/09/2016 par la S.A. Urban & Build c/o Madame Gerda Hermans et visant à transformer et à diviser une maison unifamiliale en 3 appartements sur le bien sis rue Beeckman, 56;

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°6 - toiture qui prescrit "*La toiture ne peut dépasser de plus de 3m la hauteur du profil mitoyen le plus bas*" en ce que le projet prévoit la rehausse d'un volume en toiture nécessitant une rehausse du mur mitoyen du côté droit (le plus bas) et que ce volume s'implante à plus de 3 mètres du profil de toiture de l'immeuble mitoyen de droite;

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 05/12/2016 au 19/12/2016 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

22/09/2016 : dépôt de la demande;

05/12/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

05/12/2016 au 19/12/2016 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

11/01/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

Considérant que la Commission a reporté son avis dans l'attente d'une visite sur place, fixée au mercredi 25/01/2017;

25/01/2017 : visite sur place des architectes communaux et de la DMS;

08/02/2017 : présentation de la demande à l'avis de la Commission de concertation

L'avis du SIAMU devra être joint avant la délivrance du permis;

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, mais proche d'équipements et du noyau commercial du centre de la Commune;
- Dans ce quartier, la rue Beeckman est à sens unique de circulation et le stationnement y est autorisé des deux côtés;
- Le bâti le long des deux côtés de la rue est, sauf exception, en ordre semi-fermé, et implanté à l'alignement;

- La maison n°56 sur laquelle porte la demande, à l'architecture remarquable, présente un gabarit R+2+Toiture à versants;
- Le reportage photographique intérieur joint à la demande fait apparaître des espaces au rez-de-chaussée (3 pièces en enfilades) bénéficiant d'un beau décor d'époque, ainsi que des menuiseries intérieures soignées, conférant à ces espaces leur caractère de prestige;
- D'après les renseignements donnés en séance publique de la Commission de concertation du 11/01/2016, il apparaît qu'aux 1^{er} et 2^{ème} étages, le décor perd de son intérêt;
- Suite à la visite sur place du 25/01/2017, il apparaît que tous les éléments décoratifs et les menuiseries d'époques ont été enlevés et que la majorité des travaux sont déjà réalisés sans autorisation préalable;
- La note explicative mentionne que la maison a été divisée en 3 logements et est actuellement habitée par un seul couple âgé, mais ces éléments ne sont pas confirmés ni les permis introduits ni par le registre de l'Etat civil;
- En effet :
 - la situation de droit du bien fait apparaître que :
 - le premier permis n°16-4027-1928 présente la construction d'une annexe en façade arrière au bel-étage pour agrandir les pièces de jour de la maison unifamiliale, de gabarit bel-étage +2+mansardes;
 - un second permis n°16-6272-1931 est introduit pour l'ajout d'une petite annexe (WC);
 - un dernier permis n°16-10637-1937 est introduit pour la construction de salle des bains, aux premier et deuxième étages;
 - le registre de l'Etat Civil fait apparaître une occupation maximum d'un seul ménage depuis 1971 et ce, y compris l'ancienne propriétaire qui y était domiciliée;

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

- La division d'une maison unifamiliale en 3 logements;

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

- La densification du quartier du centre de la Commune ne peut se faire au détriment de logements pour familles nombreuses, d'autant que la maison patrimoniale existante bénéficie d'un beau jardin de ville et s'implante à proximité de nombreux équipements, commerce et parcs;
- Bien que le projet propose l'aménagement de 3 appartements aux superficies confortables, les appartements 2 chambres proposés au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage ne proposent pas une organisation intérieure qualitative et ne peuvent s'envisager tel que présenté;
- En effet :
 - La division telle que proposée supprime le côté traversant des appartements et leur double orientation;
 - ces appartements "spacieux" n'offrent pas de salle de bain (mais une petite salle de douche);
 - l'accès à la salle de douche depuis la chambre 1 se fait via les espaces de vie ce qui ne peut se concevoir sur le plan fonctionnel;
 - les cuisines sont également de petites dimensions : celle du bel-étage pourrait être favorablement déplacée en façade jardin et disposer d'un éclairage naturel direct;
- Il y a lieu de rassembler le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage afin de créer un appartement de plus grande capacité, en duplex, avec les espaces de vie au rez-de-chaussée, mettant en valeur la qualité de ces espaces (belle hauteur sous plafond, etc) et les espaces de nuit aux étages;
- Cet appartement permettra de répondre au besoin de familles désireuses de s'inscrire dans le centre de la Commune et de jouir d'un jardin et de l'offre de proximité en matière de commerces, d'équipements et de transports publics;

- Le sous-sol arrière pourrait être raccordé à cet appartement spacieux en contact avec le jardin. Les locaux communs devant davantage s'inscrire côté façade avant;
- Les étages supérieurs pourraient soit s'aménager en duplex tel que proposé, soit en appartements distincts;

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

- L'appartement en duplex (aux 2^{ème} et 3^{ème} étages) tel que proposé peut quant à lui être autorisé car celui-ci offre une organisation intérieure plus agréable;
- Cependant, il y a lieu de se conformer au Règlement Régional d'Urbanisme Titre II article 8 (WC) en prévoyant un sas avec deux portes entre le WC et les locaux habitables;
- Au sous-sol, la visite des lieux du 25/01/2017 laisse supposer l'aménagement d'une chambre dans l'espace du côté de la façade avant (situé face au trottoir), de par la création d'un coin sanitaire/salle de douche ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux et ne peut s'envisager;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique pour le non-respect de l'article n°6 - toiture qui prescrit "La toiture ne peut dépasser de plus de 3m la hauteur du profil mitoyen le plus bas" :

- le projet prévoit la rehausse d'un volume en toiture nécessitant une rehausse du mur mitoyen du côté droit (le plus bas). Ce volume s'implante à plus de 3 mètres du profil de toiture de l'immeuble mitoyen de droite;
- le projet ne portera pas préjudice à l'ensoleillement des voisins et permet d'augmenter le volume du dernier étage;

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

- La façade avant est préservée;
- Les châssis seront remplacés par des châssis en bois aux divisions identiques à la situation d'origine, et le vitrage sera plus épais afin de répondre au besoin d'isolation et de bruit;
- La visite des lieux du 25/01/2017 a permis de visualiser que les transformations sont en cours et laisse apparaître au niveau du hall d'entrée la mise en place de décharges et câblages multiples au niveau du hall d'entrée à l'arrière des deux cariatides préservées : le futur caisson technique détruira inévitablement l'équilibre de ces éléments remarquables. Il y a lieu de modifier la dimension du futur caisson afin de ne pas entraver l'esthétique de ces cariatides;

