

Séance du 28 octobre 2015 / Zitting van 28 oktober 2015

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 10h15 1) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°9471-2015
Situation : Avenue du Vossegat 37-43
Demandeur : ACP VOSSEGAT c/o OMNIMO Coprop.
(parking couvert)
- 10h30 2) 230/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.283-2015
Situation : Ancien Dieweg 38
Demandeur : Monsieur VANOVERSCHELDE Julien
(la transformation et l'extension d'une maison de rapport en habitation uni-familiale)
- 10h55 3) 227/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.344-2015 (art.177)
Situation : Avenue Dolez
Demandeur : BRUXELLES ENVIRONNEMENT – IBGE (M. Durieux)
(l'aménagement d'un espace éco-récréatif dans le cadre de la promenade verte, l'abattage des arbres et la replantation de nouveaux sujets)
- 11h20 4) 229/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.125-2015
Situation : Chaussée de Waterloo 1491
Demandeur : Madame BONNET Ingrid
(la construction d'une maison en fond de parcelle, la rénovation du bâtiment avant avec isolation des façades arrières, l'augmentation du nombre de logement (de 2 à 4))
- 11h45 5) 231/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.401-2015
Situation : Avenue de l'Aiglon 30
Demandeur : Monsieur DUBOIS Jacques
(la transformation d'une habitation et la construction d'une annexe)
- I N T E R R U P T I O N ± 12h15 ----
- 14h00 6) 228/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.440-2015
Situation : Avenue Brugmann 437
Demandeur : Madame VANDEPUT Sandrine
(la création d'un studio pour handicapé dans le jardin d'une maison unifamiliale et relié par une galerie à celle-ci)
- 14h25 7) 232/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.353-2015
Situation : Rue Engeland 358-362
Demandeur : CUBIX IMMO sprl (Monsieur Herscovitch)
(la construction de 2 maisons (au sein d'un nouvel ensemble de 5 maisons))
- 14h50 8) 233/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.354-2015
Situation : Rue Engeland 358-362
Demandeur : CUBIX IMMO sprl (Monsieur Herscovitch)
(la construction de 3 maisons (au sein d'un nouvel ensemble de 5 maisons))

- 15h10 9) 237/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42019-2014
Situation : Rue Edouard Michiels 4
Demandeur : Mme DERGRYSE Elisabeth et M. NAJAH Karim
(le réaménagement d'une maison unifamiliale et son extension en
façade arrière)
- 15h35 10) 223/15 – Demande mixte de permis d'urbanisme n°16-42.398-2015 (art.177)
et de permis d'environnement classe 1B dossier n°9380
Situation : Avenue Hamoir 14a
Demandeur : HAMOIR 14 sprl (Monsieur Landell)
(la démolition d'un immeuble de logement et construire à front de rue
un immeuble (A) de 25 appartements comportant un parking en sous-
sol de 40 emplacements et en intérieur d'îlot un immeuble (B) de 6
appartements comportant un parking en sous-sol de 12 emplacements)

± 17h00 - Divers / Allerlei (et/ou - en/of) Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle – Service Environnement
Commission de concertation
Séance du 28/10/2015
Objet n°1

Dossier PE- 9471

Demandeur : ACP Vossegat, avenue du Vossegat 37-39-41-43 à 1180 Bruxelles

Situation : avenue du Vossegat 37-39-41-43

Objet : chaudières, parking couvert et parking en plein air

AVIS

Considérant que l'enquête publique effectuée du 28/09/2015 au 12/10/2015 inclus a donné lieu à :

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

Considérant que :

- le PRAS situe la demande en zone d'habitation;
- le site n'a jamais fait l'objet de plainte ;
- le SIAMU a rédigé un rapport en date du 21/05/2015 et que ce rapport comporte 10 remarques ;
- les conditions d'exploitation jointes à la présente et soumises à l'approbation de l'assemblée garantiront la protection des biens et des personnes contre les nuisances et dangers que les installations pourraient engendrer.

AVIS FAVORABLE et à condition de :

- se mettre en conformité avec les remarques du rapport SIAMU ;

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 28/10/2015
Objet n° 2

Dossier 16-42283-2015- Enquête n°230/15

Demandeur : Monsieur Julien Vanoverschelde

Situation : Ancien Dieweg 38

Objet : la transformation et l'extension d'une maison de rapport en habitation unifamiliale, avec isolation à l'extérieur

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42283-2015 introduite le 29/05/2015, et modifiée le 17/09/2015 en application de l'article 126/1 du COBAT, par Monsieur Julien Vanoverschelde et visant la transformation et l'extension d'une maison de rapport en habitation unifamiliale, avec isolation à l'extérieur, sur le bien sis Ancien Dieweg, 38;

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

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

29/05/2015 : dépôt de la demande

22/07/2015 : accusé de réception d'un dossier incomplet

03/09/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

17/09/2015 : modification de la demande en application de l'article 126/1 du COBAT

23/09/2015 : rectificatif d'accusé de réception d'un dossier complet

28/09/2015 au 12/10/2015 inclus : enquête publique

28/10/2015 : séance publique de la Commission de concertation

Vu les explications données en séance publique de la Commission de concertation et relative à l'isolation du pignon

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

o motifs inhérents au CoBAT :

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

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

- application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogation au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière d'implantation: non-respect de l'article n°4, en ce qui concerne la profondeur de bâtisse

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert, en intérieur d'îlot, ou le long de voiries secondaires et en ordre continu le long d'axes plus important ;
- o Dans ce quartier, l'ancien Dieweg, situé aux abords de la gare de Calevoet et du carrefour qu'il forme avec la Chaussée d'Alseberg, le Dieweg et la rue Engeland, comprend un habitat plus ancien et au parcellaire étroit, témoin d'un noyau d'habitat plus dense ;
- o L'immeuble n°38, sur lequel porte la demande :
 - o fait partie d'un front bâti continu au sein de ce noyau plus ancien ;
 - o s'implante à l'alignement et dispose, vu le tracé des parcelles à cet endroit de l'îlot, d'un bel espace de jardin (+/- 40 mètres au total de la profondeur de la parcelle) ;
 - o présente un rez-de-chaussée enchâssé dans le sol en raison du relief de la parcelle et présente, de ce fait, un gabarit de R+2+brisis en façade à front de voirie et R+1+toiture en façade jardin, vu la différence de niveau que présente la parcelle ;
 - o un profil de toit hybride (brisis à l'avant, plat en travée centrale et versant à l'arrière, les combles bénéficiant d'un mur d'une hauteur libre de 1.65 mètre en pied de versant)

- comprend le programme suivant :
 - au rez-de-chaussée : l'accès à l'immeuble, un garage, des caves, une laverie ainsi qu'une cour basse donnant accès à un escalier extérieur, qui rejoint le niveau du jardin ;
 - au premier étage, un logement, renseigné à 2chambres (15.97 m² et 6.10 m²) en situation existante, avec accès au jardin et notamment à un WC extérieur ;
 - au deuxième étage et en toiture, un second logement :
 - bénéficiant, au 2^{ième} étage d'un plan comparable à celui du rez-de-jardin, à l'exception d'une petite terrasse à l'arrière (et accès, via celle-ci, à un WC extérieur) ;
 - bénéficiant, dans les combles, de 2 chambres complémentaires et d'un grenier
 - comporte, pour ces différents niveaux, une seule cage d'escalier, non privatisée entre les 2 niveaux supérieurs du second logement ;
- La maison voisine de gauche n°36 présente un gabarit de R+2+toiture plate, laissant apparaître une importante héberge du mur mitoyen que la différence de niveau en voirie accentue : elle comporte une serre en toiture ;
- La maison mitoyenne de droite n° 40 présente un gabarit similaire à celui de la demande ;

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

- Le projet restructure les espaces des divers niveaux de l'immeuble afin d'y aménager un programme de maison unifamiliale au lieu des deux logements existants ;
- Il propose l'isolation de la façade arrière par l'extérieur et le maintien, en façade avant, d'éléments architecturaux existants (dessin des ferronneries, détails de châssis...)
- au rez-de-chaussée, il propose une redistribution spatiale en proposant :
 - un sas séparant la porte de l'escalier,
 - un agrandissement du garage en profondeur,
 - un espace de rangement pour vélos,
 - la fermeture de la cour basse pour en faire un cellier,
 - la transformation de la buanderie en y adjoignant un WC intérieur au logement incorporant l'ancienne petite cour et accès à l'escalier vers le jardin dans les volumes fermés ;
- au 1^{er} étage (rez-de-jardin), il installe de confortables espaces de jour, un WC intérieur, décroïssonne les espaces et étend ce niveau en façade arrière en prolongeant le volume de l'annexe (cuisine) sur toute la largeur de la maison, ce qui nécessite une prolongation du mur mitoyen (2 mètres de profondeur du côté du bien voisin le plus profond) et déroge au RRU ;
- au 2^{ième} étage, Il installe une partie du programme de nuit (2 chambres dans les espaces les plus confortables (16.10 m² et 16.27 m²), une salle de bains dans l'espace le plus petit (5.90 m²) et propose, en mitoyenneté de gauche, une extension de la profondeur du mur mitoyen d'un mètre (ce qui déroge au Règlement Régional d'Urbanisme), la reconstruction d'une annexe (bureau / chambre pour 9.10 m²) de moindre largeur que la cuisine existante, le solde de la largeur de la parcelle à profondeur de cette annexe étant proposé en terrasse non conforme au code civil,
- dans les combles, et moyennant une modification du volume du toit à l'arrière (création d'une grande lucarne), propose une grande chambre parentale, une seconde salle de bains et à l'arrière, un bureau donnant accès à une terrasse, non conforme au code civil, sur une partie du toit plat de l'annexe du bureau inférieur,
- Sur le plan structurel, il remplace, à l'identique, la toiture existante et certains murs de l'annexe, y intégrant une isolation aux normes actuelles, ainsi que les planchers, ce qui confère au projet un caractère de transformation lourde
- Sur le plan de l'isolation, le projet vise une isolation du pignon gauche de la demande et de son importante héberge, avec une épaisseur de 17 cm, vu l'épaisseur existante de la protection en «Eternit » et du lierre

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

- Vu les documents complémentaires introduits en séance de commission de concertation, en application de l'article 126/1 du CoBAT, l'accord du voisin de droite (n°40) en ce qui concerne la terrasse de côté ;

Vu l'accord du Service Technique de la voirie sur un schéma (mail du 03/09/2015) concernant l'utilisation de la citerne d'eau de pluie partiellement en bassin d'orage.

- La rénovation de cet immeuble s'inscrit dans les objectifs de développement durable et notamment :
 - par le maintien du bâti existant et de sa façade de qualité ;
 - par l'isolation complète de cette habitation, vu l'importance des travaux en raison du manque d'entretien depuis de longues années ;

- par le fait d'isoler les murs mitoyens ;
- par le réaménagement de sa citerne d'eau de pluie et la création d'un bassin d'orage ;
- La création d'une maison unifamiliale au lieu de deux logements participe au maintien de famille dans la Commune, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;
- Les extensions prévues sont de minimales importance et répondent au prescrit du RRU, ce qui leur permet de s'inscrire dans les volumes bâtis environnants ;

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

- en matière de programme :
 - les trois belles chambres créées dans cette habitation aux larges espaces de vie en contact avec le jardin de ville sont de nature à accueillir une famille nombreuse, programme adapté au quartier qui dispose des facilités d'équipements à proximité et d'un pôle intermodal
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - l'annexe au rez-de-jardin, pour étendre celle de la cuisine existante, s'inscrit contre un mur mitoyen existant et assure aux pièces de jour un meilleur contact avec le jardin
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin laissé à l'abandon comporte, d'après les photos, des arbustes à fleurs et des fruitiers, ce qui assure le caractère verdurisé de cet intérieur d'îlot et qu'il y a lieu de les conserver
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - La citerne d'eau de pluie sera couplée avec un bassin d'orage, de sorte à limiter l'impact du projet en cas de grosse pluie sur le réseau d'égouttage existant ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
 - Les différentes notes explicatives montre le soin apporté à la réhabilitation de cette habitation, tout en conservant son caractère et ses volumes principaux ;
 - Les imprévus de structure, inhérents au manque d'entretien de la maison pendant une longue période, sont pris en compte afin de répondre dans le futur au bon aménagement des lieux ;
 - La terrasse de deuxième étage doit être traitée en toiture verte extensive, avec accès uniquement pour l'entretien ;
 - L'isolation du pignon de gauche de la demande (mitoyen avec le n°36), avec une épaisseur de 17cm d'épaisseur, crée cependant différents problèmes pour les voisins (serre, escalier, surépaisseur,...) et il s'indique de joindre au dossier un schéma plus précis de cet ouvrage

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), la demande est acceptable en regard des particularités des lieux et notamment les aspects suivants :
 - la présence de l'annexe existante,
 - l'orientation du jardin au Nord,
 - les particularités de la maison de gauche, atypique dans le paysage urbain

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

- traiter la toiture terrasse du deuxième étage en toiture verte extensive, accessible uniquement pour l'entretien et assurer la sécurité par la pose d'une rambarde contre la façade devant la porte-fenêtre ;
- joindre au dossier un plan du pignon du n°36 avec ses parties à isoler, en accord avec les éléments évoqués en séance ;

Considérant 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 une limitation d'accès à la terrasse du deuxième étage et la limitation de la zone du pignon à isoler,
- de répondre à une objection que suscitait 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 que la mise en œuvre du permis doit être soumise aux conditions suivantes :

- Conserver les arbustes à fleurs et fruitiers du jardin afin de garder le caractère verdurisé de cet intérieur d'îlot ;
- Maintenir la porte de garage existante

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

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

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 28/10/2015
Objet n°3

Dossier 16-42344-2015- Enquête n° 227/15

Demandeur : Monsieur Jérôme Durieux Bruxelles Environnement - IBGE

Situation : Avenue Dolez

Objet : aménager un espace éco-récréatif dans le cadre de la promenade verte et abattre des arbres et replanter de nouveaux sujets

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42344-2015 introduite le 11/03/2015 par Bruxelles Environnement - IBGEc/o Monsieur Jérôme Durieux et visant aménager un espace éco-récréatif dans le cadre de la promenade verte et abattre des arbres et replanter de nouveaux sujets sur le bien sis Avenue Dolez;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone verte à haute valeur biologique;

Evaluation préalable des incidences

Considérant que la demande telle qu'introduite est soumise à évaluation des incidences sous forme :

- d'un rapport d'incidence, les actes et travaux projetés ressortant de la rubrique 20 de l'annexe B du CoBAT

Considérant que la demande se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone « Natura 2000 ») ;

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

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

- application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés)
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- Art. 149 al.2 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000
- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m2)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 23/09/2015 au 07/10/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

Réclamation 1 :

I Respect de la prescription du PRAS en ce qui concerne la Zone verte de haute valeur biologique. Notion de maillage vert et de maillage écologique.

La prescription 11 du PRAS relative à la zone verte de haute valeur biologique a récemment étendu ses objectifs à la réalisation du maillage vert, **à la condition, toutefois, que les travaux soient compatibles avec la destination de la zone.**

Le maillage vert, en ZVHVB et Natura 2000, est un maillage écologique puisque la zone est destinée à la conservation et à la régénération du milieu naturel.

Il est par conséquent mal venu d'intituler le projet de « zone éco-récréative » comme si le terrain était en zone verte de parc alors qu'il s'agit d'une zone verte de haute valeur biologique qui n'est pas destinée à la récréation.

Le rapport d'incidences précise que plus de 500 logements vont être construits sur le plateau Engeland et qu'il conviendra de canaliser ce public et d'offrir des espaces de détente éco-pédagogique. **Ces espaces récréatifs publics auraient plutôt dû être conçus au sein des plans de lotissement et des permis d'urbanisme,** (comme le recommandait d'ailleurs l'étude d'incidences Engeland) pour ne pas devoir entamer les zones réservées à la protection et à la régénération de la biodiversité, c'est-à-dire le maillage écologique.

II Aménagements favorables au renforcement de la biodiversité.

L'évaluation appropriée relève à juste titre le rôle essentiel et fondamental de liaison écologique du site du projet.

Le projet est attentif à créer de la biodiversité, à maintenir et créer des lisières et à renforcer les corridors écologiques de liaisons.

Les potagers à première vue ne sont pas destinés à la conservation du milieu naturel mais ils peuvent y contribuer d'une autre manière, en dégagant des espaces ouverts. La prairie maigre de fauche ainsi que les lisières étagées entrent dans le cadre des objectifs de conservation Natura 2000.

