

Séance du 27 janvier 2016 / Zitting van 27 januari 2016

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 09h00 1) – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr16-42.469-2015
Ligging : Dieweg 120
Aanvrager : Daddy'Son bvba (Meeuws)
(de wijziging van het buitenschrijnwerk van een bakkerij (gelijkvloers),
het leggen van publicitaire uithangborden en van een zonnewering)
(enkel voor advies in Overlegcommissie)
- 09h20 2) 284/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.494-2015
Situation : Dieweg 49
Demandeur : Jean-Michel MOLLO sprl –
M. et Mme Mollo et Sautois
(la rénovation et l'extension d'une maison uni-familiale)
- 09h40 3) 286/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.500-2015
Situation : Rue de la Seconde Reine 34
Demandeur : M. et Mme BACK Jérôme et LECLERCQ Virginie
(l'extension en rez arrière et au 2^{ème} étage, aménagements intérieurs)
- 10h00 4) 287/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.043-2015 (art.126/1)
Situation : Avenue Alphonse XIII 14
Demandeur : M. et Mme de Villenfagne de Sorinnes et Hodjeff
(la transformation et l'extension d'une habitation uni-familiale,
la modification de baies en façade avant)
- 10h30 5) – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.493-2015
Situation : Avenue Adolphe Dupuich 42
Demandeur : Royal Léopold Club sa (Lescot)
(la mise en conformité de châssis, le remplacement de châssis,
la réorganisation de locaux, la modification d'un escalier d'accès extérieur)
(Avis CC uniquement)
- 10h50 6) 288/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.565 (art.177)
Situation : Square Georges Marlow de 4 à 5
Demandeur : PROXIMUS sa – Monsieur Geert MEERT
(la modification d'une station de télécommunication)
- 11h10 7) 283/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.561-2015 – SV-188-15
(art.177)
Situation : Avenue des Eglantiers 21
Demandeur : Administration communale d'Uccle – Service Vert
(l'abattage et le remplacement d'un segment d'alignement arboré de 15
arbres le long de l'avenue des Eglantiers face à l'école, dans le
tronçon compris entre l'avenue Wellington et l'avenue Napoléon)

11h35 8) 285/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.398-2015 (art.177/1)
Situation : Avenue Hamoir 14a
Demandeur : HAMOIR 14 sprl – Madame Theresia Landell
(la démolition d’un immeuble (ancien couvent) et la construction à front
de rue d’un immeuble (A) de 24 appartements comportant un parking
en sous-sol de 40 emplacements et en intérieur d’îlot d’une maison
uni-familiale comportant 3 emplacements)

±12h15 - Divers / Allerlei:

280/15 – Demande de permis d’urbanisme n°16-42.490-2015
Situation : Avenue Coghén 29
Demandeur : Monsieur BETGUER Alexeï
(la régularisation de travaux non conformes au permis délivré n°16-41538-14)
([CC du 06/01/2016 : avis reporté](#))

±12h30 - Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 27/01/2016
objet n° 1

Dossier 16-42469-2015

Demandeur : Daddy'Son B.V.B.A. - Monsieur Pascal Meeuws

Situation : Dieweg 120

Objet : la modification de la menuiserie extérieure d'une boulangerie (rez-de-chaussée), le placement d'une enseigne lumineuse et d'un store (pare-soleil)

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42469-2015 introduite le 09/10/2015 par la B.V.B.A. Daddy'Son c/o Monsieur Pascal Meeuws et visant la modification de la menuiserie extérieure d'une boulangerie (rez-de-chaussée), le placement d'une enseigne lumineuse et d'un store (pare-soleil) sur le bien sis Dieweg 120 ;

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

Vu que la demande se situe dans le périmètre de protection du cimetière du Dieweg - Arrêté de classement du 16/01/1997 ;

Considérant, en ce qui concerne le repérage Règlement Régional d'Urbanisme - publicité :

Que le Titre VI du RRU situe la demande en zone de publicité restreinte ;

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

- application de l'article 237 du CoBAT **demande portant sur un bien** situé zone de protection d'un **bien classé** (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)
- Considérant que la demande déroge à Art. 36 §1 2° du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 - Enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zone restreinte ;

Vu l'avis émis par la Commission de concertation en séance du 27/01/2016 ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

09/10/2015 : dépôt de la demande ;

31/12/2015 : accusé de réception d'un dossier complet ;

27/01/2016 : séance publique de la Commission de concertation ;

En ce qui concerne la consultation d'instances en cours de procédure, à savoir :

- l'avis de la CRMS a été sollicité le 21/12/2015, a été émis en séance du 06/01/2016 et demande une meilleure adéquation de la transformation par rapport à la palette des teintes (qu'elle souhaite moins voyantes en regard du vis-à-vis du site classé) et plus adaptée à l'architecture de la façade sur lequel porte la demande ;