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

- Rassembler le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage afin de créer un appartement de plus grande capacité, avec les espaces de vie au rez-de-chaussée, mettant en valeur la qualité de ces espaces (belle hauteur sous plafond, etc) et les espaces de nuit aux étages;
- Associer le sous-sol arrière à cet appartement spacieux en contact avec le jardin;
- Prévoir les locaux communs côté façade avant;
- Les étages supérieurs pourraient soit s'aménager en duplex tel que proposé, soit en appartements distincts;
- Prévoir un sas avec deux portes entre le WC et les locaux habitables pour le logement en duplex situé aux 2^{ème} et 3^{ème} étages (dans le cas de figure où le duplex est conservé);
- Modifier la dimension du futur caisson situé dans le hall d'entrée afin de ne pas entraver l'esthétique des deux cariatides remarquables;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme de maison de rapport est conservé;

- d'être accessoires en ce qu'elles concernent la division de l'immeuble;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans et les formulaires 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 de compléter les plans et les 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(les) modification(s) est(sont) apportée(s) à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui les 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 6, est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 08/02/2017
objet n° 10

Dossier 16-43103-2016 - Enquête n° 012/17

Demandeur : Monsieur et Madame Evagelo Evangelo et Joëlle Moraitis-Legros

Situation : avenue Bonaparte, 42

Objet : régulariser un espace enterré sous la terrasse arrière; mettre en conformité des travaux d'aménagement et mettre en couleur la façade arrière

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43103-2016 introduite le 20/10/2016 par Monsieur et Madame Evagelo Evangelo et Joëlle Moraitis-Legros et visant à mettre en conformité un espace enterré sous la terrasse arrière et d'autres travaux d'aménagement et à peindre la façade arrière sur le bien sis avenue Bonaparte, 42;

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°7 - Quartier du Domaine de l'Empereur (AR du 13/12/1958) et ne se conforme pas à ce plan particulier d'affectation du sol en matière d'aspect de la toiture, en ce qu'elle comporte des panneaux solaires;

Considérant que la dérogation n'est pas sollicitée;

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°11.5 Toiture qui prescrit "b) Matériaux : les matériaux de couverture admis sont : la tuile ou l'ardoise", en ce que des panneaux solaires sont implantés en toiture;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/01/2017 au 23/01/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

20/10/2016 : dépôt de la demande;

30/12/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

09/01/2017 au 23/01/2017 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/02/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- La maison d'habitation sur laquelle porte la demande est implantée le long de l'avenue Bonaparte, en ordre semi-ouvert et en retrait par rapport à l'alignement;
- Le bien sur lequel porte la demande se situe au centre d'un ensemble de 3 maisons contiguës;

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

- La mise en conformité :
 - de la construction d'un espace enterré sous la terrasse du jardin;
 - de la mise en place d'une marquise en façade arrière;
 - du remplacement des châssis par des châssis en PVC blancs d'aspect "structuré en bois";
 - du remplacement de la porte de garage;
 - de la modification de baies en façade arrière;

- de la mise en place de panneaux solaires photovoltaïques sur la toiture en façade arrière qui déroge au plan particulier d'affectation du sol (aspect des toits = tuiles ou ardoises);
- du remplacement du trapillon d'accès au dernier étage par un escalier;
- du réaménagement intérieur de l'habitation;

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

- Les aménagements intérieurs réalisés améliorent l'habitabilité de cette maison en offrant une cave supplémentaire, une cuisine ouverte sur les pièces de vie et un accès aisé à l'espace sous toit;
- Les nouveaux châssis visibles depuis l'espace public et la nouvelle porte de garage présentent les divisions identiques à ceux d'origine;
- Les panneaux solaires sont placés dans le plan de la toiture (versant arrière) et ne sont pas visibles depuis l'espace public;
- L'agrandissement des baies en façade arrière offrent davantage de luminosité aux pièces de vie et peuvent dès lors être autorisées;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête, application de l'art. 155, §2 du CoBAT (dérogation à un ppas) :

- Les panneaux solaires étant implantés sur le versant arrière et n'étant pas visibles depuis l'espace public, ceux-ci peuvent être conservés;

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.

La B.D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 08/02/2017
objet n°11

Dossier 16-42998-2016 - Enquête n° 011/17

Demandeur : Messieurs Cornil et Neuville

Situation : chaussée de Waterloo, 1002-1004

Objet : régularisation des transformations intérieure et extérieure d'un garage (417,52m² + 104,23m²), l'ajout d'un logement, transformation et extension de l'immeuble

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42998-2016 introduite le 05/08/2016 par Messieurs Cornil et Neuville et visant à la régularisation des transformations intérieure et extérieure d'un garage (417,52m² + 104,23m²), l'ajout d'un logement, la transformation et l'extension de l'immeuble sur le bien sis chaussée de Waterloo, 1002 - 1004;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°30bis - Quartier Vert Chasseur (AGRBC du 10/03/1994) (zone d'habitation en ordre continu avec front commercial et zone de jardin) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :
 - application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - art. 5.5 (lucarnes en toiture);
 - art. 9.0 (zone de jardin);

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/01/2017 au 23/01/2017 inclus et l'absence de réclamation ou observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

05/08/2016 : dépôt de la demande;

11/10/2016 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

21/12/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

09/01/2017 au 23/01/2017 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/02/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU émis le 17/10/2016 et joint à la demande;

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

- L'immeuble mixte sur lequel porte la demande est implanté en ordre fermé et à l'alignement, le long de la chaussée de Waterloo, dans le tronçon compris entre le Champ du Vert Chasseur au Nord et la chaussée de La Hulpe au Sud;
- Le bien est bâti sur toute la profondeur de la parcelle et se développe, au-delà de la profondeur du bâti principal qui constitue le front de chaussée, derrière le bâtiment mitoyen à gauche (n°1000B);
- Le bâti existant sur la parcelle se compose successivement :
 - d'un volume principal (R+1+T) intégré dans ce front bâti;
 - d'un volume de raccord (R+Toit plat);