III Faune et flore Importance stratégique pour Natura 2000. Respect des objectifs de conservation ZSC II.

Les plans de gestion de la ZSC II Natura 2000 ne sont pas encore établis officiellement mais les objectifs de gestion ont été approuvés au Gouvernement et devraient entrer en vigueur dès leur parution au moniteur d'ici quelques semaines. Il serait donc opportun d'en tenir compte, notamment :

-Habitat 6510 *Restauration de prairies maigres de fauche.*

*Intégration de cet habitat dans un réseau d'habitats prairiaux permettant la dissémination des graines d'espèces clé telle que *Centaurea jacea*, *Crepis biennis*.*

appliquer une gestion de fauche d'amaigrissement ;

- *éviter l'acidification et l'eutrophisation;*
- *restaurer le réseau écologique des prairies de grande valeur biologique*

-Habitat proche : 9120 Hêtraies acidophiles atlantiques.

- *accroître la quantité de bois mort sur pied ou au sol; gérer activement les espèces exotiques invasives visées à l'annexe IV de l'ordonnance pour limiter leur dispersion ou les éradiquer; canaliser la fréquentation récréative pour protéger les zones sensibles; développer une végétation de lisière sur les limites des parcelles forestières et dans les clairières.*

-Habitat proche : 9190 Vieilles chênaies acidophiles des plaines sablonneuses à *Quercus robur*

- *Développement d'un habitat forestier à structure horizontale et verticale diversifiée; maintien de bois mort sur pied ou au sol à raison de minimum 4% du volume total de bois sur pied;*
- *maintien ou restauration progressive de strates arborées et arbustives composée d'un mélange équilibré d'essences caractéristiques de cet habitat*
- *développer une végétation de lisière sur les limites des parcelles forestières et dans les clairières.*

En ce qui concerne les chauves-souris en général :

Connectivité:

Conservation de corridors de vol sombres entre les différentes stations Natura 2000, et à l'intérieur de celles-ci au sein de la ZSC. Garantir le maintien de connexions de vol fonctionnelles.

Limitation de la pollution lumineuse

Absence d'éclairage permanent dans les habitats d'intérêt communautaire;

Maintien ou réduction du niveau lumineux actuel existant dans la zone.

Gagnages:

Maintien ou développement de lisières étagées entre les bois et les milieux ouverts;

L'évaluation appropriée des incidences précise au point 2.2.4 objectifs de conservation :

« Le site de la prairie Dolez peut être considéré comme une station relais importante entre les zones noyaux du bois de Verrewinkel et le complexe du Kinsendael. Les différentes fonctionnalités écologiques de la prairie doivent être maintenues et en particulier la connectivité qu'elle assure pour les espèces sensibles comme les chauves-souris. »

Les recommandations qui suivent sont évidemment essentielles :

Maintenir ou favoriser les liaisons écologiques entre les sites localisés au Nord et à l'Ouest et ceux localisés au Sud et à l'Est. En particulier maintenir une fonctionnalité optimale des zones de passages, zones de chasse et gîtes pour la faune, dont les oiseaux et les chauves-souris. Les alignements boisés en périphérie de la prairie seront donc à préserver.

Favoriser la présence locale d'une flore et d'une faune diversifiée en maintenant à la fois des alignements de haies avec des essences indigènes et des milieux ouverts (style prairie de fauche).

Dans l'ensemble le projet tient compte de ces objectifs.

Remarque : Le sentiment d'insécurité qui sera atténué relevé dans le rapport d'incidences ne concerne pas une zone verte de haute valeur biologique destinée à la préservation de la nature. C'est évidemment l'être humain qui dérange la faune dans une telle zone, il ne faut pas inverser les rôles.

IV Mesures d'atténuation.

A La zone d'espace ouvert au public devrait être limité au sentier de la promenade verte traversant le site et aux bancs publics pour ne pas faire d'une zone verte de haute valeur biologique un parc public qui ne correspond pas à l'affectation de ZVHVB du PRAS.

L'espace dégagé pourrait être reporté en verger à hautes tiges, ou prairie de fauche. La prairie de fauche ne doit pas être ouverte au public pour éviter tout piétinement.

Les objectifs éco-pédagogiques pourraient être rencontrés moyennant la présence de guide de terrain sur les espaces plus sensibles.

B Alimentation en eaux de ville.

L'aménagement de 3 points d'eau de ville n'est pas du tout indispensable aux potagers, il faut privilégier la récolte des eaux de pluie. De plus, l'abandon de ces robinets d'eau éviterait ainsi de devoir creuser des mètres de tranchées pour enfuir la canalisation, détériorer momentanément le sol, le coût lié à ces travaux, sans parler de l'économie d'eau de distribution et d'une éventuelle détérioration publique des robinets. Bien d'autres potagers fonctionnent sans arrivée d'eau Cette mesure figure d'ailleurs aussi dans les atténuations de l'évaluation appropriée

C Abattage d'arbres

Certains arbres voués à l'abattage présentent une belle hauteur et constituent des écosystèmes fonctionnels. Il faut donc limiter l'abattage au minimum indispensable pour éviter les perturbations inutiles.

D Aide à l'entomofaune.

Les Hôtels à insectes sont une mesure très favorable aux abeilles solitaires, plusieurs nichoirs pourraient être installés près de la prairie et près du potager.

E. Le parking vélo doit être limité au minimum, le sol doit rester enherbé et surtout pas bétonné. Une toiture n'est pas non plus indispensable en ZVHVB.

F. L'éclairage est à proscrire pour éviter les perturbations de la faune sensible. Ceux des lotissements voisins provoqueront déjà assez de perturbation.

G. Schistes sur espace public. Le schiste n'est pas une roche du Brabant, malgré son esthétique. Le laisser en gravier de lave comme les sentiers seraient plus conforme à l'affectation de la zone du PRAS et réduirait l'imperméabilisation.

Surtout maintenir les liaisons écologiques pour éviter la fragmentation des sites, renforcer les corridors et haies par des espèces variées pour la conservation des Chauves-souris, de l'avifaune et de la petite faune sauvage pour que la prairie Dolez puisse jouer pleinement son rôle de corridor écologique dans un contexte citadins de sites morcelés par les infrastructures de la ville et la forte pression de l'habitat, plus de 500 logements en construction aux alentours.

Réclamation 2 :

Le réclamant trouve qu'il est incongru d'intituler le projet de «espace éco-récréatif» comme si le terrain était en zone verte de parc alors qu'il veut l'implanter dans une zone verte de haute valeur biologique qui n'est pas destinée à la récréation et qui doit être respectée, comme doit aussi l'être le maillage vert.

D'où sa demande de refus de ce projet qui aurait dû être intégré dans la zone de logements.

Réclamation 3 :

L'association des réclamants, attentive aux projets présentant un risque d'atteinte au maillage vert et bleu, ne peut que s'interroger sur l'interprétation de l'expression « maillage vert », « zone verte à haute valeur biologique (ZVHB) ou Natura 2000 dès qu'il prévoit des aménagements de type récréatifs ou des potagers.

Il ne met pas en doute l'intérêt de ce genre d'aménagements, mais estimons qu'ils n'ont pas leur place dans une zone définie comme élément du maillage vert, couloir écologique, zone destinée à la conservation et à la régénération du milieu naturel.

Ces aménagements sont tout à fait acceptables en zones d'intérêts collectifs ou en zone de parc, mais ce n'est pas le cas de la zone concernée par la demande !

Il demande s'il est concevable de porter atteinte à une ZVHB, un site Natura 2000, au maillage vert.

Réclamation 4 :

Les espaces récréatifs publics auraient dû être conçus au sein des lotissements et des permis d'urbanisme. Ils sont ici en zone de haute valeur biologique protégée.

Les plans de gestion de la zone ZSC II Natura 2000 ne sont pas encore établis officiellement ; il serait donc opportun d'en tenir compte.

Il faut absolument restaurer et entretenir les prairies maigres de fauche et les intégrer afin d'éviter l'acidification et restaurer le réseau écologique des prairies de grande valeur écologique.

De plus, les hêtraies doivent être protégées : canaliser la fréquentation, accroître la quantité de bois mort au pied et sur le sol, développer une végétation de litière en développant un habitat forestier à structure diversifiée.

Prendre les mesures nécessaires pour la protection des chauves-souris.

Considérer le site de la prairie Dolez comme une station importante entre les zones du bois de Verrewinkel et le complexe du Kinsendael, maintenir les zones de passage, zones de chasse et gîtes pour la faune.

Tout cela dans le but de favoriser la présence locale d'une flore et d'une faune diversifiées en maintenant à la fois les alignements de haies avec des essences indigènes et des milieux ouverts,

Des règles à respecter :

- garder une zone limitée, ouverte au public.
- privilégier la récolte des eaux de pluie.
- limiter au maximum l'abattage des arbres qui constituent à eux-seuls un écosystème.
- hôtels à insectes et nichoirs à installer.
- garder le parking à vélos enherbé.
- l'éclairage est à proscrire ; il perturbe la faune.
- préférer les graviers de lave aux pavés de schiste.

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

11/03/2015 : dépôt de la demande auprès de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain

25/06/2015 : accusé de réception d'un dossier complet par le fonctionnaire délégué et demande d'avis du Collège des Bourgmestres et Echevins en application de l'article 177 du CoBAT

04/09/2015 : déclaration du fonctionnaire délégué sur la complétude du rapport d'incidences environnementales et demande d'organiser les mesures particulières de publicité

23/09/2015 au 07/10/2015 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

28/10/2015 : séance publique de la Commission de concertation

Vu les avis rendus par les services techniques communaux, et notamment :

- o l'avis du service Vert émis le 08/07/2015 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): Abattage d'un nombre indéterminé d'arbres se situant tous en zone de Protection Natura 2000 (Prairie à Agrostis commun & Prairie maigre de fauche sous-type moyennement sec à humide).

Maintien d'arbre(s) : Maintien d'un taillis à front de rue et le long de la promenade verte.

Haies: Création de nombreuses haies vives d'essences inconnues.

Massifs de plantations: Nombreuses plantations arbustives d'essences inconnues.

Zone de protection: Site sous protection Natura 2000 et au niveau Européen. Mesures à respecter.

Replantations: Replantation de 45 arbres fruitiers et d'ornement. La force à la plantation des fruitiers haute-tiges devra être de minimum 18/20 cm de circonférence et celle des arbres d'ornement de minimum 20/25 cm de circonférence.

Compléter le plan d'implantation en ce sens:

En indiquant précisément le nombre d'arbre à abattre et en indiquant les essences à replanter (arbustes et haies).

- o L'avis favorable du service de l'Environnement émis le 26/10/2015 et libellé comme suit :

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme est sollicitée par Monsieur Jérôme Durieux ayant pour objet Modifier la destination ou l'utilisation d'un bien non bâti; Abattre 31 arbre(s) à haute tige (hors voirie); Aménager un espace vert et/ou modifier le relief du sol, déboiser ou

encore défricher ou modifier la végétation d'une zone dont le Gouvernement a jugé la protection nécessaire;

Considérant que :

- *le PRAS situe la demande en zone verte à haute valeur biologique ;*
- *la demande consiste en :*
 - *L'aménagement d'une extension de la Promenade Verte Régionale en mélange de terre battue et de gravier de lave reliant le Clos de la charmerie et la Promenade Verte régional piétonne existante entre le Chemin du Puits et l'avenue Dolez ;*
 - *L'aménagement d'un potager mixte constitué de parcelles collectives et privatives faisant partie du réseau potager de Bruxelles-Environnement.*
 - *L'aménagement d'un parking vélo destiné aux potagistes et aux utilisateurs de la Promenade Verte.*
 - *La plantation d'une lisière étagée visant à rencontrer les objectifs Natura 2000 en développant la connectivité écologique entre les zones boisées de la ZSC II et en particulier entre le Domaine de Latour de freins, le Plateau Engeland et le Verrewinkel.*
 - *La plantation d'un verger constitué d'anciennes variétés de fruitiers.*
 - *La plantation de haies constituées de végétaux indigènes.*
 - *L'aménagement d'une prairie de fauche destinées à rencontrer les objectifs Natura 2000 en développant le réseau des zones ouverte qui caractérise la ZSC II.*
 - *L'aménagement de dispositif favorable à la nidification d'abeilles sauvages.*
- *Le projet est donc en parfait accord avec le PRAS et avec les différents projets en cours alentours ;*
- *Le projet maintient:*
 - *Les haies existantes et donc le caractère bocager du site ;*
- *Le projet renforce :*
 - *Le maillage vert de la Commune en améliorant la liaison entre les espaces Natura 2000 présents sur le territoire ;*
 - *Les effets de lisières, lieux de prédilection à une biodiversité élevée;*
 - *La diversité paysagère du site de par la création d'un verger, de parcelles potagères et d'une prairie de fauche ;*
- *Le projet prend en compte et intègre :*
 - *La zone inondable existante sur le site ;*
- *Le projet consiste donc en une amélioration d'un point de vue accueil de la biodiversité par rapport à la situation existante ;*
- *L'augmentation de la densité de population prévue alentour du projet nécessite un aménagement du site permettant une utilisation encadrée de cet espace ;*

4 : description Sitex

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

- *Le terrain concerné par la demande, dénommé « la prairie Dolez » se situe au Sud de la commune, le long de l'avenue Dolez et à proximité de la rue Engeland, à l'Est de l'institut Scientifique de la santé publique « Pasteur » (ISP) et au Sud de l'avenue des Pâturins ;*
- *Cette prairie est une jeune friche de 2.4 hectares qui s'est développée sur d'anciens labours céréaliers où la végétation herbacée est dominée par les graminées et par quelques plantes indicatrices des milieux eutrophes. Une zone plus humide d'environ 250m² traverse le site mais la flore y est fort similaire à celle du reste de la prairie ;*
- *La « prairie Dolez » est entièrement inscrite dans la zone Natura 2000 numéro BE1000002, intitulées « zones boisées et ouvertes au sud de la Région bruxelloise – complexe Verrewinkel-Kinsendael » ;*
- *Aucune espèce ou habitat ciblé lors de la création du Site Natura 2000 n'est présent au niveau de la Prairie Dolez proprement dite. Cette unité possède une flore et une faune banales, de faibles intérêt d'un point de vue de la conservation biologique ;*

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- *L'aménagement d'un espace éco-récréatif comprenant :*
 - *un potager avec un espace collectif au centre pour permettre la rencontre entre les « potagistes » ;*
 - *un verger accessible au public. Néanmoins, au vu des difficultés de gestion rencontrées fréquemment par l'IBGE, la possibilité est intégrée de fermer le verger si cela s'avère nécessaire. Ce verger sera toujours visible et traversé par la promenade verte ; la possibilité de fermer le verger pour y ;*

- une prairie de fauche non accessible au public ;
- une lisière étagée dont l'accès sera interdit au public ;
- des cheminements piétons ainsi que la Promenade verte ;
- du mobilier dit « urbain » : un parking à vélos, des bancs et poubelles (situés dans l'espace au centre de la prairie et au centre de l'espace potager) ;

6 : motivation sur la demande

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

- De manière globale, le projet vise au développement du maillage vert dans le Sud de notre commune ;
- Ce projet est à encourager pour divers raisons :
 - L'aménagement du site permettra d'assurer une fonction de rotule entre la Promenade verte qui liaisonne le Krienkenput au bois du Verrewinkel et de canaliser le flux de riverains qu'induit le développement clos de la Charmeraiie et le lotissement futur de l'avenue des Pâturins
 - La prairie de fauche a pour but de rencontrer les objectifs Natura 2000 en développant le réseau de zones ouvertes. Celle-ci est une opportunité pour la gestion des troupeaux qui pâturent sur la zone natura 2000. Celle-ci est également un atout logistique pour servir de parcelle de regroupement (enclos pour rassembler le bétail devant circuler entre plusieurs lieux) ;
 - Des dispositifs favorables à la nidification d'abeilles sauvages seront implanté sur le site ;

Considérant plus particulièrement que les aspects ci-après de la demande telle qu'introduite suscitent les considérations suivantes :

- Promenade verte et cheminements piétons :
 - Les sentiers épouseront la topographie du site ;
 - Le revêtement de sol choisi est un mélange de gravier de lave et de terre d'une largeur allant de 1.20 mètre à 2.50 mètres et permettra la recolonisation végétale des surfaces non utilisées régulièrement par les usagers ;
- Zone inondable : la zone inondable existante au sein du site, représentant environ 250 m² au sein de la future prairie de fauche, sera conservée ;
- Aménagement des abords et couvert végétal : il y a lieu de répondre aux exigences du service vert de la commune (voir ci-dessus) ;
- Gestion des eaux de pluies et égouttage : la demande, d'aménagement d'espaces en pleine terre, ne suscite pas de remarque

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

- Ce projet répond au bon aménagement des lieux pour les raisons suivantes :
 - au vu du rapport d'incidences introduit à l'appui de la demande ;
 - au vu de l'avis favorable du service de l'environnement de la commune d'Uccle (voir motivations ci-dessus) ;
 - au vu de son programme qui consiste en un projet d'aménagement de nature à valoriser ce statut de zone verte à haute valeur biologique tout en visant l'intégration effective de cette zone dans le maillage vert ucclois ;
 - du fait que la demande est soucieuse du respect du relief du sol ;
 - du fait que des mesures d'atténuation pouvant avoir une incidence sur la faune sont prévues en phase de chantier ainsi qu'en phase d'exploitation ;
 - du fait que le projet est attentif à créer de la biodiversité, à maintenir et créer des lisières et à renforcer les corridors écologiques de liaisons.
 - Du fait que les potagers à première vue ne sont pas destinés à la conservation du milieu naturel mais ils peuvent y contribuer d'une autre manière, en dégagant des espaces ouverts. La prairie maigre de fauche ainsi que les lisières étagées entrent dans le cadre des objectifs de conservation Natura 2000.
- En conclusion : l'impact attendu du projet sur la biodiversité est faible voire négligeable. Le projet pourrait même améliorer la situation actuelle grâce à la création de micro-habitats favorables à la biodiversité (haies dispersées, lisière étagée, prairie de fauche, verger et potager à vocation écologique). Les connexions écologiques existantes pourraient augmenter, ce qui sera favorable non seulement à la biodiversité présente au niveau de la prairie Dolez, mais également à la biodiversité de l'ensemble du Site Natura 2000.

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

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

- En matière d'aménagement et de couvert végétal : répondre aux exigences du service vert de la commune (voir ci-dessus) ;

Considérant que cette modification répond 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'elle ne concerne que le respect des exigences du service vert de la commune
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les informations demandées doivent être fournies ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande sur les aspects décrits ci-dessus ;
- pour la délivrance du permis, de fournir 6 exemplaires de l'ensemble des plans et 3 exemplaires des formulaires si ces derniers sont modifiés,
- 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 Fonctionnaire délégué qui les imposerait ;
- 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 28/10/2015
Objet n° 4

Dossier 16-42125-2015 - Enquête n°229/15

Demandeur : Madame Ingrid Bonnet

Situation : Chaussée de Waterloo 1491

Objet : la construction d'une maison en fond de parcelle, la rénovation du bâtiment avant avec isolation des façades arrières, l'augmentation du nombre de logement (de 2 à 4)

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42125-2015 introduite le 10/03/2015 par Madame Ingrid Bonnet et visant la construction d'une maison en fond de parcelle, la rénovation du bâtiment avant avec isolation des façades arrières, l'augmentation du nombre de logement (de 2 à 4) sur le bien sis chaussée de Waterloo, 1491;

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

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

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

o application de la prescription générale n°0.6 du **plan régional d'affectation du sol**, en matière d'actes et travaux en intérieur d'îlot,

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

o application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogations au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :

- non-respect de l'article n°4 –Profondeur d'une construction mitoyenne : §1, 1° et 2° a en ce que le projet couvre plus de $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle et en ce que le rez-de-chaussée dépasse de plus de 3m la profondeur de la construction de droite et ce à moins de 3m de recul latéral,
- non-respect de l'article n°13, en ce que la superficie de la zone de cour et jardin offre moins de 50% de pleine terre,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/09/2015 au 12/10/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations ainsi que l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- o à propos de la façade arrière et du puits de lumière proposé à environ 3 mètres au-dessus du niveau du sol, en renforcement de +/- 1mètre avec des baies latérales à ce renforcement. La crainte est de voir la plateforme trop aisément accessible par les baies latérales,
- o un tilleul centenaire est situé à environ 1 mètre de la mitoyenneté et envoi des branches vers le jardin du n°1491. La demande impose un élagage sévère de cet arbre,
- o le bâtiment voisin de droite en fond de parcelle comprend des fenêtres dans la mitoyenneté, qui ne sont pas mentionnées sur la demande de permis. Elles sont nécessaires à l'usage de ce bâtiment (demande de permis d'urbanisme n°16-42.472-2015 en cours d'instruction),
- o la demande augmente de manière trop importante la densité (indice P/S = 1.62), entraîne des dérogations au règlement régional d'urbanisme, la prescription générale 0.6 du PRAS impose le maintien ou la création de surface de pleine terre, le taux d'imperméabilité est porté de 0.49 à 0.70,

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

10/03/2015 : dépôt de la demande

29/04/2015 : accusé de réception d'un dossier incomplet

28/09/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

28/09/2015 au 12/10/2015 inclus : enquête publique

28/10/2015 : séance publique de la Commission de concertation

Vu que l'avis du Service Technique Communal de la Voirie a été sollicité mais n'est pas encore disponible

Vu l'avis du SIAMU émis le 08/06/2015 et joint à la demande

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte en affectations principales de commerce et de logement, les constructions en intérieur d'ilot sur ce tronçon de la chaussée sont fréquentes,
- Les constructions à front de chaussée sont mitoyennes et implantées à l'alignement, de gabarit R+1 ou R+2+T,
- L'immeuble n°1491 sur lequel porte la demande comprend 2 appartements (un appartement 2 chambre au 1^{er} étage et un duplex de 3 chambres). Le volume à l'arrière comprend plusieurs reculs non aménagés en terrasse,
- Le rez-de-chaussée est affecté à un commerce, et s'étend sur plusieurs annexes successives accolées au mitoyen de gauche,
- Le jardin est planté et orienté au Sud-Ouest /Ouest, enserré entre des murs mitoyens de +/- 4.30 mètres de haut côté gauche (sud), et 3.80 mètres côté droit,
- La parcelle de gauche est totalement bâtie (carrosserie),
- Les deux parcelles de droite comprennent des constructions à front de chaussée (commerce et logements) et en fond de parcelle affectée au commerce, avec cour minéralisée entre les deux,
- Selon les photographies jointes à une réclamation, des baies sont percées dans le mur mitoyen de droite au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage, constituant des servitudes positives de jour. Ces baies ne sont pas mentionnées dans les plans de la demande,

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

Pour le bâtiment existant du côté de la chaussée, le projet propose :

- la démolition d'une annexe du commerce au rez-de-chaussée,
- la réduction de la superficie commerciale à la profondeur de 2 pièces en enfilade,
- l'élargissement des annexes arrière en vue de l'aménagement d'un appartement de 1 chambre,
- l'isolation de la façade arrière,
- l'aménagement de terrasses sur les plateformes existantes,

Pour le fond de la parcelle, le projet propose :

- la construction d'une maison unifamiliale en fond de parcelle, sur 2 niveaux +T,

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

- La demande justifie son programme en se fondant sur l'existence de constructions en intérieur d'ilot sur les parcelles voisines,

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

○ en matière de programme :

- la demande réduit la surface commerciale à 2 pièces en enfilade et une petite réserve, du côté de la chaussée,
- l'appartement de 1 chambre au rez-de-chaussée avant bénéficie d'ouverture le long du passage latéral pour l'entrée, la salle de bains et la chambre. Le séjour est éclairé par la façade arrière, mais présente une carence d'éclairage naturel,
- le projet propose l'aménagement d'une petite zone de rangement pour vélos à l'extérieur, dans le passage latéral,
- le plan de la maison arrière de 2 chambres est organisé autour d'un patio,

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- la démolition-reconstruction des deux dernières annexes entraîne un élargissement du bâti qui réduit la largeur du passage à 1.10 mètre,
- la profondeur du rez-de-chaussée est de +/- 26 mètres,
- la construction d'une maison en fond de parcelle sur 2 niveaux et 14.80 mètres de profondeur organisée autour d'un patio, entraîne la rehausse du mur mitoyen de fond des parcelles sur lesquelles sont érigées les deux villas sises avenue Fond'Roy, n°118 et n°120
- au 1^{er} étage, un recul partiel du mur de fond de +/- 1 mètre réduit légèrement l'impact de cette rehausse,
- les terrasses aménagées sur les plateformes du bâtiment avant ne sont pas conformes au code civil, étant situées à moins de 1.90 mètre de la mitoyenneté de gauche,

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - la profondeur de la zone de cour et jardin entre ces deux constructions est de +/- 6.90 mètres, cet espace étant divisé en deux et traversé un chemin en diagonale séparant les jardinets dévolus à chacun des logements du rez-de-chaussée. Les seules plantations prévues sont des petites haies longeant ce chemin de part et d'autre,
 - un tilleul centenaire est situé à 1 mètre du mur mitoyen de fond sur la parcelle contiguë, de sorte que le projet nécessiterait un trop important élagage de cet arbre,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la parcelle ne bénéficie pas de garage, les vélos sont rangés à l'extérieur dans l'allée, ce qui en réduit la largeur de passage,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - le projet ne propose aucune mesure. Or la densification de la parcelle impose de créer une citerne avec bassin d'orage pour la maison arrière,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le sous-sol est divisé en une cave pour le commerce et 4 caves pour les logements,
 - l'isolation de la façade arrière de l'immeuble principal est accompagnée de la pose d'un enduit clair,
 - les cheminées des feux ouverts encombrant la façade arrière et sont peu hautes, ce qui entraîne des fumées vers chacun des logements supérieurs,
 - la cheminée dans le renforcement du mitoyen arrière est également peu esthétique et visible depuis le jardin mitoyen de l'avenue Fond 'Roy,
 - les plans ne présentent aucune côte globale (profondeur des différentes constructions, largeur),
 - les plans ne présentent pas les hauteurs sous plafonds ni les superficies nettes éclairantes,
 - l'annexe 1 renseigne l'augmentation de 1 logement (3 à 4), alors qu'en situation existante le bâtiment comprend 2 logements et la demande porte sur la création de 2 logements supplémentaires,
 - le bâtiment voisin en fond de parcelle comprend des baies percées dans le mitoyen, au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage qui constituent des servitudes positives. En séance, l'architecte informe que le demandeur est également propriétaire d bâtiment de droite, il n'y a donc pas de servitudes entre les deux parcelles,
 - le recul de la façade arrière par rapport au mur mitoyen crée des vues obliques vers la parcelle contiguë, les baies étant à moins de 0,60 mètre de l'axe mitoyen,

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

- en ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), la demande met à profit l'existence de constructions en intérieur d'îlot que les parcelles voisines, mais maintient la profondeur du rez-de-chaussée de la construction avant, ce qui limite fortement la zone de cour et jardin,
- en ce qui concerne la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) : la parcelle présentant une profondeur de +/- 47.70 mètres, l'espace non bâti se voit donc réduit (6.90 mètres au lieu de +/- 20.80 mètres), ce qui entraîne la dérogation à la profondeur de bâtisse sur la parcelle (85%, soit sensiblement plus de $\frac{3}{4}$ couvert par des constructions), une forte promiscuité entre logements et peu de possibilité de plantation significative en pleine terre,
- l'élargissement des deux annexes arrière les rapproche de la parcelle de droite,
- en ce qui concerne la dérogation à l'article 13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable), le chemin nécessaire à l'accès à la maison de fond couvre plus de la moitié de la superficie de la zone de cour et jardin.
- Vu la minéralisation du passage, le taux de minéralisation ne peut pas être identique au taux d'emprise,

Considérant qu'il ressort de cette analyse que :

- le projet est trop dense pour la parcelle, l'occupation au sol réduisant trop fortement l'espace non bâti ;
- l'ensoleillement de la cour est réduit, vu la hauteur du mur mitoyen de gauche, au sud du projet (+/- 4.30 mètres),
- la profondeur du jardin est totalement insuffisante entre les deux logements, ce qui ne permet pas de préserver l'intimité des logements créés et de planter cet espace,
- le projet entraîne un très important élagage d'un tilleul (tilleul visible sur les photos aériennes de 1953),

- le projet obture des baies situées dans le mur mitoyen (servitudes positives),
- l'augmentation à 4 logements sur la parcelle est trop importante, vu l'absence de stationnement et la densification de la parcelle,

Considérant que la demande déroge également au titre II du RRU en ce que :

- l'éclairage naturel du séjour de l'appartement à 1 chambre du rez-de-chaussée est insuffisant,
- le local vélos-poussettes est réduit à un espace extérieur qui réduit la largeur du passage,
- le projet ne présente pas les locaux communs requis,

En conséquence, le projet ne tient pas compte des contraintes existantes de la parcelle, et dès lors ne répond pas au bon aménagement des lieux ;

Avis DEFAVORABLE 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 28/10/2015
Objet n° 05

Dossier 16-42401-2015- Enquête n° 231/15

Demandeur : Monsieur Jacques Dubois

Situation : Avenue de l'Aiglon 30

Objet : la transformation d'une habitation et la construction d'une annexe

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42401-2015 introduite le 10/08/2015 par Monsieur Jacques Dubois et visant la transformation d'une habitation et la construction d'une annexe sur le bien sis avenue de l'Aiglon, 30;

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°26 (arrêté royal du 21.04.1958) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en matière d'implantation;

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

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

demande 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 :

○ non-respect de l'article n°II Implantation qui prescrit : « *L'implantation des constructions est libre pour autant que les conditions ci-après soient respectées :*

a) *distance minimum entre la façade postérieure et la limite séparative de fond de la parcelle : 8m ;*

b) *distance minimum entre les façades latérales et les limites mitoyennes villas isolées : 3m ;*

c) *surface bâtie maximum : ¼ de la superficie de la parcelle ; »*

en ce que l'extension est implantée à moins de 3 mètres (2.73 mètres),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/09/2015 au 12/10/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

10/08/2015 : dépôt de la demande

28/09/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

28/09/2015 au 12/10/2015 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

28/10/2015 : séance publique de la Commission de concertation

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

○ Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, et composé principalement de villas isolées implantées en recul des alignements des voiries,

○ Le quartier présente un caractère homogène par le gabarit, les façades blanches et les toitures en ardoise,

○ La maison n°30 sur laquelle porte la demande est implantée à 3.25 mètres de la limite latérale de gauche de la parcelle et à 3 mètres de la limite droite,

○ La parcelle comprend plusieurs arbres et est bordée de haies vives,

○ Elle est bordée par la gauche d'un chemin donnant accès à l'avenue de Foestraets,

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

○ au rez-de-chaussée, l'ajout d'une annexe bardée de zinc anthracite,

○ la modification de la lucarne,

○ la suppression ou la modification de baies,

- la suppression des volets en bois,
- le remplacement des châssis blanc par des châssis en aluminium de teinte gris anthracite,
- le remplacement de la porte de garage (blanche) par une porte sectionnelle de teinte gris anthracite,

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

- en matière de programme :
 - le projet porte sur une maison unifamiliale de 3 chambres,
 - l'extension du rez-de-chaussée permet d'en étendre la cuisine,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la façade de l'extension est en léger décalage par rapport aux façades existantes dans le but de bien gérer les différences de matériaux,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le jardin est orienté au Sud-Est / Est,
 - la parcelle est longée par un chemin sur le côté gauche,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison bénéficie d'un garage,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - la modification de l'esthétique des façades donne un aspect plus moderne à la maison, qui peut s'intégrer dans le quartier, dont la caractéristique maintenue est essentiellement représentée par des façades en briques peintes en blanc et toiture en ardoise,

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

Quant à la dérogation à l'implantation en ce que l'extension empiète de 0.33 mètre sur la zone latérale de droite,

- cette dérogation est mineure,
- elle permet un meilleur raccord de matériau entre les façades existantes et le projet,

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 28/10/2015
Objet n°6

Dossier 16-42440-2015- Enquête n° 228/15

Demandeur : Madame Sandrine Vandeput

Situation : Avenue Brugmann 437

Objet : la création d'un studio pour personne handicapée dans le jardin d'une maison unifamiliale et relié par une galerie à celle-ci

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42440-2015 introduite le 11/09/2015 par Madame Sandrine Vandeput et visant la création d'un studio pour personne handicapée dans le jardin d'une maison unifamiliale et relié par une galerie à celle-ci sur le bien sis avenue Brugmann 437;
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation, le long d'un axe structurant couvert par une ZICHEE;

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

- 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 portant atteinte à l'intérieur de l'îlot
- motifs inhérents au CoBAT :
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogation au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4, titre I chapitre II en ce qui concerne la profondeur de bâtisse

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/09/2015 au 12/10/2015 inclus, et **l'absence de réclamation ou observation,**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