- d'un volume d'entrepôt / atelier, de gabarit R+ Toiture à 2 versants (grenier), dont le faîte est orienté dans le sens longitudinal de la parcelle;
- d'un volume de gabarit R + Toit plat couvrant la partie arrière de la parcelle ainsi que la sur-largeur, précitée du côté du n°1000B;
- sur le plan des affectations, le rez-de-chaussée abrite un espace commercial et un logement unifamilial occupe les étages du volume bâti à front de la chaussée;
- anciennement indépendant du reste, le volume d'entrepôt / atelier a été intégré à l'espace commercial au gré des permis d'urbanisme successifs;
- La situation existante de fait laisse apparaître que :
 - La surface commerciale (garage en situation existante de droit) a été occupée jusqu'il y a peu par un commerce d'ameublement;
 - La façade principale a été peinte en rouge foncé et la vitrine commerciale (ancienne porte de garage) a été modifiée;
 - Le volume à front de chaussée a été modifié, en toiture, par la création d'une lucarne en façade avant et d'une seconde lucarne en façade arrière, afin de pouvoir éclairer les espaces d'habitation;

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

- La mise en conformité des transformations suivantes apportées à l'immeuble :
 - réaménagement de l'espace commercial et adjonction de la mezzanine au sein du volume arrière (grenier sous la toiture à versants du volume de l'ancien entrepôt / atelier);
 - modification de la vitrine commerciale;
 - création de lucarnes en toiture, l'une en façade avant et la seconde en façade arrière;
 - ajout d'un logement de type studio sous toiture;
- La mise en peinture de la façade principale en teinte claire;
- La suppression des dispositifs d'enseignes publicitaires;

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

- Le projet conserve les fonctions et la typologie de la situation existante de droit;
- Le projet propose d'étendre l'activité commerciale au sein du volume arrière avec création d'un accès direct;
- Le projet propose l'aménagement de 2 logements aux étages du bâtiment à rue, lesquels ne présentent pas de grandes qualités d'habitabilité et sont difficilement accessibles depuis la chaussée;
- Les modifications apportées aux toitures permettent d'en conserver la lisibilité. La mise en peinture de la façade principale dans une teinte claire et la modification de la vitrine commerciale permettent au bâtiment de s'intégrer davantage aux perspectives urbaines de la chaussée de Waterloo (petits commerces) et au cadre bâti environnant;

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

- en matière de programme, le projet propose :
 - l'extension du commerce au 1^{er} étage du bâtiment arrière, sous la toiture à versants dans un souci de continuité de fonction;
 - la création d'un second logement de type studio dans l'espace sous toiture et agrandi par les 2 lucarnes construites sans autorisation préalable;
 - Considérant qu'au vu des belles qualités spatiales, contrebalancées par les faibles qualités d'habitabilité des 2 premiers étages de cet immeuble implanté le long d'un axe très fréquenté, il s'indique de :
 - améliorer les qualités d'habitabilité du logement du 1^{er} étage en le prévoyant traversant, avec un aménagement cohérent, en supprimant le volume du WC en l'intégrant au reste du logement et en améliorant significativement les vues et l'accès vers la terrasse;
 - renoncer à la mezzanine pour le logement supérieur afin de lui permettre de profiter d'une volumétrie et spatialité plus généreuse. Cette option permet

d'augmenter la hauteur libre sous plafond de ce logement et ce, sur la majeure partie de sa surface;

- améliorer de manière significative l'accès aux logements depuis la chaussée, en prévoyant également un espace pour vélos et/ou poussettes au rez-de-chaussée. Ces espaces supplémentaires sont à aménager en empiétant sur la surface commerciale;

○ en matière d'implantation et de gabarit,

- le projet s'inscrit dans la volumétrie existante, en prévoyant la mise en conformité de
2 lucarnes dérogeant aux prescriptions du PPAS, mais permettant, pour la lucarne arrière, d'aménager une petite terrasse d'agrément pour le logement supérieur;
- les 2 lucarnes proposées conservent l'équilibre volumétrique du bâtiment tant en façade avant qu'en façade arrière. Elles conservent la lisibilité des versants de toiture dans lesquelles elles s'inscrivent;

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 l'art. 155, §2 du CoBAT (dérogation à un PPAS : article 9.0 – implantation zone de jardin) :
 - la demande propose l'extension de la surface commerciale en zone de jardin, laquelle est contiguë à la zone constructible à rue;
 - cette option permet une utilisation rationnelle et d'un seul tenant de la volumétrie d'origine au profit d'un commerce le long de la chaussée de Waterloo, axe structurant de la Commune d'Uccle et porteur d'une l'activité commerciale variée;
 - dès lors, et au vu de la compatibilité des fonctions proposées avec l'habitat, cette dérogation peut s'envisager, en extension du bâti situé dans la zone contiguë;
- En ce qui concerne l'application de l'art. 155, §2 du CoBAT (dérogation à un PPAS : article 5.5 - lucarnes en toiture) :
 - la demande propose la mise en conformité de larges lucarnes en façade avant et en façade arrière, alors que le prescrit du PPAS en limite le développement en largeur à 1,50 mètre maximum;
 - la lucarne de la façade avant s'inscrit dans le prolongement des baies de façades inférieures, ce qui peut se concevoir;
 - la lucarne dans le versant arrière est intégrée au versant de toiture et permet l'aménagement d'une petite terrasse d'agrément à l'usage du logement supérieur. Cette option contribue également à l'amélioration des qualités d'habitabilité du studio;
 - La réduction du programme de 2 logements à 1 unité d'habitation permet d'engendrer la réduction de cette lucarne, laquelle devra être limitée à 1,50 mètre de largeur et inscrite en retrait par rapport au plan de la façade;

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

- améliorer les qualités d'habitabilité du logement du 1er étage en le prévoyant traversant, avec un aménagement cohérent, en supprimant le volume du WC à intégrer au reste du logement et en améliorant significativement les vues et l'accès vers la terrasse;
- renoncer à la mezzanine pour le logement supérieur afin de lui permettre de profiter d'une volumétrie et spatialité plus généreuses;
- améliorer de manière significative l'accès aux logements depuis la chaussée, en prévoyant également un espace pour vélos et/ou poussettes au rez-de-chaussée. Ces espaces supplémentaires sont à aménager en empiétant sur la surface commerciale;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les transformations apportées ou prévues à l'immeuble peuvent s'envisager dans une certaine mesure;
- d'être accessoires en ce que les qualités d'habitabilité des 2 logements seront améliorées;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite;