11/09/2015 : dépôt de la demande

01/10/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

28/09/2015 au 12/10/2015 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

28/10/2015: 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,
- Dans ce quartier, l'avenue Brugmann présente un caractère particulier par le fait d'être une importante entrée de ville, bordée de maisons de maître du début du siècle pour certains tronçons de ses fronts bâtis, et formant un ensemble cohérent et patrimonial,
- La maison de la demande n° 437 s'inscrit dans ce cadre :
 - plus petite que ses voisines, elle présente un gabarit de R+1+toiture,
 - elle dispose d'un jardin de grande profondeur, orienté au Nord-Ouest et entouré de mur de grande hauteur, comprenant d'importantes frondaisons
- L'immeuble n°435, situé à droite et au Nord de la demande :
 - présente un gabarit plus important tant en hauteur que profondeur,
 - dispose également d'un jardin entouré de murs, de grande profondeur et dans lequel se situe +/- en milieu de profondeur un ancien atelier, implanté transversalement à la parcelle et contre le mur mitoyen de jardin avec le n°433 de l'avenue
 - vu la pente ascendante de l'avenue Brugmann vers le centre-ville, il est situé plus haut que la maison de la demande,
- L'immeuble de droite de la demande n°439 est implanté au Sud de la demande, présente un gabarit également plus important tant en hauteur qu'en profondeur que celui de la demande ;

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

- Elle conserve le programme de maison unifamiliale ;
- Elle vise l'ajout
 - En façade arrière et au rez-de-chaussée de la maison existante, d'un volume à toiture plate et comprenant des lanterneaux, à usage de pièce de jour « véranda »;
 - en intérieur d'îlot, à la profondeur de l'atelier de l'immeuble voisin n°435, d'un studio sous forme d'un petit séjour, d'une chambre et d'une salle de bain pour un enfant handicapé, le tout relié par une galerie vitrée à la maison existante,
- Le parti architectural de cette annexe en intérieur d'îlot est sobre et à toiture plate verdurisée, de sorte à s'inscrire dans cette zone de jardin : il divise le volume en deux parties, soit une partie plus élevée pour le séjour afin de créer un éclairage et ensoleillement ouest pour cet espace ;
- Le projet nécessite une légère rehausse du mur mitoyen droit de la parcelle, de l'ordre de 0,75 mètre pour la galerie et de +/-1,20 mètre pour la partie séjour

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

- Vu la note explicative jointe au dossier,
- Vu l'objet de la demande et l'argumentaire y développé, le projet de créer une annexe dans le jardin de cette habitation permet de répondre à la fois à la vie familiale existante et l'intégration de cet enfant handicapé dans son milieu familial;
- L'ajout du volume à toiture plate, comprenant des lanterneaux en façade arrière du rez-de-chaussée permet un contact direct de cette habitation vers son jardin et un grand espace en contact avec celui-ci,
- Le parti architectural du projet de créer deux petits volumes dans le jardin en conservant un « patio » attenant à la maison, permet de conserver les qualités d'éclairage et de jouissance du jardin pour la maison principale ;
- La galerie de liaison s'implante contre le mitoyen Nord de la parcelle et nécessite cependant une rehausse de celui-ci, qui pourrait être minimisée en limitant sa hauteur intérieur à 2,20 mètres, ce qui correspond à une hauteur plus appropriée à sa fonction et permettrait ainsi de limiter la perte à l'ensoleillement de la propriété voisine n°435, dans sa partie proche de l'immeuble,
- L'ensemble des interventions se fait en façade arrière et dans le jardin de cette habitation, ce qui conserve l'ensemble des caractéristiques de cette habitation depuis les espaces publics couverts par la ZICHEE

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

- en matière de programme :
 - le projet conserve une maison unifamiliale,
 - L'annexe I de la demande mentionne une superficie imperméable (0,37) moindre que celle de l'emprise (0,39), ce qui doit être modifié,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet de « véranda » ou de grande pièce en façade arrière crée un meilleur contact des pièces de jour avec le jardin de cette habitation ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le fait d'inscrire le projet de studio dans le jardin en laissant un patio avec la maison principale, et en prolongation de l'atelier existant sur la parcelle voisine de droite, assure la pérennité de la zone de jardin tant pour la maison que pour le studio et l'intérieur de l'îlot,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - le projet se raccorde aux égouts de la maison mais il serait opportun de créer un bassin d'orage de 50L par m² de toiture ajoutée, de sorte à ne pas engorger le réseau existant et réduire le risque d'inondations en cas de grosse pluie,

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 la dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction), qui concerne la construction en intérieur d'îlot, elle n'est acceptable qu'à titre exceptionnel et en regard aux conditions sociales du projet, et moyennant la diminution de hauteur de la galerie afin de limiter l'impact du projet sur la propriété voisine de droite n°435,
- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), la demande elle n'est acceptable qu'à titre exceptionnel

et en regard aux conditions sociales du projet, et en regard des frondaisons de la parcelle et du parti du projet avec son patio et ses toitures verdurisées qui garantit le maintien du caractère paysager de cet intérieur d'îlot

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

- Limiter la hauteur de la galerie de liaison de la maison au studio à 2,20 mètres, de sorte à limiter la rehausse du mitoyen et en conséquence la perte de l'ensoleillement dans la partie proche de l'immeuble n°435,
- Implanter un bassin d'orage proportionnel au projet (50L/m² de toiture) avant le raccord aux égouts existants,
- Corriger le cadre VI en ce qui concerne la superficie imperméable de la parcelle

Considérant 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 une limitation de hauteur d'un volume construit et sur la création d'un bassin d'orage proportionnel au projet,
- de répondre à une objection que suscitait 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 la demande sur les aspects décrits ci-dessus ;
- d'indiquer et de dater les modifications, en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande, et le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les impose(nt) ;
- de modifier les formulaires en conséquence.

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

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 28/10/2015
Objet n° 7

Dossier 16-42353-2015- Enquête n° 232/15

Demandeur : Cubix Immo S.P.R.L.

Situation : Rue Engeland de 358 à 362

Objet : la construction de 2 maisons (au sein d'un nouvel ensemble de 5 maisons)

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42353-2015 introduite le 06/07/2015 par la S.P.R.L. Cubix Immo et visant la construction de 2 maisons (au sein d'un nouvel ensemble de 5 maisons) sur le bien sis rue Engeland de 358 à 362;

Considérant que simultanément et par le même demandeur a été introduite la demande n°16-42353-2015, portant sur la construction des 2 autres maisons de cet ensemble ;

Considérant que le programme cumulé de ces deux demandes propose un nouvel aménagement de ces parcelles qui, malgré la scission en deux dossiers distincts et l'absence de réglementation portant sur la totalité de l'aménagement de ces parcelles (par exemple un permis de lotir), est à prendre en compte pour l'appréciation globale du bon aménagement des lieux et notamment en fonction du maintien de la maison sise au n°362 ;

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

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°0.12. du **plan régional d'affectation du sol**, en matière de modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement ;
- application de la prescription particulière n° 1.5.2° du **plan régional d'affectation du sol**, en matière de modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/09/2015 au 12/10/2015 inclus, et **l'absence de réclamation ou observation.**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

06/07/2015 : dépôt de la demande

28/09/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

28/09/2015 au 12/10/2015 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

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

- l'avis du Service Vert – non transmis à ce jour
- l'avis du Service Technique de la Voirie – non transmis à ce jour

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 ;
- Il présente une grande homogénéité d'implantation, de gabarit et de style architectural ;
- Les gabarits généralement présents sont de type R+1+toiture à versants ;
- La maison n°356, bâtie jusqu'à sa limite mitoyenne de droite et à partir de laquelle s'implante l'ensemble des nouvelles maisons proposées présente un gabarit R+1+toiture à versants et un grand mur pignon en attente ;
- Les parcelles concernées par la demande accueillent actuellement :
 - Au n°360 : une maison unifamiliale (permis d'urbanisme n°16-5329-1930)
 - Au n°362A : une station-service (permis d'urbanisme n°16-18507-1956 & permis d'urbanisme n°16-21591-1960)
 - Au n°362 : une maison 3 façades qui s'implante en intérieur d'îlot, à 26 mètres de l'alignement ;
- Ces parcelles sont orientées au Nord (futur jardin au Nord) ;

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

- La démolition de la maison unifamiliale n°360 et de la station-service n°362a ;
- La construction de 2 maisons unifamiliales (au sein d'un groupe de 5 maisons – voir demande de permis d'urbanisme n°16-42354-2015 instruite concomitamment à la présente demande) ;
- La maison n°362 (trois façades en fond de parcelle) ne fait pas partie de la demande et est donc conservée;

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

- **Erreur de procédure :** il apparaît que la maison arrière (n°362) a été revendue récemment. Un permis de lotir doit donc être introduit afin de pouvoir établir une division légale des parcelles constructibles ;
- Démolition :
 - Le dossier doit fournir une note justificative pour la démolition du garage
 - La maison à démolir est vétuste (photo fournie dans le dossier), ne présente pas d'intérêt patrimonial et sa démolition peut s'envisager ;
- Le souhait d'ériger des maisons unifamiliales au sein de ce quartier est approprié :
 - L'ensemble des constructions vient s'implanter dans l'alignement à rue de la maison n°356 existante et s'adosse à son pignon en attente;
 - L'ensemble des nouvelles maisons suit le profil existant de la rue et présente donc des niveaux de rez-de-chaussée distincts permettant d'alléger visuellement le nouvel ensemble bâti ;

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

- Manque de précisions et de cotations :
 - le plan d'implantation n'est pas suffisamment précis, mais on peut déduire des plans que la façade arrière de la dernière maison d'about (n°5) s'implante à seulement 10.50 mètres de la maison existante n°362 conservée (qui ne fait pas partie de la demande) et que la terrasse proposée s'implante à seulement 7.50m de celle-ci : ces informations devraient être précisées en plans;
 - La coupe fournie est erronée au vu des photos transmises. En effet, celle-ci renseigne une différence de niveau de seulement +1,3m entre la façade arrière de la future maison n°5 et la façade avant de la maison n°362 conservée. Il y a lieu de transmettre une coupe renseignant les niveaux réels ;
- L'implantation de la 5^{ième} maison du projet proposée ne répond pas au bon aménagement des lieux et ne peut donc être autorisée en raison de :
 - La promiscuité évidente entre cette maison et celle existante située à l'arrière (n°362) ;
 - La différence de niveau entre la façade arrière de la future maison n°5 et la façade avant de la maison n°362 conservée trop légère au vu des documents transmis ;
 - l'implantation de la maison n°5 portera inévitablement fortement préjudice à l'ensoleillement Sud de la maison n°362
- En conséquence, la dernière maison d'about (4^{ième} du groupement après modification) devra présenter une typologie de maison à 3 façades. La toiture et le pignon devront être travaillés de manière à réduire leur impact visuel depuis l'espace public : il y a lieu de fournir également une autre proposition pour la future maison d'about ;

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

- Le projet vise la démolition d'une villa (192m²) et la reconstruction de 5 nouvelles habitations (636.03m² +212.10m², soit un total de 848.13m²) et répond donc à l'exigence de cette prescription;
- La démolition de la maison existante est acceptable au vu de son caractère architectural qui n'est pas exceptionnel ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de la prescription particulière n° 1.5.2° du plan régional d'affectation du sol , en matière de modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions :

- Le projet propose une architecture systématique, peu diversifiée, plus suburbaine qu'urbaine et ne s'intégrant pas dans l'esthétique et la typologie générales qui confèrent ses qualités au bâti du quartier ;

- Bien que dans l'environnement immédiat, de nombreuses constructions sont similaires, il n'est pas opportun de répéter les erreurs du passé de telles typologies qui banalisent le paysage du quartier. Il y a lieu de proposer une architecture davantage urbaine et diversifiée ;

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

Avis DEFAVORABLE 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 28/10/2015
Objet n° 8

Dossier 16-42354-2015- Enquête n° 233/15

Demandeur : Cubix Immo S.P.R.L.

Situation : Rue Engeland de 358 à 362

Objet : la construction de 3 maisons (au sein d'un nouvel ensemble de 5 maisons)

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42354-2015 introduite le 06/07/2015 par la S.P.R.L. Cubix Immo et visant la construction de 3 maisons (au sein d'un nouvel ensemble de 5 maisons) sur le bien sis rue Engeland de 358 à 362;

Considérant que simultanément et par le même demandeur a été introduite la demande n°16-42353-2015, portant sur la construction des 2 autres maisons de cet ensemble ;

Considérant que le programme cumulé de ces deux demandes propose un nouvel aménagement de ces parcelles qui, malgré la scission en deux dossiers distincts et l'absence de réglementation portant sur la totalité de l'aménagement de ces parcelles (par exemple un permis de lotir), est à prendre en compte pour l'appréciation globale du bon aménagement des lieux et notamment en fonction du maintien de la maison sise au n°362 ;

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

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

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

- o application de la prescription générale n°0.12. du **plan régional d'affectation du sol**, en matière de modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement ;
- o application de la prescription particulière n° 1.5.2° du **plan régional d'affectation du sol**, en matière de modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 28/09/2015 au 12/10/2015 inclus, et **l'absence de réclamation ou observation.**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

06/07/2015 : dépôt de la demande

28/09/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

28/09/2015 au 12/10/2015 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

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

- o l'avis du Service Vert – non transmis à ce jour
- o l'avis du Service Technique de la Voirie – non transmis à ce jour

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel ;
- o Il présente une grande homogénéité d'implantation, de gabarit et de style architectural ;
- o Les gabarits généralement présents sont de type R+1+toiture à versants ;
- o La maison n°356, bâtie jusqu'à sa limite mitoyenne de droite et à partir de laquelle s'implante l'ensemble des nouvelles maisons proposées présente un gabarit R+1+toiture à versants et un grand mur pignon en attente ;
- o Les parcelles concernées par la demande accueillent actuellement :
 - o Au n°360 : une maison unifamiliale (permis d'urbanisme n°16-5329-1930)
 - o Au n°362A : une station-service (permis d'urbanisme n°16-18507-1956 & permis d'urbanisme n°16-21591-1960)
 - o Au n°362 : une maison 3 façades qui s'implante en intérieur d'îlot, à 26 mètres de l'alignement ;
- o Ces parcelles sont orientées au Nord (futur jardin au Nord) ;

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

- La démolition de la maison unifamiliale n°360 et de la station-service n°362a ;
- La construction de 3 maisons unifamiliales (au sein d'un groupe de 5 maisons – voir demande de permis d'urbanisme n°16-42353-2015 instruite concomitamment à la présente demande) ;
- La maison n°362 (trois façades en fond de parcelle) ne fait pas partie de la demande et est donc conservée;

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

- Procédure : il y a lieu de préciser la séquence des divisions afin de vérifier si la maison n°3 doit faire partie du permis de lotir dont il est fait mention dans le dossier 42354 traité en parallèle ;
- Démolition :
 - Le dossier doit fournir une note justificative pour la démolition du garage
 - La maison à démolir est vétuste (photo fournie dans le dossier), ne présente pas d'intérêt patrimonial et sa démolition peut s'envisager ;
- Le souhait d'ériger des maisons unifamiliales au sein de ce quartier est approprié :
 - L'ensemble des constructions vient s'implanter dans l'alignement à rue de la maison n°356 existante et s'adosse à son pignon en attente;
- L'ensemble des nouvelles maisons suit le profil existant de la rue et présente donc des niveaux de rez-de-chaussée distincts permettant d'alléger visuellement le nouvel ensemble bâti ;

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

- L'implantation de grandes terrasses en façade arrière ne correspond pas au cadre bâti et occasionne des vues préjudiciables entre propriétés. De plus, l'aménagement proposé ne permet pas aux futurs occupants de jouir de leur jardin depuis leur pièce de vie. Il y a lieu de revoir la conception proposée ;
- L'implantation de la façade arrière de la 1^{ère} maison porte préjudice à la prise de lumière de la plate-forme de l'annexe de la maison mitoyenne à laquelle elle se raccorde. Par conséquent, il y a lieu de reculer la façade arrière aux étages et de s'aligner en profondeur à la maison mitoyenne ;
- Il y a lieu de revoir les gabarits généraux des habitations proposées afin de davantage se raccorder aux gabarits existants directs ;

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

- Le projet vise la démolition d'une villa (192m²) et la reconstruction de 5 nouvelles habitations (636.03m² +212.10m², soit un total de 848.13m²) et répond donc à l'exigence de cette prescription;
- La démolition de la maison existante est acceptable au vu de son caractère architectural qui n'est pas exceptionnel ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de la prescription particulière n° 1.5.2° du plan régional d'affectation du sol , en matière de modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions :