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

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 08/02/2016
objet n° 12

Dossier 16-43109-2016 - Enquête n° 003/17

Demandeur : Madame Delphine Georges

Situation : rue Zandbeek, 62

Objet : étendre et aménager une maison unifamiliale (avec déro-gations)

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43109-2016 introduite le 24/10/2016 par Madame Delphine Georges et visant à étendre et à aménager une maison unifamiliale (avec dérogations) sur le bien sis rue Zandbeek, 62;

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 deux terrains sont bâtis, la construction ne peut dépasser le profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et ne peut dépasser de plus de 3m la moins profonde*", en ce que l'extension au rez-de-chaussée dépasse de 90cm le profil du voisin de droite le plus profond;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/01/2017 au 23/01/2017 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que la réclamation porte sur l'aspect suivant :

- *risque de problèmes de vues entre propriétés et jardins;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

24/10/2016 : dépôt de la demande;

22/12/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

09/01/2017 au 23/01/2017 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/02/2017 : 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 compose de maisons unifamiliales implantées en ordre fermé et à l'alignement, à l'arrière de la chaussée d'Alseberg;
- Le bien faisant l'objet de la demande est situé dans le tronçon de la rue compris entre le parking attenant à la chaussée d'Alseberg au Nord et la rue Molensteen au Sud;
- La maison sur laquelle porte la demande, de gabarit R+1+Toiture à versants, présente une hauteur de façade inférieure à celles des maisons avoisinantes;
- A cet égard, les deux maisons voisines présentent un gabarit R+2+Toiture à versants;
- La maison faisant l'objet de la demande s'inscrit donc dans un tissu bâti cohérent composé de volumes principaux de gabarit R + 2 et de petites annexes;
- Le jardin est situé à mi-niveau entre le niveau de la rue et le 1^{er} étage, celui-ci étant accessible depuis les espaces de vie situées en contrebas via un escalier étroit, implanté directement devant la porte fenêtre de la véranda;
- La demande de permis d'urbanisme n°16-4310-2016 (en cours d'instruction) autorise déjà les modifications suivantes par rapport au permis d'origine :

- La démolition de la véranda et la reconstruction d'une annexe mieux intégrée s'alignant au profil du voisin de droite le plus profond;
- La mise en place d'un escalier de 2 mètres de large;
- La construction d'un étage supplémentaire;
- La modification de l'esthétique de la façade avant par la mise en place d'un bardage en ardoises aux étages (conservation du soubassement en moellons) et par le remplacement des châssis par des châssis de ton gris foncé;

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

- La demande conserve le programme de maison unifamiliale;
- Elle propose l'agrandissement de l'extension arrière;

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

- Le projet améliore l'habitabilité de cette habitation en offrant une cuisine aux dimensions confortables, ouverte sur les espaces de vie, lumineuse et en contact avec le jardin;
- L'accès au jardin est maintenu via un escalier extérieur confortable de 2 mètres de large permettant l'accès au jardin depuis les espaces de vie situées en contre-bas de celui-ci;
- Comme mentionné ci-dessus, le 2^{ème} étage fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme spécifique, ne nécessitant pas d'enquête publique (dossier n° 16-43110-2016) afin d'inscrire 3 chambres supplémentaires et une salle de bain dans le programme de cette habitation relativement petite (initialement 105 m²);

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

En ce qui concerne la construction de la rehausse du mur mitoyen, il y a lieu :

- de respecter le Code civil en matière d'exécution, à savoir un mur plein de 30 centimètres d'épaisseur;
- de prévoir la finition du côté de la propriété voisine dans une finition compatible avec l'esthétique de l'arrière de cette maison après avoir averti les propriétaires du choix de cette finition et des modalités de mise en œuvre;

L'esthétique proposée pour la façade avant (faisant l'objet de la demande n°16-43110-2016 en cours d'instruction) peut s'envisager pour les raisons suivantes :

- Le projet propose d'uniformiser les étages (le 1^{er} existant en brique rouge et le nouveau volume construit) par la mise en place d'un bardage en ardoises de teinte gris foncé (Eternit - gamme Alterna à pose horizontale) qui, suivant la luminosité, prend des reflets plus clair;
- Cette proposition donne un aspect davantage contemporain à cette maison de 1963 ne présentant pas une façade remarquable. Le sous-bassement du rez-de-chaussée en moellons, caractéristique de cette époque, sera quant à lui conservé;
- Le revêtement prévu ne dépassera pas l'alignement à rue (la brique de parement existante sera donc enlevée);
- Cependant, étant donné l'étroitesse de la rue et la présence d'une construction face à cette habitation, il y a lieu de prévoir une teinte plus claire (et fournir un échantillon);
- Le souhait de placer des châssis de ton gris clair s'intègre à la nouvelle composition proposée et peut s'envisager;

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

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

- L'extension est limitée à 90 centimètres et permettra d'offrir une cuisine aux dimensions agréables pour les besoins d'une famille;
- Cette extension se limitant au rez-de-chaussée semi-enterré, elle ne portera pas préjudice aux propriétés voisines;

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

- prévoir une teinte plus claire pour la façade avant (et fournir un échantillon);

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 accessoire en ce qu'elle ne concerne que la finition 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 cette modification est 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 à la condition émise 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 08/02/2017
objet n°13

Dossier 16-43112-2016 - Enquête n° 002/17

Demandeur : Mesdames Martine et Dominique Salomez

Situation : chaussée de Saint-Job, 480

Objet : transformer et étendre une maison en vue de créer un logement kangourou comprenant le logement de 2 sœurs

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43112-2016 introduite le 25/10/2016 par Mesdames Martine et Dominique Salomez et visant à transformer et étendre une maison en vue de créer un logement kangourou comprenant le logement de 2 sœurs sur le bien sis chaussée de Saint-Job, 480;

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

Vu que la demande se situe dans le territoire régi par le plan particulier d'affectation du sol n°55 - Quartier Saint-Job-Benaets, approuvé par arrêté royal du 08/02/1989;

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

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

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

○ application de l'article 155, §2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :

- IV 2.2.A.1 forme toiture;
- IV 2.2.A.2 annexe;
- IV 4.1.6. largeur lucarne;
- IV 4.2. matériau de châssis;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/01/2017 au 23/01/2017 inclus et l'absence de réclamation ou d'observation;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

25/10/2016 : dépôt de la demande;

13/12/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

09/01/2017 au 23/01/2017 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/02/2017 : 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 mixte, en affectations de logement, commerce, entreprises et équipements;
- Dans ce quartier, la chaussée de Saint-Job est passante et desservie par la ligne de bus 43 de la STIB;
- La maison n°480 sur laquelle porte la demande se situe en face du carrefour que forme la chaussée avec l'avenue Dolez, entre deux sentiers (chemin de Saint-Job) menant à des constructions (n°476 à n°488) sises en intérieur d'ilot et situées le long de la ligne 26 du chemin de fer;
- Elle présente un gabarit R+2+T;
- Elle est implantée en léger recul par rapport à l'alignement et sur la mitoyenneté du côté gauche. Le chemin traverse la parcelle, le long de la mitoyenneté de droite;
- Cette implantation particulière laisse les deux pignons aveugles;
- La parcelle de droite (n°490) est entièrement bâtie d'un commerce;

- La maison de gauche (n°474) présente également deux pignons aveugles;
- Le couvert végétal est totalement absent, les constructions couvrant la parcelle;
- La maison, divisée en deux logements (les deux propriétaires), a subi des transformations mais reste peu confortable;
- A l'arrière de la maison, la parcelle est couverte par un atelier, en partie sur 2 niveaux;

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

- La transformation lourde de la maison en :
 - créant un logement "kangourou" pour les deux sœurs;
 - démolissant des ateliers arrières qui couvrent toute la zone de jardin;
 - créant une zone de jardin;
 - étendant le rez-de-chaussée et le 1^{er} étage dans la zone d'annexe du plan particulier d'affectation du sol, objet d'une dérogation sollicitée pour l'étage;

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

- la demande améliore sensiblement l'aménagement de la parcelle en recréant un jardin et en réduisant l'emprise des annexes;

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

- en matière de programme :
 - la maison est destinée aux deux logements de deux sœurs, en maison "kangourou";
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la transformation lourde implique la démolition des annexes et des planchers et le déplacement de la circulation verticale;
 - les ateliers qui couvrent la zone de jardin sont démolis;
 - la zone d'annexe au rez-de-chaussée est destinée aux caves;
 - au 1^{er} étage, la maison principale est également étendue sur la profondeur de la zone d'annexe afin de créer le séjour d'un appartement à chambre;
 - la toiture de l'annexe est plate, objet d'une des dérogations sollicitées;
 - le 2^{ème} étage et les combles sont aménagés en duplex de 2 chambres;
 - un escalier extérieur relie le 1^{er} étage au jardin;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la parcelle retrouve une zone de jardin, au profit de l'appartement du 1^{er} étage;
 - une terrasse est aménagée sur la toiture plate de l'annexe au profit du séjour du 2^{ème} étage, en respectant le Code civil par rapport à la parcelle de gauche;
 - une lucarne est située sur le versant arrière de la toiture;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison dispose d'un garage suffisamment grand pour y ranger également des vélos;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - vu l'importance des travaux, vu la proximité du bassin d'orage du Kauwberg et vu la situation en fond de vallée, il y a lieu d'installer une citerne d'eau de pluie à l'arrière de la maison et de la raccorder au minimum aux WC ainsi qu'à un robinet extérieur pour l'arrosage du jardin et entretien des abords ; le trop-plein de la citerne sera raccordé à un réseau séparatif d'eaux claires (pluviales et de drainage) qu'il conviendra de raccorder à l'avaloir de voirie qui se trouve dans l'axe du chemin longeant la maison. En effet, ces eaux claires aboutiront directement dans le Geleytsbeek via un pertuis existant de diamètre 60 passant sous la voirie une fois le projet communal de restauration du bas du Kauwberg réalisé; pour mémoire, suite à ce projet, les eaux de voirie temporisées ne passeront plus par cet avaloir et se rejeteront directement dans l'égout public;
 - pour des raisons de facilité d'exécution, la citerne sera dimensionnée pour reprendre le versant arrière de toiture ainsi que l'annexe arrière, cette surface étant multipliée par 33 litres/m²;
 - préalablement à l'exécution du raccord à l'avaloir, les demanderessees sont tenues de contacter le Service Technique de la Voirie;

o quant aux autres aspects propres à la demande :

- o les châssis ne sont pas en bois, objet d'une des dérogations sollicitées;
- o la rénovation lourde maintient la façade qui ne présente pas de grande qualité architecturale et notamment la large porte de garage qui impose un accès latéral piéton, il y a lieu d'améliorer l'aspect esthétique de la façade avant;

Considérant que la Commission de concertation n'est pas opposée à la division du bien en deux appartements;

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

- IV.2.2.A.1.4. toiture à deux versants :

- o l'annexe est couverte d'une toiture plate, ce qui est courant dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol et ce qui permet une construction plus compacte et la possibilité d'aménager la toiture plate en partie en terrasse. La dérogation est justifiée;

- IV.4.2.1. matériaux châssis :

- o Le plan particulier d'affectation du sol impose que les portes et les châssis soient en bois;
- o la demande propose des châssis en PVC "structuré bois" pour des raisons d'entretien. La teinte choisie est un aspect bois pour l'extérieur, ce qui est acceptable;

- IV.2.2.A.2 annexe : en zone d'annexe :

- o le plan particulier d'affectation du sol autorise un seul niveau;
- o vu la configuration particulière de la parcelle, l'implantation isolée de la maison, la démolition des ateliers, la restitution d'un jardin, la dérogation peut être acceptée, car ayant peu d'impact sur le voisinage direct;

- IV.4.1.6. largeur lucarne :

- o vu les exigences d'isolations thermiques, la largeur de la lucarne est portée à 2,60 mètres;
- o elle est située en recul du versant arrière, en façade Nord;
- o elle a dès lors peu d'impact sur son environnement immédiat;

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

- o améliorer l'aspect esthétique de la façade avant,
- o vu l'importance des travaux, vu la proximité du bassin d'orage du Kauwberg et vu la situation en fond de vallée, il y a lieu d'installer une citerne d'eau de pluie à l'arrière de la maison et de la raccorder au minimum aux WC ainsi qu'à un robinet extérieur pour l'arrosage; le trop-plein de la citerne sera raccordé à un réseau séparatif d'eaux claires (pluviales et de drainage) qu'il conviendra de raccorder à l'avaloir de voirie qui se trouve dans l'axe du chemin longeant la maison. En effet, ces eaux claires aboutiront directement dans le Geleytsbeek via un pertuis existant de diamètre 60 passant sous la voirie une fois le projet communal de restauration du bas du Kauwberg réalisé; pour mémoire, suite à ce projet, les eaux de voirie temporisées ne passeront plus par cet avaloir et se rejeteront directement dans l'égout public;
- o pour des raisons de facilité d'exécution, la citerne sera dimensionnée pour reprendre le versant arrière de toiture ainsi que l'annexe arrière, cette surface étant multipliée par 33 litres/m²;
- o préalablement à l'exécution du raccord à l'avaloir, les demanderessees sont tenues de contacter le Service Technique 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'elles concernent la gestion des eaux de pluie;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les eaux de pluie doivent être raccordées au Geleytsbeek;