- Le projet propose une architecture systématique, peu diversifiée, plus suburbaine qu'urbaine et ne s'intégrant pas dans l'esthétique et la typologie générales qui confèrent ses qualités au bâti du quartier ;
- Bien que dans l'environnement immédiat, de nombreuses constructions sont similaires, il n'est pas opportun de répéter de telles typologies qui banalisent le paysage du quartier. Il y a lieu de proposer une architecture davantage urbaine et diversifiée ;

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

Avis D'AVORABLE 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 28/10/2015
Objet n° 9

Dossier 16-42019-2014- Enquête n° 237/15

Demandeur : Monsieur et Madame Elisabeth et Karim Dergryse et Najah

Situation : Rue Edouard Michiels, 4

Objet : le réaménagement d'une maison unifamiliale et son extension en façade arrière

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42019-2014 introduite le 24/12/2014, modifiée (indice 01) le 18/03/2015 en application de l'article 126/1 du CoBAT par Monsieur et Madame Karim Najah et Elisabeth Dergryse et visant le réaménagement d'une maison unifamiliale et son extension en façade arrière sur le bien sis rue Edouard Michiels 4;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol situe la demande en zone d'habitation;

Considérant que la demande a été modifiée suite à l'avis favorable conditionnel unanime de la Commission de concertation du 18/03/2015, tout en conservant le même programme

Considérant que l'avis de la commission de concertation (18/03/2015) a été requis sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

- Monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire (art 207 §1.al4),

Considérant qu'une réclamation a été introduite (courrier du 09/03/2015) et a porté sur les aspects suivants :

- *Les deux maisons jumelles font l'objet d'un permis unique n°1558, délivré en 1925 et forme un ensemble homogène avec une certaine symétrie ;*
- *L'annexe proposée est trop haute et porte atteinte à l'ensoleillement de la maison mitoyenne jumelée, située au Nord de la demande ;*
- *Les deux maisons disposent de servitudes réciproques : eau, égout, poutre de toiture passante, mur de bon père de famille,...etc... dont il faut tenir compte (séparation des réseaux, problème de stabilité et d'étanchéité, voire l'isolation du mur mitoyen non couvert après démolition...);*
- *La cheminée, également jumelle est supprimée, ce qui est inquiétant ;*
- *Le voisin pose la question de pouvoir isoler par l'extérieur les maisons, ce qui est prôné par la compagnie d'impétrants, d'autant que l'annexe projetée sera déjà traitée différemment*

Considérant que les mesures particulières de publicité ont été requises pour le motif suivant sur base la demande modifiée en application de l'article 126/1 du COBAT :

• Application de l'article 153§2 du CoBAT : demande de dérogation à l'article 6 du titre I du RRU
Vu les résultats de l'enquête publique, qui s'est déroulée du 28/09/2015 au 12/10/2015 et l'introduction d'une réclamation, portant sur :

- *Les mêmes observations que celles introduites dans le courrier du 09/03/2015 avant la première réunion de la commission de concertation ;*
- *Les voisins mitoyens veulent préserver l'ensoleillement de leur jardin et garder la lumière naturelle qu'ils ont toujours eue dans diverses pièces de leur habitation ainsi que la vue depuis celles-ci,*
- *Ils n'ont pas trouvé un plan montrant en coupe les différents étages et leurs modifications par rapport au nouveau projet et l'incidence sur leur maison dans sa totalité. Cela leur semble important d'autant plus que certains points d'ancrage des poutres dans le mur sont mitoyens et que, comme dans leur grenier où là il est possible de visualiser la chose, les poutres de l'un puisse être posées (enchâssées) sur le mitoyen (20cm) voir photo. Il est question d'abattre les annexes existantes et qu'il se pourrait que cela soit la cause de problème de stabilité chez eux.*

Commentaires sur les égouts :

- 2 taques d'égout (CV) sont reprises comme existante à savoir : l'une dans le jardinet en façade, l'autre quasi au niveau de la porte d'entrée. Ils ne retrouvent aucune trace de ces taques (voir photos).
- De même, il n'est pas repris la descente d'eau de pluie venant de la corniche en façade, descente qui se trouve à hauteur du mitoyen et qui est raccordée à leur chambre de visite se trouvant elle dans leur jardinet (voir photo). Le raccordement aux égouts publics se ferait en passant par leur propriété et non comme présenté par un conduit propre au n°4.
- Construction d'une nouvelle annexe cuisine/salle à manger en lieu et place de la cuisine existante - d'un WC et de deux pièces arrières et son extension sur la cour en dépassement du mur latéral de la maison principale de +/- 1,58. La nouvelle structure prolongerait l'immeuble existant de 4,10 mètres et atteindrait en son sommet le plus haut +/- 6,20 mètres. Côté mitoyen, une toiture en pente serait repiquée sur leur mur mitoyen et prolongerait ainsi la pente de la toiture actuelle de leur cuisine avec un chéneau installé en dessous du faite de la toiture de leur cuisine. (Ils ont noté le placement de tuiles vernies blanches par rapport à un ensemble de tuiles rouges).
- Ils demandent s'il n'y aura pas des restrictions lorsque quelqu'un veut placer un velux et une lucarne.

Considérant que l'avis de la Commission de concertation du 28/10/2015 est également requis pour le motif suivant sur la demande telle que modifiée:

- Monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire (art 207 §1. al4),

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

24/12/2014 dépôt de la demande

18/02/2015 accusé de réception d'un dossier complet

18/03/2015: séance publique de la Commission de concertation et avis favorable conditionnel unanime, mais comportant une demande de représenter le dossier en Commission de concertation ;

Considérant que le demandeur a introduit une demande de suspension de la procédure dans l'optique d'introduire de nouveaux plans en application de l'article 126/1 du COBAT

04/09/2015 : introduction de nouveaux plans et documents (indice 01) en application de l'article 126/1 du CoBAT, dérogoires à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme,

28/09/2015 au 12/10/2015 inclus : enquête publique sur base (erreur matérielle) de l'article 4 du Titre I du RRU,

28/10/2015 : séance publique de la Commission de concertation et appréciation de la demande par la Commission bel et bien sur base de la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU, laquelle doit être sollicitée pour la poursuite de l'instruction de la demande ;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert, formé à la fois de maisons unifamiliales et de petits immeubles de logement ou d'activités mixtes ;
- La rue Michiels est bâtie d'ensembles de maisons jumelées, dont un au sein duquel se situe la maison sur laquelle porte la demande :
 - datant des années 1920,
 - formant un ensemble caractéristique de l'époque,
 - caractérisées par des jeux de volumes combinés et des jeux de briques en façade ;
- Le volume des deux maisons jumelles sur lequel porte la demande conserve leur aspect d'origine en volumétrie, avec une certaine symétrie, soit un volume principal de gabarit R+1+toiture, et à l'arrière, un volume secondaire à cheval sur la mitoyenneté avec toiture à versant dont le faite commun se situe sur le mur mitoyen ;
- Les deux maisons sont implantées avec un léger recul par rapport à la voirie et disposent de beaux jardins de ville derrière la maison ;
- La parcelle sur laquelle porte la demande est orientée à l'Ouest du côté de la rue et à l'Est du côté du jardin ;
- La troisième façade de la maison des demandeurs s'oriente donc au Sud ;
- Le garage de la maison se situe en fond de parcelle, ce qui nécessite une allée le long de cette façade,
- derrière ce garage, une dépendance (stockage) occupe toute la largeur de la parcelle ;
- La maison jumelle voisine a été peinte en blanc ;

Considérant que la demande modifiée se caractérise comme suit :

Considérant que la demande modifiée (indice 01):

- conserve tant le programme du bâtiment principal sur lequel porte la demande que son volume et ses caractéristiques architecturales (jeux de briques, typologie) ;
- vise la démolition de l'annexe arrière et la reconstruction d'une nouvelle annexe formée d'un volume couvert par une toiture à deux versants, dont :
 - le versant proche de la mitoyenneté s'inscrit en prolongation du versant de toiture de l'annexe existante de la maison voisine,
 - le faîte perpendiculaire à celui du volume principal se situe au centre de la façade arrière de la demande et à hauteur des linteaux de fenêtres du premier étage, ce qui permet d'aménager une chambre dans cet espace sous combles,
 - le deuxième versant conserve la même pente et vise un bas de versant à une hauteur +/- 3,70 mètres,
 - la couverture est prévue en tuile de terre cuite émaillée blanche
 - le revêtement extérieur est en crépis poncé de teinte blanc cassé (RAL 9010)
- le parti architectural à toiture à versants s'inscrit dans la typologie de la maison existante, mais tranche suffisamment par son faîte perpendiculaire, à l'instar de la situation existante, pour assurer une bonne visibilité du volume initial et assurer des espaces intérieurs contemporains;
- accompagne la demande d'une citerne de 3000L de récolte des eaux, dont le trop plein est raccordé à l'égout existant via un réseau indépendant de celui de la maison voisine et comportant un bassin d'orage d'une capacité également de 3000L ;
- vise également la rénovation de la façade, traitée comme à l'origine :
 - Les corniches en PVC seront remplacées par des corniches en bois ;
 - Les briques et enduits seront ravalés ;
 - Les enduits originellement colorés seront repeints dans les couleurs originales,
 - L'ajout de lucarnes en toiture

Considérant que la demande modifiée (indice 01) suscite les considérations générales suivantes :

Vu les observations et explications données en séance,

- Le quartier comprend de nombreuses exemples très différenciés d'extensions de ces maisons jumelles du début du siècle, conservant pour la plupart d'entre elles, la lisibilité du volume principal, ce qui participe à la conservation de la typologie générale du quartier et du caractère architectural de son patrimoine bâti ;
- La demande s'inscrit dans cet objectif ;
- La rénovation et le ravalement des façades renforcent cette optique et permet de mieux apprécier cette architecture et ses détails ;
- La typologie de la nouvelle annexe, telle que présentée dans la demande modifiée s'inscrit dans la prolongation et l'esprit de l'annexe existante, ce qui assure le maintien des caractéristiques urbanistiques du projet et assure la lisibilité du volume principal

Considérant que la demande telle que modifiée suscite les considérations particulières suivantes :

- Le programme de la maison unifamiliale restructurée et agrandie s'inscrit dans les objectifs de développement durables et de conservation du patrimoine architectural des années 1920 ;
- L'extension en façade arrière est bien distincte du volume initial par sa typologie mais pourrait être plus discrète par la teinte de son matériau de toiture ;
- L'implantation de la nouvelle extension assure une organisation interne des pièces au profit de leur habitabilité et qualité, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;
- Sa profondeur similaire à celle du volume principal de l'annexe existante s'inscrit dans les emprises environnantes,
- Le parti architectural à deux versants, dont le versant proche de la mitoyenneté commune avec la maison voisine n°2D, s'inscrit en continuité de celui de l'annexe voisine, ce qui permet de conserver l'ensoleillement tel qu'en situation existante : cette option assure également une meilleure ouverture de vue depuis les fenêtres du premier étage, le projet modifié répondant en conséquence aux objectifs des observations de la commission de concertation du 18/03/2015 et en conséquence au bon aménagement des lieux,
- La création d'un réseau d'égout indépendant, avec bassin d'orage, participe à la remise aux normes actuelles de cette habitation et s'inscrit dans les objectifs de développement durable,

Considérant cependant que le dossier fait l'objet des remarques suivantes :

- La volonté de réaliser un volume tout blanc pour la nouvelle extension, qui se détache du bâti existant, est peu respectueux du caractère de l'annexe existante de la parcelle et de celle de la maison voisine et il s'indique de maintenir la couleur des tuiles existantes,
- Les plans ne reprennent pas les divisions des châssis existants et malgré le fait que la demande ne porte pas sur ces éléments, il y a lieu de préciser dans le dossier que les châssis seront maintenus à l'identique, par leur matériau et leur division,
- Le dossier devrait être complété d'une étude d'ensoleillement,

Considérant qu'au regard des mesures particulières de publicité, requis par la procédure, le projet suscite les observations suivantes :

- En ce qui concerne la dérogation au RRU, titre I chapitre II, article 6 :
 - La dérogation à la hauteur de la nouvelle annexe est acceptable par le parti architectural avec ses versants de toiture qui conservent l'ensoleillement de la maison voisine et assure une intégration du projet aux caractéristiques urbanistiques du quartier, assure la lisibilité et la hiérarchie par rapport au bâti principal existant,

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

- En ce qui concerne l'ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire (art 207 §1.al4),
 - le projet d'extension se fait en façade arrière et en façade latérale, dans le caractère de l'annexe existante, ce qui garantit la lisibilité et les vues du volume principal de la maison depuis l'espace public,
 - le maintien de la cheminée en façade arrière assure l'équilibre et l'esthétique de la façade arrière existante, mais doit être complété dans toutes les coupes et façades du projet

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

- solliciter la dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU
- maintenir la couleur des tuiles existantes,
- joindre au dossier :
 - une lettre d'engagement concernant le maintien des châssis existants, tant pour leur matériau que pour leur division,
 - un schéma de l'ensoleillement et des impact de la nouvelle annexe sur celui-ci,

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elle en conserve le programme
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que des aspects esthétiques, patrimoniaux et de complément d'analyse de la demande ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne l'esthétique de l'annexe par rapport au volume principal existant et le respect de son caractère, ainsi que l'impact solaire du projet par rapport à la maison mitoyenne de gauche ;

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande sur les aspects décrits ci-dessus ;
- d'indiquer et de dater les modifications, en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande, et le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège qui les impose;
- 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 Titre I du RRU (article 6) est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 28/10/2015
Objet n° 10

Dossier 16-42398-2015- Enquête n° 223/15

Demandeur : Madame Therecia Landell Hamoir 14 S.P.R.L.

Situation : Avenue Hamoir 14a

Objet : la démolition d'un immeuble (ancien couvent) et la construction à front de rue d'un immeuble (A) de 25 appartements comportant un parking en sous-sol de 40 emplacements et en intérieur d'îlot d'un immeuble (B) de 6 appartements comportant un parking en sous-sol de 12 emplacements

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure

Vu la demande mixte de permis d'urbanisme n°16-42398-2015 et de permis d'environnement n°9380 introduites respectivement auprès de l'AATL – DU le 19/12/2014 et le 22/12/2014 auprès de de Bruxelles environnement (volet demande de permis d'environnement) introduite le 19/12/2014 par la S.P.R.L. Hamoir 14 c/o Madame Therecia Landell et visant la démolition d'un immeuble (ancien couvent) ainsi que la construction, à front de rue, d'un immeuble (A) de 25 appartements comportant un parking en sous-sol de 40 emplacements et, en intérieur d'îlot, d'un immeuble (B) de 6 appartements comportant un parking en sous-sol de 12 emplacements, sur le bien sis avenue Hamoir, 14a;

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

Considérant qu'en ce qui concerne l'évaluation préalable des incidences

- o demande de permis mixte 1B (art. 124 du CoBAT) en raison de du garage couvert de 61 emplacements,
- o demande soumise à rapport d'incidences (article 147 du CoBAT – Annexe B – rubrique n°26),

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

- o application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) en ce que le projet prévoit la démolition de l'ensemble du bâti ;
- o application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) en ce que le projet démolit un bien datant du début du siècle passé pour la construction d'un nouvel immeuble à l'architecture radicalement différente ;
- o application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- o dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) qui prescrit « *construction de type 3 façades : la construction ne dépasse pas de plus de 3m en profondeur le profil de la construction voisine* » en ce que le bâtiment A à front de l'avenue s'implante en façade arrière à plus de 3 mètres du profil de la maison sur laquelle elle vient s'accoler ;
- o dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) qui prescrit « *la hauteur de la façade avant ne peut être inférieure à celle de la hauteur de référence la plus basse* » en ce que la façade du bâtiment à front de rue s'accole à une partie d'immeuble dont la hauteur de la façade est inférieure au projet proposé ;
- o dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) qui prescrit que « *la toiture ne peut dépasser de plus de 3m la hauteur du profil mitoyen le plus bas* », en ce que le niveau de la toiture du bâtiment A à front de rue dépasse la hauteur autorisée ;
- o dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) qui prescrit « *les cabanons d'ascenseur sont intégrés dans la toiture, seuls les souches de cheminées ou de ventilation peuvent dépasser le gabarit de la toiture* » en ce que fait dépasser les noyaux de circulation du niveau de la toiture ;
- o permis d'environnement de classe 1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement

- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/09/2015 au 05/10/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que la synthèse des réclamations est la suivante :

Réclamations 1 :