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, les demanderesse peuvent, de leur propre initiative, modifier leur 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 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 08/02/2016
objet n° 14

Dossier 16-43139-2016 - Enquête n 006/17

Demandeur : Madame et Monsieur Charlotte Didisheim et Laurent Moies

Situation : rue Ernest Gossart, 32

Objet : modifier le nombre de logements et construire un volume supplémentaire

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43139-2016 introduite le 24/11/2016 par Madame et Monsieur Charlotte Didisheim et Laurent Moies et visant à modifier le nombre de logements et à construire un volume supplémentaire sur le bien sis rue Ernest Gossart 32;

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 les motifs suivants :

- 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 que "*lorsque deux terrains voisins sont bâtis, la construction ne peut dépasser la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et ne peut dépasser de plus de 3 mètres la moins profonde*", en ce que le projet dépasse de 3,35 mètres le profil de la maison de gauche;
 - non-respect de l'article 6 - toiture qui prescrit que "*la toiture ne peut dépasser de plus de 3m la hauteur du profil mitoyen le plus bas*", en ce que l'extension dépasse de 3,18 mètres la hauteur de la maison mitoyenne de droite la plus petite;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/01/2016 au 23/01/2016 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Opposition par rapport au nouveau volume proposé en toiture qui portera préjudice à l'ensoleillement de la terrasse (de l'étage) de la maison voisine de gauche;*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

24/11/2016 : dépôt de la demande;

21/12/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

09/01/2017 au 23/01/2017 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/02/2017 : séance publique de la Commission de concertation;

L'avis du SIAMU devra être fourni avant la notification du dossier;

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

- La maison d'habitation sur laquelle porte la demande est située le long de la rue Ernest Gossart, voirie comprise entre l'avenue Montjoie et l'avenue Winston Churchill;
- Ce tronçon de la rue présente des gabarits variant de R+2 à R+3 voir R+4;
- La maison faisant l'objet de la demande présente un gabarit R+2 (toiture plate);
- En raison du relief, le niveau du jardin est situé au 1^{er} étage de la maison;
- L'immeuble voisin de gauche présente un gabarit supérieur R + 2 + 1 étage dans une toiture "Mansart";

- L'immeuble de droite présente lui un gabarit similaire à la maison faisant l'objet de la demande;

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

- La division de la maison existante en 3 logements répartis comme suit :
 - Rez-de-chaussée (sous-sol) : 1 garage, 1 local pour vélos, 3 caves privatives et 1 local pour les poubelles;
 - Rez-de-jardin : 1 appartement à 2 chambres;
 - 1^{er} étage : 1 appartement à 2 chambres;
 - 2^{ème} étage : 1 appartement à 1 chambre;
- La rehausse de l'immeuble par un nouveau volume accueillant un appartement à 1 chambre;

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

- Le projet vise la densification du nombre de logements au sein de cette maison d'habitation inscrite dans un quartier de typologie dense et variée et situé à proximité de transports en commun;
- L'augmentation du volume construit pourrait s'envisager à l'instar des gabarits présents à proximité immédiate, dans un respect de l'équilibre des volumes bâtis;
- Cependant, l'immeuble propose d'accueillir 3 unités nécessitant la construction d'un volume dérogeant au RRU en matière de gabarit : une augmentation de volume dans le respect des règlements peut s'envisager afin d'améliorer l'habitabilité des logements proposés mais ne peut se concevoir dans le but de surdensifier la parcelle (ce quartier accueillant déjà beaucoup de petits logements);
- De plus, l'immeuble possède un seul garage : Il y a lieu de revoir la division de l'immeuble en limitant la division à 2 logements;

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

- La nouvelle façade proposée tente de se fondre dans le tissu existant (toiture "Mansart" en ardoises et châssis aux ouvertures classiques) mais de manière maladroite;
- En effet, la nouvelle façade proposée est déséquilibrée et écrase la façade d'origine : proposer une façade à l'architecture plus légère et moins visible depuis l'espace public afin de mettre mieux en valeur et conserver l'équilibre de la façade existante;

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 au RRU non-respect de l'article n°4 - Profondeur qui prescrit " lorsque deux terrains voisins sont bâtis, la construction ne peut dépasser la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et ne peut dépasser de plus de 3 mètres la moins profonde" :

- L'extension au 2^{ème} étage dépasse de 3,35 mètres le profil de la maison de gauche;
- La rehausse crée des héberges trop importantes en façade arrière et réduit trop fortement la luminosité dans la chambre munie d'une grande baie vitrée de la maison de gauche;
- Il y a lieu de réduire la profondeur du nouveau volume en l'alignant sur la profondeur du séjour (ne pas créer de découpes mais proposer une façade rectiligne);
- Une finition esthétique pour la partie résiduelle de la plateforme doit être proposée (toiture verte ou gravillons);

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au RRU non-respect de l'article 6 - toiture qui prescrit que "la toiture ne peut dépasser de plus de 3m la hauteur du profil mitoyen le plus bas" :

- l'extension dépasse de 3,18 mètres la hauteur de la maison mitoyenne de droite (la plus petite) mais s'aligne à la hauteur de la maison mitoyenne de gauche (la plus haute) et dépasse de manière limitée (18 centimètres) le gabarit autorisé;
- Le gabarit en hauteur proposé s'inscrit dans le tissu environnant;

- Cependant, afin de mettre mieux en valeur et conserver l'équilibre de la façade existante, il y a lieu de proposer une extension en toiture qui soit en retrait de 1m par rapport au plan de la façade avant;
- Une finition esthétique pour la partie résiduelle de la plateforme doit être proposée (toiture verte ou gravillons);

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

- Limiter la division de la maison en 2 logements;
- Réduire la profondeur du nouveau volume en l'alignant sur la profondeur du séjour (ne pas créer de découpes mais proposer une façade rectiligne);
- Proposer une extension en toiture qui soit en retrait de 1m par rapport au plan de la façade avant;
- Prévoir une finition esthétique pour les parties résiduelles des plateformes au 2^{ième} étage (toiture verte ou gravillons);

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme d'immeuble à appartements est maintenu;
- d'être accessoires en ce qu'elles concernent principalement la division de l'immeuble en 2 logements;
- 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 126/1 - alinéa 2 du CoBAT est d'application;

Considérant également que par rapport à ces conditions, les demandeurs peuvent, de leur propre initiative, modifier leur demande en application de l'article 126/1 du CoBAT;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent la demande sur les aspects décrits ci-dessus;
- d'indiquer et de dater la(les) modification(s) en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la(les) modification(s) est(sont) apportée(s) à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui les 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 08/02/2017
objet n°15

Dossier 16-43144-2016 - Enquête n° 009/17

Demandeur : Monsieur Martin Van Aken

Situation : rue Zeecrabbe, 51

Objet : démolir et reconstruire une annexe avec extension et transformation d'une maison unifamiliale type kangourou, modification du versant arrière de la toiture

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43144-2016 introduite le 25/11/2016 par Monsieur Martin Van Aken et visant à démolir et à reconstruire une annexe avec extension et transformation d'une maison unifamiliale type kangourou et la modification du versant arrière de la toiture sur le bien sis rue Zeecrabbe, 51;

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 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 de l'article n°4, §1, 2° en ce que le recul latéral de 3 mètres n'est pas respecté;
 - non-respect de l'article n°6, §1, 2° en ce que l'annexe dépasse le profil mitoyen le plus haut;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/01 au 23/01/2017 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 (voisin de droite n°49) estime que le projet a un impact sur :

- *Intimité (pas de vis-à-vis actuellement)*
- *Vue de notre maison (dégagée à 180 degrés actuellement)*
- *Ensoleillement sur notre salon/terrasse*
- *Uniformité esthétique (ensemble des maisons de la rue avec jardin arrière)*

Il considère que ce projet a un effet direct sur son séjour qui se trouve au 1er étage de sa maison, en impactant potentiellement la vue, l'intimité et la luminosité (voir photo jointe);

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

25/11/2016 : dépôt de la demande;

22/12/2016 : accusé de réception d'un dossier complet;

09/01/2017 au 23/01/2017 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

08/02/2017 : 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, mais proche d'équipements et d'un noyau commercial;
- Dans ce quartier, la rue Zeecrabbe est à sens unique vers l'avenue De Fré, la demande en stationnement est importante, notamment au raison de la présence, à proximité, d'équipements (école, ambassade);

- La maison n°51 sur laquelle porte la demande est une maison unifamiliale de type Kangourou;
- La maison de droite (n°49), de gabarit R+2+T, est composée de 2 pièces en enfilade. Le rez-de-chaussée est légèrement plus profond;
- Le bâtiment de gauche (n°53) était occupé par un commerce d'horticulture, de gabarit R;

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

- Le programme vise le maintien d'une maison unifamiliale de type Kangourou;
- La demande sollicite la démolition de l'annexe existante sur deux niveaux et la construction d'une annexe plus profonde au rez-de-chaussée et d'une annexe au 1^{er} étage décalée de la façade arrière;
- L'annexe au rez-de-chaussée est plus profonde ($\pm 6,15$ mètres) que la maison de droite (n°49) et s'adosse à la mitoyenneté de gauche de la maison sis au n°53;
- L'annexe au 1^{er} étage s'adosse à la mitoyenneté de gauche de la maison sise au n°53 et est décalée de la façade arrière de $\pm 2,70$ mètres;
- La demande propose une modification du profil arrière de la toiture pour agrandir les combles;
- Elle propose également l'agrandissement d'une baie au 1^{er} étage, l'isolation de la façade arrière et l'isolation du mur mitoyen de gauche (51/53) ;

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

- Les transformations permettent de créer un bureau accessoire au logement;
- Les dérogations impliquent essentiellement la mitoyenneté de gauche au niveau de l'annexe du 1^{er} étage et le mitoyen de droite au niveau de la toiture;

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

- en matière de programme :
 - la maison kangourou comprend un logement au rez-de-chaussée et un triplex aux étages;
 - au rez-de-chaussée, le séjour est situé en partie arrière et la chambre (12,30 m²) est située en façade avant;
 - au 1^{er} étage, le séjour comprend 2 pièces en enfilade et un bureau dans l'annexe;
 - au 2^{ème} étage : 2 chambres, 1 sdb et un dressing;
 - les combles sont destinés à la chambre principale et une salle de douche;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - au rez-de-chaussée, l'extension s'accroche au mitoyen de gauche. Par rapport à la maison de droite n°49, l'annexe est plus profonde de 6,15 mètres. Le recul latéral de 3 mètres n'est pas respecté, objet de la dérogation (entre 2,05 et 2,40 mètres);
 - au 1^{er} étage, l'annexe est décalée de la façade arrière de 2,70 mètres, avec un recul latéral entre 2,10 et 2,40 mètre;
 - en toiture, le versant arrière est rehaussé par un brisis sur toute la largeur pour accueillir la chambre principale;
 - la façade arrière est isolée et bardée de bois ajouré posé verticalement;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin est profond, limité par des haies vives, en pente descendante vers le fond;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison ne dispose pas de garage;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - une citerne d'eau de pluie est située à l'arrière, ce qui permettrait de disperser les eaux de pluie dans le jardin qui est profond, sans perturber les constructions avoisinantes;

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

En ce qui concerne les motifs d'enquête :

non-respect de l'article n°4, §1, 2° du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que le recul latéral de 3 mètres n'est pas respecté;

- au-delà de la profondeur de 3 mètres, la façade latérale est implantée à 2,05 et 2,40 mètres au rez-de-chaussée);
- au 1^{er} étage, l'annexe de 10,40 m², destinée à un bureau, est décalée de la façade arrière de 2,70 mètres, avec un recul latéral entre 2,10 mètres et 2,40 mètres;
- cette implantation atypique en situation de mitoyenneté entraîne une ombre portée sur la parcelle de gauche et réduit la perspective de vue depuis la maison voisine de droite vers l'intérieur d'ilot qui est actuellement très dégagé;
- elle ne respecte pas le Code civil en matière de mur mitoyen, le projet n'envisage pas la rehausse du mur mitoyen, en situant le mur latéral à l'intérieur de la parcelle et en prévoyant une structure en bois, ce qui n'est pas conforme au Code civil;
- cette implantation est dès lors très contraignante pour le voisinage;

non-respect de l'article n°6, §1, 2° du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que l'annexe dépasse le profil mitoyen le plus haut;