1. *celles-ci portent sur les effets nuisibles que le projet présenté aurait sur la qualité de vie dans le quartier ainsi que sur la valeur du bien mitoyen situé au n°16 de l'avenue Hamoir.*
2. *Les réclamants considèrent qu'une construction d'une telle importance aggraverait considérablement la densité de la circulation déjà très importante dans la rue.*
3. *Les réclamants estiment que la construction envisagée dans l'îlot gênerait la vue arrière des voisins et risquerait de porter atteinte aux arbres qui s'y trouvent actuellement.*
4. *Les réclamants estiment que la démolition de l'immeuble existant priverait le quartier d'un des derniers bâtiments datant (au moins en partie) du début du 20 siècle et prêtant un cachet particulier à cette partie d'Uccle.*
5. *Les réclamants estiment que la construction telle que prévue "écraserait", par son volume et son hauteur, leur maison ce qui risquerait de causer, en conjonction avec les facteurs mentionnés auparavant (circulation, construction dans l'îlot) une importante moins-value à leur bien.*

Réclamations 2 :

1. *Les fenêtres de la cuisine des réclamants et leur living ont une vue directe sur l'arrière du bâtiment actuel et leur terrasse bénéficie d'une vue sur l'espace vert.
Le remplacement de l'immeuble actuel par un immeuble plus large, équipé de terrasses à différents niveaux regardant directement vers leur appartement, aurait un effet négatif sur leur intimité.*
2. *La construction d'un nouvel immeuble dans l'espace vert abîmerait partiellement la vue de leur terrasse et le chemin d'accès vers le parking occasionnerait du bruit à toute heure du jour et de la nuit.*
3. *La démolition du logement actuel, qui a une certaine valeur historique et esthétique et son remplacement par un bâtiment moderne, changera de façon irréversible le caractère de l'avenue. Un projet plus respectueux du caractère réputé de l'avenue Hamoir et respectueux de l'atmosphère vert et tranquille serait plus approprié.*
4. *Il va de soi qu'un changement d'utilisation d'un logement occasionnel (ancien maison de retraite/Centre Horeb Hautclair) en 30 résidences permanentes endommagera la quiétude à l'extérieur de leur appartement.*
5. *Le niveau de circulation dans l'avenue est déjà fort élevé et l'introduction du nombre de voitures prévues dans le plan diminuera le parking disponible dans la rue pour les résidents actuels.*

- *Ci-dessous quelques remarques concernant la demande :*

1. *La construction d'une grande barre de logement de masse R+4, à front de rue, impacterait fortement le caractère du quartier et de la rue; par ailleurs elle représente une nuisance au niveau de la circulation et du parking.*
2. *La construction d'un deuxième immeuble de R+2, crée une véritable intrusion à l'intérieur de l'îlot.*
3. *Ces constructions nécessitent un abattage de grands arbres en pleine santé, dont les couronnes ont été manifestement sous-estimées dans les plans, et qui sont en continuité avec le parc du Hamoir et en continuité visuelle avec la forêt de Soignes.*

Réclamations 3 :

I. Atteinte portée à l'intérieur d'îlot

- *Caractéristiques de l'îlot – l'îlot concerné, situé entre l'avenue Hamoir et l'avenue Latérale est particulièrement bien préservé.*
- *Configuration des lieux – Le quartier présente un relief particulièrement vallonné. Outre l'important talus en fond de parcelles du côté de l'avenue Latérale, la zone d'implantation du bâtiment B, où se situe actuellement l'ancien terrain de tennis surplombe d'une dizaine de mètres le terrain de ses clients.
La coupe générale (plan n° 401) annexée à la demande de permis permet de constater que la toiture de la maison de ses clients est en dessous du niveau du sol de l'immeuble B projeté.*

- *Qualités végétales, esthétiques et historiques du parc existant – le parc existant créé au début du 20^{ème} siècle lors de la construction de la parcelle et dont la maison originaire, harmonieusement intégrée au centre de retraite actuel, forme un ensemble paysager remarquable composé de nombreuses essences exotiques constituant un témoignage typique et bien conservé des parcs de la fin du 19^{ème}, début du 20^{ème} siècle fréquents à l'époque dans le quartier. Il note la présence d'un massif de Rhododendrons d'une taille tout à fait exceptionnelle à peine mentionné par le rapport d'incidence et que le demandeur entend purement et simplement supprimer.*
- *Dispositions règlementaire applicables – la prescription 0,6 du PRAS prévoit que ; « dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétique et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre. »*
Aucune dérogation à cette disposition n'est autorisée.

L'article 12 du RRU dispose quant à lui que : « l'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif.

- *Atteintes portés par le projet – loin de « contribuer à préserver et améliorer les qualités de l'intérieur d'îlot », comme le prétend, le projet de construction réduirait sensiblement les qualités végétales esthétiques et paysagères de l'îlot. Tout d'abord, le bâtiment B est un immeuble massif, d'une emprise au sol 500 m², de près de 35 m de long et d'une hauteur de 10 mètres.*
- *Le bâtiment B est en outre relié à la voirie par une route asphaltée d'une centaine de mètres, de quatre m de large et comprend une imposante zone de manœuvre pour les véhicules de secours de 8 mètres de large qui augmente encore la surface macadamisée. Les nuisances visuelles acoustiques liées à l'accès au parking sous le bâtiment B, tant pour les riverains que pour la faune abondante en lisière de forêt de Soignes, ne sont au surplus pas à négliger. L'abattage des arbres dénaturera la cohérence d'ensemble du parc originaire.*
- *Le projet ne vise pas au « développement de la flore » d'un point de vue qualitatif et quantitatif » contrairement à ce qu'impose l'article 12 du Titre Ier du RRU.*
- *La prescription 0,6 in fine du PRAS ne prévoit que les travaux en intérieur d'îlot « favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ». Cette prescription n'est pas respectée puisque le taux d'emprise au sol des constructions passe de 0,12 à 0,21, réduisant significativement les zones de pleine terre en doublant les zones imperméables.*

II. Incompatibilité du projet au regard du bon aménagement des lieux et dérogations non justifiées.

- *La taille du bâtiment B dénote avec les bâtiments en fond de parcelle avoisinante, à l'exception du cas tout à fait atypique de l'ancien bâtiment BASF qui ne peut servir de référence.*
- *Les nuisances prévisibles liées à la création d'un parking en fond de parcelle ainsi que d'une route d'accès et d'une zone d'intervention pour les véhicules de secours, sont importantes et injustifiées. S'ajoute à cela, l'importante déclivité du terrain conjuguée à la hauteur (dix mètres) et à la longueur (35 m environ) du bâtiment B dont les imposantes terrasses sont dirigées directement vers la maison de ses clients. Ces éléments sources d'importantes nuisances sonores et visuelles, de perte d'intimité et d'effet d'écrasement que le maintien partiel de certains arbres entre les propriétés ne permettraient pas d'éviter.*
- *La configuration du bâtiment A n'est pas moins problématique*
La hauteur et la profondeur du nouveau bâtiment de 25 appartements disposant de plusieurs terrasses à quelques mètres seulement de la limite mitoyenne engendre une perte d'intimité et des nuisances acoustiques importantes pour l'immeuble mitoyen avec la propriété du demandeur de permis.

Le nombre de dérogations au RRU, pas moins de sept, dont la plupart portent sur l'implantation du bâtiment et son gabarit, attestent de la non-conformité du projet à son environnement sans que pareilles dérogations fassent l'objet d'une justification en rapport avec le bon aménagement des lieux.

Le mécanisme de la dérogation, en tant qu'exception à la règle, doit demeurer exceptionnel et se justifier concrètement dans le cas d'espèce, ce qui n'est pas le cas.

- *Le demandeur rend peu crédible l'affirmation de sa note explicative selon laquelle le projet s'inscrirait « dans une volonté de basse consommation d'énergie ». Le projet ne respecte pas les exigences actuelles en matière de PEB et que le demandeur a déposé sa demande de*

permis, qui plus est incomplète, seulement quinze jours avant le renforcement de la législation en matière.

Réclamations 4 :

1. La situation existante comprend le bâtiment du couvent en forme de L disposé à front de voirie. L'intérieur de l'îlot ne comporte aucune construction. Ce bâtiment ne fait l'objet d'aucune mesure de protection. La question de sa démolition mérite d'être examinée par les autorités compétentes.
2. Le projet comporte un bâtiment sis à front de voirie et traité en gradins allant d'un rez-de-chaussée + 4 niveaux du côté de l'immeuble situé au n° 14 de l'avenue Hamoir et descendant vers un rez-de-chaussée + 3 niveaux et un rez-de-chaussée + 2 niveaux au raccord avec la maison située aux n° 14b-16 de l'avenue Hamoir.
3. Le projet comporte également un vaste bâtiment présentant un rez-de-chaussée + 2 niveaux sis en fond de parcelle avec une voirie d'accès d'au moins 4 m de largeur traversant le jardin tout le long de la limite mitoyenne avec l'immeuble situé au n° 14.
4. L'emprise en sous-sol des deux bâtiments dépasse à certains endroits l'emprise des constructions hors-sol
 1. Il trouve que l'abattage des 74 arbres n'est pas nécessaire.
 2. Il relève la présence, en fond de parcelle, d'un local vélo. L'endroit est pour le moins incongru- situé loin de la voiture- et inadapté au nombre de logements projetés.
5. Atteinte à l'intérieur d'îlot.
 - La remarque qu'il lui revient de formuler porte sur la présence en intérieur d'îlot, d'un bâtiment comportant 6 appartements, un parking en sous-sol de 12 emplacements ainsi qu'un chemin d'accès carrossable traversant l'ensemble du jardin le long de la limite mitoyenne.
 - La prescription du PRAS 0,6 du PRAS dispose que : dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétique et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de plein terre. Les actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots sont soumis aux mesures particulières de publicité. Le glossaire du PRAS définit quant à lui la notion d'intérieur d'îlot dans les termes suivants :
 - « Intérieur d'îlot : espace au-delà de la profondeur de construction définie par plan particulier d'affectation du sol ou, à défaut, par règlement régional ou communal d'urbanisme »
6. La profondeur de bâtisse est quant à elle définie par l'article 4 du Titre 1^{er}, du RRU :
 - « art. 4. § 1^{er}. Au niveau du rez-de-chaussée et des étages, la profondeur maximale hors-sol de la construction réunit les conditions suivantes :
 - 1° Ne pas dépasser une profondeur égale aux trois quarts de la profondeur du terrain mesurée, hors zone de recul, dans l'axe médian du terrain ;
 - 2° a) lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction :
Ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde.
Ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde.
Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté.
Les mesures sont prises perpendiculairement à l'élément de référence.
 - b) lorsqu'un seul des terrains voisins est bâti, la construction ne dépasse pas de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine. Une profondeur supérieure à 3 m peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté.
Les mesures sont prises à l'élément de référence.
 - c) dans le cas d'une construction de type trois façades, la construction ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil de la construction voisine.
 - d) lorsque aucun des terrains voisins n'est bâti, ou, lorsque les profondeurs des profils mitoyens de la ou des constructions voisines sont anormalement faibles par rapport à celles des autres constructions de la rue, seule la condition visée au 1° s'applique.
7. la protection des intérieurs d'îlot constitue une donnée essentielle du PRAS et que si la construction de logements est prévue, en intérieur d'îlot par la prescription particulière 2.5 applicable en l'espèce, ce ne peut être au moyen d'importantes dérogations au RRU, ni au détriment de la tranquillité des habitants qui auront à subir la construction et la mise en service d'une voirie carrossable en intérieur d'îlot.

8. il ressort du plan d'implantation du projet que le bâtiment projeté en intérieur d'îlot s'inscrit bien au-delà de la limite des $\frac{3}{4}$ de la profondeur du terrain mesuré, hors zone de recul, dans son axe médian et ce en contravention avec l'article 4, §1^{er}, du RRU.

9. Multiplicité des dérogations

- La dérogation doit se justifier soit par la sauvegarde du bon aménagement des lieux, soit en raison de circonstances urbanistiques, sociales, culturelles architecturales ou de conservation du patrimoine.
- L'objet de l'acte dérogatoire s'examine sous l'angle tant des exigences relatives à l'objet dérogatoire énoncées par l'habilitation à déroger que des exigences relatives à l'objet de l'acte dérogatoire définies par la jurisprudence. « s'il est vrai que le pouvoir de dérogation donne l'autorité qui en est titulaire la faculté de restreindre le domaine d'application d'une règle désignée, il ne faudrait toutefois pas croire que cette autorité puisse dans l'exercice du pouvoir qui lui est confié, porter à cette disposition une atteinte illimitée. Il s'agit là, d'une conséquence logique de la position hiérarchiquement inférieure qu'occupe l'acte dérogatoire par rapport à la règle à laquelle il est dérogé »
- Il ne perçoit nullement en quoi l'octroi des différentes dérogations sollicitées permettrait de participer au bon aménagement des lieux et tout particulièrement en ce qui concerne l'atteinte importante à l'intérieur d'îlot.

10. Erreurs et imprécisions

- Selon le cadre VI du formulaire de demande de permis, la superficie de plancher projetée serait de 4.812 m² pour 2.105 m² existants. Cette superficie est de 4.991 m² selon le cadre VII du même formulaire de demande de permis.
- Le formulaire de demande fait état, concernant les parkings, de 56 emplacements non couverts existants. Le total d'emplacement mentionné fait état de 4 emplacements existants et de 61 emplacements projetés. Le dernier chiffre est incompréhensible au regard des données reprises au cadre VIII du formulaire de demande de permis. Il l'est d'autant plus que l'avis d'enquête publique fait état de 52 emplacements.
- Ces approximations rendent l'examen du dossier compliqué et imprécis.
- Cette demande de projet mixte ne pourrait être acceptée que moyennant la suppression des motifs de dérogation aux règlements en vigueur ainsi qu'une mise en adéquation du projet avec son environnement immédiat.

Réclamations 5 :

1. Le projet ne tient pas compte du cadre bâti environnant et ne relève donc pas du bon aménagement des lieux.

La parcelle concernée par la demande se situe, au Plan Régional d'Affectation du sol (ci-après « PRAS »), en zone d'habitat.

La prescription 2.5, 2° du PRAS prévoit que les caractéristiques urbanistiques des constructions et installation doivent s'accorder avec celles du cadre urbain environnant. Le projet a vocation à s'implanter dans un quartier résidentiel dont l'habitat est principalement caractérisé par des villas unifamiliales quatre façades de gabarit R+1, voire R+2, et des immeubles quatre façades isolés, peu denses et peu élevés (de 2 à 3 appartements)

Du côté de la rue latérale, le bâti est caractérisé par de petites maisons mitoyennes de gabarit R+2.

La zone dans laquelle le projet a vocation à s'implanter constitue donc un quartier résidentiel composé d'immeubles peu denses, ce qui participe à la qualité de vie des habitants.

Le bâtiment A soit celui projeté à front de rue prévoit une hauteur de plus de 17 mètres, soit un gabarit de R+4, ainsi que le développement d'une façade de pas moins de 57 mètres de long.

Il s'agit d'une construction particulièrement imposante qui ne s'accorde pas avec le bâti environnant tant au niveau du gabarit qu'en ce qui concerne son parti architectural. Il a pour effet de dénaturer le caractère paisible du quartier et la qualité de vie qui y préside.

Le projet ne prévoit que la construction de deux immeubles sur une seule et même parcelle, représentant un total de 31 appartements. Aucune parcelle avoisinante ne présente une telle densité de bâti.

Compte tenu de ce qui précède, le projet-en ce qui concerne le bâtiment A projeté à front de rue-ne respecte pas la prescription du PRAS précitée et ne peut être considéré comme relevant du bon aménagement du territoire dès lors qu'il ne s'accorde pas avec le cadre urbain environnant.

2. Le projet prévoit une densification excessive de l'habitat.

Le projet prévoit la construction de deux immeubles à logements multiples comportant 4 appartements une chambre, 19 appartements deux chambres et 8 appartements trois chambres.

Au total, ce sont 31 appartements qui sont prévus répartis sur une surface totale hors sol de près de 5000 m² alors que pour rappel, le quartier est un quartier peu dense, ce qui confère un caractère agréable et une qualité de vie non négligeable.

Les m² habitables sont doublés par rapport à la situation existante.

Si les normes minimales d'habitabilité des logements prévues par le RRU sont à priori respectées, cette volonté de densification excessive doit être mise en regard de ce qui précède, soit en regard des dimensions du projet. C'est en raison de cette volonté que le projet ne s'accorde pas au cadre urbain environnant puisqu'il s'inscrit dans une perspective de maximalisation des superficies possibles disponibles.

Il convient de souligner que cette densification n'a pas pour objet de répondre à une éventuelle demande en logements.

3. Atteinte portée à la maison de la réclamante

La réclamante est propriétaire et occupante de la maison unifamiliale située au 19 B de l'avenue Hamoir soit de l'autre côté de la rue du projet. Cette maison présente un gabarit R+1 avec un toit plat.

L'ensemble des pièces de vie et des terrasses sont orientées sud, soit face au bâtiment A en projet. Compte tenu de la hauteur et de la largeur projetée de celui-ci, la réclamante subira des vues directes depuis la façade dudit bâtiment.

Cette situation engendrera une perte d'intimité et de luminosité pour le bien de la réclamante, ce qui portera inévitablement atteinte à son cadre de vie.

4. Impacts en termes de mobilité

Le projet prévoit 52 emplacements de parking (+9 emplacements motos) en sous-sol des deux immeubles projetés à destination des occupants des 31 logements. Cette situation aura inévitablement un impact sur la circulation.

L'avenue Hamoir est une rue à sens unique située en zone 30.

Elle est située à proximité de deux écoles. Ces dernières drainent un charroi important et l'on constate actuellement des encombrements de circulation aux heures de pointes. La création de 52 parkings aura pour effet d'accentuer les embarras de circulation déjà existants, voire de paralyser totalement le Trafic dans l'avenue Hamoir et par conséquent sur la chaussée de Waterloo même.

En outre, le projet ne tient pas compte du fait que l'immeuble accueillera d'autres visiteurs que les occupants eux-mêmes, tel le personne des habitants, les invités, ce qui impliquera également des flux de circulation supplémentaire.

5. Atteintes portées à l'intérieur d'îlot

En vertu de la prescription générale 0,6, alinéa 1^{er} du PRAS, dans toutes les zones, « les actes et travaux améliorent en priorité, les qualités végétales, ensuite minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création de surface de pleine terre »

en situation existante, seul un bâtiment est situé à front de rue. l'intérieur d'îlot est arboré caractérise par une végétation dense.

En lieu et place, le projet prévoit l'implantation d'un immeuble de 6 appartements d'un gabarit R+2 en fond de parcelle avec 12 emplacements de parking.

Le projet impliquera des nuisances sonores et une pollution certaine en intérieur d'îlot compte tenu de l'accès carrossable prévu mais en outre, il porte atteinte aux qualités végétales et paysagères de l'îlot en prévoyant pareille construction et pareil accès. Ledit projet est donc en contradiction avec la prescription 0,6 du PRAS ainsi qu'avec le plan régional de développement durable qui prône une dédensification des intérieurs d'îlot et insiste sur la verdurisation de ceux-ci.

La végétation caractérisant l'intérieur d'îlot participe à la liaison entre des sites naturels importants, dont les sites I (domaine de la forêt de Soignes) et II (zones boisées et ouvertes au sud de la Région bruxelloise) qui font partie du réseau Natura 2000.

Le projet prévoit l'abattage de pas moins de 38 arbres à hautes tiges sans prévoir la replantation d'essences similaires. Les essences proposées ne sont pas des essences de grandes tailles et ce dans l'unique but de permettre aux futurs occupants des immeubles de jouir d'une vue et d'un ensoleillement important. Les abattages réduiront l'écran végétal dont disposent actuellement les occupants des biens situés avenue Latérale ou Hamoir, lesquels subiront une vue directe depuis les immeubles en projet et vice et versa.

Compte tenu de ce qui précède, le projet impactera le caractère vert de l'îlot- caractère propre au territoire de la commune d'Uccle- et portera inévitablement atteinte aux qualités paysagères du site et à l'intérieur de l'îlot.

6. Les dérogations au RRU ne sont pas justifiées ou à tout le moins, pas admissibles
Le projet prévoit une série impressionnante de dérogations au Titre Ier du RRU. Au vu de leur nombre et de leur importance, le projet vide de sa substance l'ensemble des dispositions du RRU.Or, pour rappel, celles-ci ont été établies afin d'assurer le respect du caractère architectural des quartiers de la ville tout en privilégiant le respect du bâti existant en vue d'une préservation d'une certaine harmonie et de la création d'ensembles urbains cohérents. Le projet considéré s'inscrit donc en totale opposition avec l'objectif poursuivi par les dispositions du RRU.

Les dérogations ne sont pas admissibles puisqu'elles participent à la logique de maximalisation du disponible constructible caractérisant la présente demande de permis d'urbanisme.

Il pense à la hauteur du bâtiment. Le demandeur justifie pareille dérogation au motif qu'il considère que la construction mitoyenne situé au numéro 16 de l'avenue Hamoir serait anormalement basse.

Les dérogations aux articles 5 et 6, §3 ne font l'objet d'aucune justification de la part du demandeur. Dès lors que ces dérogations ne sont pas justifiées, elles ne peuvent être accordées.

La dérogation à l'article 12 relative à l'accès carrossable latéral est d'autant moins admissible que cet accès porte atteinte à l'intérieur d'îlot et heurte la prescription 0,6 du PRAS.

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

- 19/12/2014 : dépôt de la demande de permis d'urbanisme auprès de l'AATL – DU ;
- 22/12/2015 : dépôt de la demande de permis d'environnement auprès de l'IBGE ;
- 31/07/2015 : accusé de réception d'un dossier (PU) complet et demande d'avis au Collège des Bourgmestre et Échevins ;
- 04/09/2015 : accusé de réception d'un dossier (PE) complet et demande d'organiser les Mesures Particulières de Publicité ;
- 04/09/2015 : accusé de réception complet du rapport d'incidences émis par l'AATL – DU et demande, adressée au Collège des Bourgmestre et Echevins, d'organiser les Mesures Particulières de Publicité et d'émettre son avis en application de l'article 177 du CoBAT ;
- 21/09/2015 au 05/10/2015: enquête publique sur la demande telle qu'introduite
- 28/10/2015 : séance publique de la Commission de concertation

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

- o l'avis du Service Vert émis le 09/09/2015, et libellé comme suit

AMENAGEMENT DES ABORDS – JARDINS – ABATTAGES

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

Abattage d'arbre(s):

- o Abattage de 36 arbres de haute-tige sur la parcelle, entraînant une diminution de plus de la moitié de sa couverture végétale.

Maintien d'arbre(s):

- o Maintien de 24 arbres de haute-tige aux alentours des travaux d'aménagement.

Zone de protection des arbres:

- o Tous les arbres proches des travaux ainsi que ceux d'alignement de la rue au niveau du chantier sont à protéger (modalités plus bas).

Replantations:

- o 13 arbres sont proposés à la plantation, mesure clairement insuffisante. Le Service Vert impose donc la replantation de 10 arbres de haute-tige supplémentaires de minimum 20/25 cm de circonférence ainsi que la plantation de 50 arbustes de minimum 180-200 cm de hauteur. Ces plantations sont à effectuer dans les dix (10) mois suivant les travaux entre début novembre et fin mars.

Compléter le plan d'implantation en ce sens:

- o Compléter le plan d'abattage en indiquant les circonférences des arbres à abattre.
- o Présenter un plan de replantation avec détail des plantations, taille, essences, forces,....
- o l'avis du Service technique de la voirie émis le 26/10/2015 :

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

○ **Gestion des eaux pluviales sur la parcelle**

- Les principes de gestion prioritaires consistent à :
 - a) stocker de manière temporaire les eaux pluviales recueillies par l'ensemble des surfaces imperméables de la parcelle, et permettre leur infiltration in situ lorsque cela est possible ;
 - b) réutiliser les eaux pluviales recueillies par les surfaces de toiture pour un usage domestique.
- Les eaux pluviales sont gérées au moyen d'un dispositif de gestion, situé sur le site faisant l'objet de la demande et formant une continuité géographique, pouvant être constitué d'une ou de plusieurs unités permettant obligatoirement le stockage temporaire et le rejet à débit limité à l'exutoire de la parcelle (temporisation du rejet), l'infiltration in situ lorsque cela est possible et la récupération des eaux pluviales pour un usage domestique. Le dispositif de gestion prioritaire est au moins en partie naturel, apportant une plus-value paysagère et environnementale (noue drainante, fossé drainant, ouvrage de temporisation infiltrant, drains dispersants, puits d'infiltration...), et permettant une efficacité optimale dans la gestion de ces eaux sans engendrer de surcoûts excessifs en regard du projet.
- Le stockage temporaire doit obligatoirement satisfaire aux conditions suivantes :
 - a) l'évacuation des eaux pluviales est retardée par l'usage d'un ouvrage de temporisation dimensionné pour contenir 33 l/m² de l'ensemble de surfaces imperméabilisées de la parcelle en projection horizontale au sol et devant être équipé :
 - d'un dispositif d'évacuation en partie basse permettant sa vidange par un écoulement libre à débit régulé vers l'exutoire, par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage. le débit de fuite à l'exutoire sur le site faisant l'objet de la demande est au maximum de 5l/s/ha imperméabilisés;
 - d'un trop-plein, dirigé vers le même exutoire ;
 - b) l'ouvrage de temporisation est placé en complément de la citerne de récupération des eaux de pluie de toiture dévolue à la réutilisation de l'eau pour usage domestique. Celle-ci est dimensionnée pour contenir 33 l/m² de surfaces de toiture, en projection horizontale au sol ;
 - c) le demandeur peut, selon ses besoins, choisir de n'utiliser que 2/3 de sa citerne de récupération des eaux pluviales pour la réutilisation domestique. Cette citerne est alors à deux compartiments. Le compartiment contenant 1/3 du volume restant est alors affecté au stockage temporaire et doit être équipé :
 - d'un dispositif d'évacuation en partie basse permettant la vidange de ce compartiment par un écoulement libre à débit régulé par l'intermédiaire d'un orifice d'ajutage vers l'ouvrage de temporisation ;
 - d'un trop-plein en partie haute, relié à l'ouvrage de temporisation ;
 - d) l'ouvrage de temporisation sera conçu prioritairement de manière à permettre l'infiltration, si celle-ci est possible. Il en est de même pour l'éventuel compartiment de la citerne de récupération des eaux pluviales affecté au stockage temporaire situé en aval du compartiment affecté à la réutilisation.
 - e) Les ouvrages de type noue, fossé ou bassin sec peuvent être accompagnés de plantations permettant l'évapotranspiration, une meilleure infiltration et une certaine dépollution ;
- Etant donné l'impossibilité de garantie de leur bonne exécution et de leur maintien, les toitures vertes seront comptées comme toitures ordinaires dans le calcul du volume du ouvrage de temporisation ;
- L'infiltration dans le sol sera privilégiée à conditions :
- Que le projet n'est pas situé dans les zones 2 et 2b de protection des captages de Vivaqua ni dans une zone classée Natura 2000, qu'il offre un espace suffisant, que la distance entre le fond de l'ouvrage et la nappe phréatique soit de minimum 1 mètre – 2 mètres dans le cas d'un puits perdant – et que le test de percolation soit positif ;
- Le dispositif sera placé à une distance suffisante des bâtiments, voirie, cours d'eau, arbres, ..., de manière à prévenir tout risque de détérioration.

- Les dispositions ad-hoc seront prises afin d'éviter que les eaux infiltrées n'entraînent aucun risque de pollution du sol ou de la nappe phréatique suite à leur ruissellement sur certaines surfaces.
- Le dispositif d'évacuation des eaux pluviales, permettant la vidange de l'unité ou des unités du dispositif de gestion dévolue(s) au stockage temporaire sera géré de manière à minimiser l'impact de celles-ci sur le réseau public d'égouttage. L'ordre de priorité décroissant pour le rejet de ces eaux, après leur stockage temporaire avec possibilité d'infiltration in situ ou non, à l'exutoire de la parcelle est :
 - a) vers un dispositif de gestion public, privé ou communautaire situé à proximité de la parcelle, avec accord du propriétaire et/ou du gestionnaire ;
 - b) dans le maillage bleu, avec accord du propriétaire et/ou du gestionnaire ;
 - c) dans le réseau séparatif d'eaux pluviales, avec accord du gestionnaire et des services techniques compétents de la Commune d'Uccle ;
 - d) en dernier recours, le rejet à l'égout, avec accord du gestionnaire (Vivaqua).
- Le dispositif de gestion (et son dimensionnement) doit être renseigné sur les plans ainsi que le schéma hydraulique du projet, depuis les surfaces de collecte jusqu'à l'exutoire final, en indiquant également le(s) regard(s) de visite.
- Lors d'une proposition de rejet via l'un des exutoires mentionnés précédemment autre que l'égout, le demandeur doit obligatoirement :
 - a) au moment du dépôt de sa demande de permis ou certificat : fournir la preuve d'une demande d'accord envoyée au gestionnaire et/ou au propriétaire pour le raccordement ;
 - b) avant la délivrance du permis ou du certificat :
 - - fournir la preuve de l'accord du gestionnaire et/ou du propriétaire pour le rejet via l'une des solutions alternatives ;
 - - pouvoir répondre aux conditions émises par le gestionnaire et/ou propriétaire ainsi que par les services communaux concernés.
- Dans le cas où l'accord précité n'a pu être obtenu, communiquer les motivations de cette situation.
- Les eaux pluviales rejetées devront respecter les exigences de la Région de Bruxelles-Capitale en matière de qualité d'eau de rejet.
- Lors d'une proposition de rejet à l'égout, à envisager en derniers recours, le demandeur doit obligatoirement :
 - a) justifier l'impossibilité de pouvoir rejeter ses eaux via l'un des exutoires mentionnés précédemment, et ce pour chacun d'entre eux ;
 - b) obtenir l'accord du gestionnaire et/ou propriétaire dudit réseau (Vivaqua).
- Les caractéristiques de l'ouvrage de temporisation dont l'orifice de vidange est raccordé à l'égout public doivent être soumises à l'approbation de Vivaqua avant la mise en œuvre du permis.
- Les rapports techniques certifiés conformes par son auteur décrivant les contraintes de la situation existante (législations en vigueur, type(s) de dispositif(s)/ouvrage(s) adapté(s), nombre d'unités, lieu d'implantation et surface non minéralisée disponible, conception, dimensionnement, mise en œuvre, entretien, nuisances, contraintes pour l'infiltration, etc.), la situation projetée et les mesures de gestion des eaux proposées seront joints lors du dépôt de la demande.
- En cas d'impossibilité d'installer un dispositif de gestion permettant le stockage temporaire, et si possible l'infiltration, des eaux pluviales recueillies par les surfaces imperméabilisées in situ, le demandeur sera tenu de le justifier lors du dépôt de sa demande, en regard des contraintes rencontrées et/ou en cas de coûts démesurés des travaux ou de leur ampleur. Il est alors tenu de proposer un exutoire à la parcelle pour ces eaux en tenant compte de l'ordre de priorité repris ci-avant.
- Quant à la présente demande :
- Le schéma de gestion des eaux pluviales proposé (par immeuble : une citerne à récupération de 10m³ et un ouvrage de temporisation de 40m³, avec exutoires vers les égouts publics de l'avenue Hamoir et de l'avenue Latérale) doit être revu afin de se conformer aux directives ci-dessus : mise en place d'un ouvrage de temporisation dont l'exutoire sera prioritairement raccordé à un dispositif d'infiltration, le rejet à l'égout n'étant autorisé qu'en dernier recours. Il est suggéré à ce sujet de convertir l'étang en lagune (partiellement) infiltrante. NB : le domaine public n'est pas pourvu d'un réseau séparatif d'eau pluviale, il est techniquement impossible de raccorder le dispositif de gestion des eaux pluviales à un ruisseau ou à un fossé à proximité.

- Le raccordement existant à l'égout de l'avenue Latérale est manifestement constitué sous forme de servitude : il importe d'en apporter la preuve de l'existence ainsi que la preuve de son fonctionnement.
- **Stationnement**
- Stationnement à destination des occupants de l'immeuble :
- Le demandeur respectera les prescriptions des articles 6 à 8 du Titre 8 du Règlement Régional d'Urbanisme en créant entre 1 et 2 emplacements de stationnement par entité d'habitation.
- L'attention du demandeur est attirée sur la teneur des articles 11 et 12 du chapitre 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, interdisant de convertir les zones de recul en espace de stationnement.
- Afin de faciliter la comptabilisation du nombre d'emplacements de stationnement privés, ceux-ci seront de préférence numérotés.
- 20% minimum de ces emplacements de stationnement privés seront équipés d'une borne de recharge standard (Wall Box) d'une puissance de 3 kVA sur le réseau 230V / 16A.
- Stationnement à destination des visiteurs :
- L'auteur de projet veillera à ce que l'offre en stationnement à destination des visiteurs soit suffisante ; si le stationnement en espace public s'avère déjà saturé, il est invité à aménager des emplacements de stationnement pour les visiteurs en espace privé.
- Le demandeur est invité à équiper un – ou plus – de ces emplacements à destination des visiteurs d'une borne de recharge pour véhicules électriques, soit du type recharge accélérée à 22kVA, ou mieux, d'une borne à recharge rapide au standard Combo Charging System (CCS) répondant de préférence à la norme CEI 62196-3 qui sera prochainement imposée par l'Union Européenne.
- Quant à la présente demande :
- Etant donné les difficultés de stationnement dans l'avenue Hamoir, des emplacements de stationnement à destination des visiteurs devraient être créés en domaine privé.
- Il est suggéré au demandeur de prévoir la possibilité d'alimenter les emplacements de stationnement privés en électricité afin de les équiper de Wall Boxes pour recharges des véhicules électriques.