- le programme de la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux en ce que le bureau est implanté de manière atypique et présente un impact volumétrique et visuel pour les parcelles riveraines, obturant la vue vers l'intérieur d'ilot;
- l'étude d'ensoleillement jointe à la demande illustre une ombre portée sur la parcelle de gauche, l'annexe de la demande, en cas de projet sur cette parcelle, impacterait le jardin et les baies du rez-de-chaussée l'après-midi;
- la rehausse du versant arrière de la toiture crée une héberge vis-à-vis de la maison de droite, mais uniquement à l'Est de celle-ci de sorte que l'impact est acceptable;

non-respect au Titre 2 du Règlement Régional d'Urbanisme, en ce que la superficie de la chambre du logement du rez-de-chaussée est inférieure à 14 m² (12,30 m²). Le logement présente cependant une superficie agréable, le séjour est généreux, de sorte que la dérogation peut s'envisager;

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

- proposer une alternative à l'implantation du bureau. En cas d'extension du 1^{er} étage, il y a lieu de ne pas dépasser une profondeur globale de 14 mètres en l'adossant à une rehausse du mur mitoyen de gauche en respect du Code civil;
- proposer de dévier le trop-plein de la citerne d'eau de pluie vers un fossé drainant dans le jardin;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est globalement maintenu;
- d'être accessoires en ce que seule l'annexe du 1^{er} étage est remise en question;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'annexe du 1^{er} étage a un impact important sur le voisinage direct;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 08/02/2017
objet n° 16

Dossier 16-43232-2016 - Article 177

Demandeur : Collège Saint-Pierre c/o M. Norro

Situation : avenue Coghen, 213

Objet : aménager un réfectoire et une salle de psychomotricité dans la petite chapelle pour la section maternelle du Collège Saint-Pierre d'Uccle

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-43232-2016 introduite le 25/02/2016 par le Collège Saint-Pierre d'Uccle, c/o Monsieur Norro, et visant à aménager un réfectoire et une salle de psychomotricité dans la petite chapelle pour la section maternelle du Collège Saint-Pierre d'Uccle sur le bien sis avenue Coghen, 213;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation est requis pour les motifs suivants :

- application de l'article 207, §1 alinéa 4 du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier;
- application de l'article 333 du CoBAT : demande portant sur un monument ou un ensemble qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 et considérés de ce fait comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

25/02/2016 : dépôt de la demande auprès de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement Urbain;

06/09/2016 : dépôt de compléments;

12/12/2016 : accusé de réception d'un dossier complet par le Fonctionnaire délégué;

12/12/2016 : courrier du Fonctionnaire délégué au Collège des Bourgmestre et Echevins sollicitant son avis dans le cadre de l'instruction de la demande, avec demande de soumettre la demande à l'avis de la Commission de concertation;

Considérant que les délais impartis par le CoBAT ne permettent pas au Collège des Bourgmestre et Echevins d'émettre un avis en étant éclairé par celui de la Commission de concertation;

05/01/2016 : avis favorable émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins;

08/02/2016 : séance publique de la Commission de concertation;

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

- La parcelle dans laquelle s'inscrit l'école faisant l'objet de la demande traverse l'ilot entre la rue du Doyenné et l'avenue Coghen;
- Au sein de cet établissement s'implante une petite chapelle datant de 1938 et située au centre de l'établissement;
- L'ancienne chapelle néogothique de 1908 fut détruite lors du séisme du 6 juin 1938 et a été remplacée par une chapelle de dimensions plus réduites;
- Le projet prévoit d'intégrer les vitraux de la chapelle existante dans la nouvelle construction faisant l'objet de la présente demande;
- La grande chapelle, construite à front de l'avenue Coghen et datant de 1933, a été transformée radicalement en 1981 à l'occasion d'un projet de rénovation, l'espace ayant été scindé en 2 par une dalle de béton coulée à 7,50 m du sol, les lieux étant

affectés en centre de documentation alors que la partie supérieure a gardé sa fonction de chapelle;

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

- La transformation de la petite chapelle et la division de celle-ci en 3 espaces distincts :
 - Une salle de psychomotricité;
 - Un réfectoire et sa cuisine;
 - Un oratoire (chœur de la chapelle) symboliquement préservé au centre de l'école;
- L'extension de cet édifice en vue d'y inscrire la salle de psychomotricité, sous forme d'une annexe recouverte d'un bardage ajouré en cèdre;
- La construction d'un petit volume en bois sur la toiture plate de l'actuel accès extérieur de la petite chapelle afin d'y intégrer les installations techniques de ventilation;

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

- Le projet offre des espaces d'activités supplémentaires et un réfectoire spécifiques pour les petits au sein d'une école, ce qui est une démarche à encourager;
- La demande améliore sensiblement la situation existante, ce qui est au profit de la population scolaire;
- Au vu des caractéristiques du projet, la demande n'est pas de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot et, à ce titre, elle s'inscrit dans les objectifs du Plan Régional d'Affectation du Sol en matière d'intérieur d'ilots;
- L'annexe proposée s'intègre au cadre bâti existant en s'implantant dans le prolongement du bâtiment de la section maternelle. La finition choisie (cèdre ajouré) offre une finition de qualité et réalise ainsi un volume de transition discret;

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

En ce qui concerne l'application de l'article 207, §1 alinéa 4 du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier et application de l'article 333 du CoBAT : demande portant sur un monument ou un ensemble qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 et considérés de ce fait comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier :

- Le chœur de la chapelle sera conservé. Une sacristie y sera annexée. Le recueillement et la prière seront toujours possible de par la présence d'un vitrage opalin prévu afin de permettre d'être à l'abri des regards;
- Le chant y occupera toujours une place de choix grâce à l'acoustique préservée dans cette partie;
- Le vitrail de la petite chapelle sera conservé et mis en valeur dans cet espace;
- Le projet conserve la possibilité d'ouvrir et d'agrandir le chœur sur le réfectoire afin d'augmenter la capacité d'accueil lors d'évènements ponctuels;
- Le projet conserve la lisibilité des volumes d'origine et son intérêt architectural;

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.