○ l'avis du Service de l'Environnement émis le 21/10/2015 :

ENVIRONNEMENT – PERMIS D'ENVIRONNEMENT – POLLUTION – INFILTRATION – Avis favorable

sous conditions

Considérant qu'une demande de permis d'environnement est sollicitée par la S.P.R.L. Hamoir 14, boulevard de la Cambre 36 à 1000 Bruxelles ayant pour objet l'exploitation d'un parking couvert, avenue Hamoir 14a;

L'enquête publique effectuée du 21/09/2015 au 05/10/2015 inclus a donné lieu à l'introduction d'une lettre de remarques ;

Considérant que :

- *le PRAS situe la demande en zone d'habitation ;*
- *le rapport du SIAMU comporte 13 remarques ;*
- *il est prévu de stocker les eaux pluviales en bassin d'orage et d'ensuite les renvoyer vers les égouts,*
- *les ormes étant depuis quelques années en net déclin en Europe, et qu'il est prévu d'en abattre 3 des 4 sujets présents sur le site ;*
- *la construction d'un bâti en intérieur d'îlot est prévue ainsi que d'une voirie en surface traversant tout la parcelle afin d'y accéder ;*
- *l'environnement du quartier tient à la richesse de ses intérieurs d'îlots ;*

Et à condition :

- *de prendre en considération les remarques du SIAMU ;*
- *de gérer les eaux pluviales et les eaux de ruissellements sur la parcelle par l'installation d'un moyen de dispersion des eaux type lagunage infiltrant, drains dispersants, noues d'infiltrations,....*
- *Porter une attention particulière au maintien et à l'entretien des 4 ormes du site,*
- *De ne pas construire en intérieur d'îlot afin d'éviter la destruction de ce patrimoine environnemental ucclois qu'est le quartier de la rue Hamoir ;*

Vu l'avis du SIAMU émis le 04/02/2015 et joint à la demande ;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, bâti en ordre ouvert, en recul de la voirie ou en lot de fond,
- Il est régi, à l'exception de l'îlot sur lequel porte la demande, par le plan particulier d'affectation du sol n°50 – Hamoir-Observatoire ;
- Dans ce quartier, l'avenue Hamoir est bordée d'alignements d'arbres,
- Le site d'une superficie de 7.234m² sur lequel porte la demande est occupé par :
 - un immeuble abandonné de 2.105m² de superficie de plancher servant autrefois à l'hébergement de religieuses et d'enfants (stages, vacances) ;
 - une ancienne chapelle désacralisée ;
 - un garage pour 1 voiture ;
 - un jardin situé à l'arrière des bâtiments ;
 - un court de tennis en terre battue situé en fond de parcelle ;
- Cette parcelle était initialement comprise dans le projet de plan particulier d'affectation du sol n°50 dont l'îlot a été exclu par approbation du plan par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale en date du 27/05/1999, en raison de l'incompatibilité, à cette époque, de l'îlot avec la CaSBA ;
- La parcelle sur laquelle porte la demande présente une forme irrégulière (de par le tracé de sa limite latérale gauche), avec une largeur moyenne d'environ 50 mètres (67 mètres de l'avenue Hamoir, 40 mètres en son centre) et une profondeur d'environ 145 mètres.
- Elle présente une forte déclivité descendante du Nord (avenue) vers le Sud (fond de parcelle). Du côté de l'avenue Hamoir, le niveau du jardin est environ 3.30 mètres en moyenne sous le niveau du trottoir, tandis que sur sa limite sud, le terrain se termine par un talus abrupt de +/- 11 mètres de déclivité sur un développement de +/- 10 mètres en profondeur.
- La parcelle présente également une légère déclivité transversale (environ 2.50 mètres) descendante d'Est en Ouest ;
- Le site comporte une septantaine d'arbres à haute tige donc une dizaine sur le talus ;
- Ce relief vallonné, ainsi que la présence de nombreux arbres de qualité sur et autour du terrain caractérisent ce « jardin » de typologie « parc » d'une grande qualité paysagère ;
- En périphérie immédiate de la propriété, des constructions d'échelles et de gabarits divers sont à relever dans ce quartier fortement arboré :
 - A l'Est du terrain, un immeuble de bureau (ancien siège de l'entreprise BASF) sis avenue Hamoir, 12-14, a été transformé en appartements, dans un gabarit R+3+étage en recul ;
 - A l'ouest (n°16), une villa 3 façades (R+1+T), mitoyenne à la parcelle faisant l'objet de la demande, présente un porche d'accès vers une villa de fond (n°14B) dont le gabarit est de R+1.
 - Le bien sis au n°18 avenue Hamoir, présente quant à lui un gabarit de R+3 ;
 - De l'autre côté de l'avenue Hamoir, sur un relief légèrement en pente (2 mètres environ en surplomb par rapport à l'avenue Hamoir), on trouve 2 villas (n°17b et 19b) de gabarit R+1+T et un immeuble d'appartements (n°21A) présentant un gabarit R+3+T ;
- De manière plus générale, le cadre urbain environnant accueille un habitat principalement caractérisé par des villas unifamiliales à 4 façades de gabarit R+1 à R+2 et des immeubles isolés peu denses et peu élevés (de 2 à 3 appartements) ;
- Du côté de la rue Latérale, le bâti est caractérisé par des maisons et immeubles mitoyens de gabarit général R+2 ;

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

- Le projet propose la démolition de l'immeuble existant et la reconstruction de 2 bâtiments résidentiels, dont :
 - un immeuble à front de rue (A) d'une surface totale hors-sol de 3838m² hors terrasses comprenant :
 - 25 appartements distribués par 3 noyaux et répartis comme suit :
 - 4 appartements à 1 chambre
 - 17 appartements à 2 chambres (dont 2 duplex)
 - 4 appartements à 3 chambres
 - 40 emplacements de parking (dont 3 pour personnes à mobilité réduite) + 9 emplacements pour motos en sous-sol ;
 - un plus petit immeuble (B) en fond de parcelle d'une surface hors-sol de 1126m² hors terrasses comprenant :
 - 6 appartements distribués par 1 noyau et composé comme suit :

- 2 appartements 2 chambres
- 4 appartements 3 chambres
- 12 emplacements de parking (dont 2 pour personnes à mobilité réduite) en sous-sol ;

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

- Le parti du nouveau projet tel que présenté s'inspire grandement de la typologie du complexe voisin sis au n°12-14, résultant de la réaffectation et de la rénovation d'un imposant ancien siège central d'une grande entreprise (BASF) ;
- S'il est avéré que cet immeuble situé au n°12-14 présente un gabarit important, il faut prendre en compte qu'il s'agit d'un immeuble préexistant ayant fait l'objet d'une reconversion (anciennement du bureau affecté en logements), ce qui explique sa typologie particulière (grand ensemble dans un parc) qui ne reflète pas la typologie dominante du cadre bâti du quartier (53 logements sur une parcelle de 1 hectare 49ares 47 centiares et un rapport Plancher/Sol de 0.70) ;
- Quant à l'autre complexe immobilier le plus proche du projet situé à l'Ouest, et sis avenue Hamoir ; 18/22, il affiche (permis d'urbanisme n°16-27909-1976) un gabarit R+2+T du côté de l'avenue, un indice P/S inférieur à 0.60 et 23 logements pour une parcelle de 63 ares et 59 centiares ;
- Il résulte du parti du présent projet une importante modification des caractéristiques urbanistiques, bien que le projet propose un programme d'une variété équilibrée en types de logements et favorise l'accueil de famille dans un quartier résidentiel;
- Ce quartier résidentiel est en effet composé d'immeubles peu denses et le projet de construction, particulièrement imposant, ne s'accorde pas avec le bâti environnant tant en termes de gabarit qu'en termes de parti architectural ou de densité, en ce que le projet prévoit la construction de 2 immeubles représentant un total de 31 appartements. Aucune parcelle avoisinante ne présente une telle densité bâtie ;
- Comme rappelé ci-avant, si l'îlot a été exclu du PPAS n°50. Cependant, le plan régional d'affectation du sol indique, en sa prescription 2.5.2, que les constructions et installations s'accordent avec celle du cadre urbain environnant, celui-ci étant défini au glossaire comme l'îlot et les îlots avoisinants, dont certains font partie du territoire couvert par le plan particulier d'affectation du sol ;
- Il s'indique, dans ce contexte, de prendre en compte les multiples paramètres qui entrent en compte dans l'appréciation du respect des caractéristiques urbanistiques, dont la densité du bâti en regard de la surface du terrain, celle en termes de nombre de logements en regard de la surface du terrain, des gabarits, reculs vis-à-vis des limites parcellaires...
- Il s'indique également de prendre en compte les caractéristiques physiques des parties de cet îlot, la typologie de celle longeant l'avenue Latérale étant très différente de celle longeant l'avenue Hamoir, et la transition entre les deux qui s'opère par le relief et l'important couvert végétal en intérieur d'îlot ;
- Entre ces deux typologies, la cohérence et l'intégration paysagère à assurer pour cette parcelle doit répondre à celle de l'avenue Hamoir plutôt qu'à celle de l'avenue Latérale ;

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

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - De nombreux abattage d'arbres sont prévus ;
 - De plus, les essences proposées pour la replantation (arbustes, haies et massifs) ne sont pas des essences de grandes tailles, afin de permettre aux futurs occupants des immeubles de jouir d'une vue et d'un ensoleillement important ;
 - Ces abattages réduiront considérablement l'écran végétal dont disposent actuellement les occupants des biens situés avenue Latérale ou avenue Hamoir impactant inévitablement les vis-à-vis entre propriétés et également le paysage général de l'intérieur d'îlot, tel que perçu depuis celui-ci ou de l'autre côté de la vallée ;
 - Outre les remarques évoquées ci-avant, il y aurait également lieu de se conformer à l'avis du service Vert de la Commune (voir plus haut) ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - il y aurait lieu de se conformer à l'avis du service technique de la voirie de la Commune (voir ci-dessus)

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

En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) :

- Le projet vise la démolition d'un ancien couvent (2.105m²) et la reconstruction de 2 immeubles à appartement (4.812m²) et répond donc à l'exigence de cette prescription;
- La démolition du bâtiment avant existant peut s'envisager pour les raisons suivantes :
 - L'immeuble a été conçu pour abriter du logement collectif et tant ses structures que ses espaces ne sont pas propices à des aménagements de logements particuliers ;
 - La reconversion de l'immeuble nécessiterait des adaptations particulièrement lourdes et contraignantes, à savoir : la création de noyaux de circulation, la création de colonnes techniques, l'aménagement d'un parking en dehors de l'emprise du bâtiment, l'isolation des façades et des toitures, le respect de normes acoustiques etc...

En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) qui prescrit « Les actes et travaux doivent améliorer, en priorité, les qualités végétales, ensuite minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favoriser le maintien ou la création de surface de pleine terre » :

- De pair avec les abattages, le projet prévoit, en intérieur d'îlot, un bâtiment comportant 6 appartements, un parking 12 emplacements en sous-sol ainsi qu'un chemin d'accès carrossable traversant l'ensemble du jardin le long de la limite parcellaire de gauche ;
- De ce fait, comme développé par ailleurs, le projet réduit sensiblement les qualités végétales, esthétiques et paysagère de la parcelle concernée et n'améliore pas ce grand îlot d'une grande qualité paysagère.
- En effet, le gabarit (R+2), l'ampleur et l'implantation de la construction proposés créent une véritable intrusion à l'intérieur de l'îlot et ne peut s'autoriser dans le cadre :
 - d'un quartier dont les constructions existantes en intérieur d'îlot sont essentiellement de constructions de petits gabarits et de typologie de villas individuelles
 - des caractéristiques des lieux, le projet s'implantant en surplomb d'une articulation naturelle de relief planté qui assure, pour rappel, une bonne transition entre deux parties d'îlots de caractères urbains différenciés. Le bâtiment s'implante en effet à une distance à peine supérieure à 10 mètres de la limite de parcelle arrière et, par son niveau de rez-de-chaussée qui se situe au-dessus du faite des maisons sises le long de l'avenue Latérale, surplombe celles-ci de façon importante, la distance entre façades étant de l'ordre de 20 mètres avec une différence de niveaux de l'ordre de 14 mètres alors que celle entre les deux bâtiments du projet est de plus de 50 mètres pour des niveaux de rez-de-jardin comparables;
- Le bâtiment B est relié à la voirie par une route asphaltée, avec pour rappel, une aire manifestement apte à recevoir stationnement et manœuvres et de nature à créer des nuisances visuelles, acoustiques mais également olfactives et à constituer une atteinte à la continuité transversale de cet intérieur d'îlot en termes de maillage vert ;
- L'abattage d'arbres proposé dénature la cohérence d'ensemble du parc originaire et le paysage à grande échelle ;
- Par ailleurs le taux d'emprise au sol des constructions passe de 0.12 à 0.21, réduisant significativement les zones de pleine terre en doublant quasiment les zones perméables ;
- La voirie permettant l'accès au bâtiment B comprend une imposante zone de manœuvre pour les véhicules de secours de 8 m de large ce qui augmente encore la surface minéralisée ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour l'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :

- La cohérence actuelle des façades existantes du côté de l'avenue et le raccord articulé avec le bâtiment mitoyen de droite disparaît totalement dans le projet tel que proposé ;
- Le projet dénature cet ensemble en créant un déséquilibre évident et un effet d'écrasement depuis l'espace public ;
- Il y aurait lieu de réduire la hauteur générale du projet et de proposer un immeuble davantage respectueux de son environnement en limitant son impact volumétrique par un parti adapté à un quartier urbanisé en ordre ouvert;

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

- L'implantation de la façade arrière du bâtiment A est influencée par la façade avant en redents qui suit l'alignement, légèrement en oblique, de la voirie par rapport aux limites parcellaires ou aux fronts de bâtisse ;

En ce qui concerne la dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) qui prescrit « la hauteur de la façade avant ne peut être inférieure à celle de la hauteur de référence la plus basse »

- la façade du bâtiment à front de l'avenue s'accorde à une partie d'immeuble dont la hauteur de la façade est inférieure à celle du projet proposé ;
- le bâtiment A présente une façade avant en total déséquilibre avec l'immeuble de droite auquel il se raccorde, créant des héberges disgracieuses et à long terme, visibles depuis l'espace public ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) qui prescrit que « la toiture ne peut dépasser de plus de 3m la hauteur du profil mitoyen le plus bas » :

- le bâtiment A est une construction particulièrement imposante qui ne s'accorde pas avec le bâti environnant et ce particulièrement en ce qui concerne son gabarit, progressif jusqu'à R+3+recul du côté gauche et même R+4+recul en façade du côté du jardin;
- L'immeuble n°12/14 de l'avenue Hamoir ne peut être pris comme référence pour justifier la volumétrie proposée vu qu'il s'agit d'une reconversion d'un immeuble existant qui a été évidé;
- Il y a lieu de réduire considérablement le gabarit proposé s'adaptant davantage au cadre bâti ;

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques) qui prescrit « les cabanons d'ascenseur sont intégrés dans la toiture, seuls les souches de cheminées ou de ventilation peuvent dépasser le gabarit de la toiture » :

- Les noyaux de circulation dépassent du niveau de la toiture ;
- Cette dérogation ne peut s'envisager au vu des critiques émises ci-dessus concernant le gabarit général du bâtiment proposé ;

En ce qui concerne l'application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques) et l'article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement classe 1B, la demande a été visée par la cellule incidence et devra être amendée en fonction de l'ensemble des remarques émises par les différentes instances concernées ;

Considérant que pour ces raisons, le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux et porte une atteinte trop importante, à la fois au caractère de l'avenue et à l'intérieur d'îlot.

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