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

- L'immeuble de commerce et de logement est implanté en ordre fermé et à l'alignement le long du Dieweg, dans le tronçon compris entre l'avenue Wolvendael à l'Est et la rue du Repos à l'Ouest ;
- Le bien, comprenant un commerce de proximité au rez-de-chaussée, et un logement aux 2 étages supérieurs, est situé face à l'entrée du Cimetière du Dieweg ;
- L'immeuble présente une grande sobriété de composition architecturale en ce qui concerne sa façade principale, faisant face au site classé ;
- L'arrière de la parcelle compte l'atelier lié au commerce ;

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

- Le projet vise la transformation de l'espace commercial, dédié à une boulangerie (dépôt) sans zone de consommation sur place ;
- Le projet propose la transformation de la vitrine commerciale en conservant sa modénature existante, mais en y aménageant une porte coulissante. La porte d'accès au logement supérieur est également remplacée par une menuiserie davantage vitrée ;

- Le projet prévoit le placement d'une enseigne publicitaire parallèle à la façade principale, le placement d'une marquise et la pose d'éléments colorés de teinte pourpre ;

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

- Le projet s'inscrit dans la redynamisation du petit noyau commercial de cette partie de la Commune et maintient un commerce de proximité de qualité ;

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

- Le projet prévoit le réaménagement de la vitrine commerciale, dans les teintes représentatives de l'enseigne commerciale (ton gris et pourpre) ;
- Le projet pourrait être davantage intégré au cadre bâti environnant et aux spécificités du site classé, en limitant les interventions à la vitrine commerciale ;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, le projet se présente en rupture avec le contexte bâti et avec le site classé, en ce qui concerne les interventions proposées en façade avant.
- Le projet pourrait être davantage intégré au contexte en :
 - renonçant à la pose des éléments de recouvrement des structures verticales de la façade au profit de la teinte dominante de la façade (blanc cassé), et en y insérant un liseré de teinte pourpre beaucoup plus mince ;
 - renonçant à la pose du recouvrement de teinte pourpre de l'allège de la vitrine commerciale, et en inversant sa composition chromatique (dominante ton blanc cassé et minces liserés de ton pourpre) ;

Considérant qu'en ce qui concerne la dérogation au Titre VI du RRU, le projet suscite les observations suivantes :

- Le projet prévoit une enseigne publicitaire posée sur la façade principale et s'étendant de part et d'autre des axes de mitoyenneté. Cette option peut se concevoir, moyennant une révision des autres aménagements de la vitrine commerciale, vu les caractéristiques de la façade, en vue d'une harmonisation générale de la composition de cette dernière. Il est à noter que le lettrage de l'enseigne, rétro éclairé, répond de par ses dimensions, aux objectifs du RRU en la matière ;

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

- Renoncer à la pose des éléments de recouvrement des structures verticales de la façade au profit de la teinte dominante de l'enseigne, et en y insérant un liseré de teinte pourpre plus mince ;
- Renoncer à la pose du recouvrement de teinte pourpre de l'allège de la vitrine commerciale ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande ;
- d'être accessoires ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

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

La dérogation au titre VI du RRU est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 27/01/2016
objet n° 2

Dossier 16-42494-2015- Enquête n° 284/16

Demandeur : Jean-Michel Mollo S.P.R.L. – c/o Monsieur et Madame Jean-Michel Mollo et Samantha Sautois

Situation : Dieweg 49

Objet : la rénovation et l'extension d'une maison unifamiliale

AVIS

La Commission reporte son avis dans l'attente de la décision des demandeurs de démolir partiellement l'annexe existante des garages et de modifier les documents de la demande (cadre VI et VII).

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 27/01/2016
objet n° 3

Dossier 16-42500-2015 - Enquête n° 286/16

Demandeur : Monsieur et Madame Back Jérôme & Leclercq Virginie

Situation : Rue de la Seconde Reine 34

Objet : l'extension en rez arrière et au 2ème étage, aménagements intérieurs

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42500-2015 introduite le 30/10/2015 par Monsieur et Madame Jérôme-Virginie Back - Leclercq et visant l'extension en rez arrière et au 2ème étage, aménagements intérieurs sur le bien sis rue de la Seconde Reine, 34;

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

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
 - demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogation au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°6 en ce que l'étage supplémentaire dépasse de plus de 3 mètres le profil de la maison voisine de gauche,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/12/2015 au 12/01/2016 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

30/10/2015 : dépôt de la demande

08/12/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

29/12/2015 au 12/01/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

28/01/2016 : séance publique de la Commission de concertation

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel, composé de constructions mitoyennes, implantées à l'alignement, de gabarits variables bel étage + 1 à bel étage+2+TM,
- Dans ce quartier, l'avenue, bordée d'arbres d'alignement, est à sens unique et le stationnement est autorisé d'un seul côté,
- La maison n°34 sur laquelle porte la demande a un gabarit R+2,
- La maison de gauche est plus basse et plus profonde et la maison de droite est plus haute et plus profonde au rez-de-chaussée,
- Le jardin est orienté à l'Est,

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

- l'extension du sous-sol et du rez-de-chaussée,
- l'ajout d'un étage en recul,
- l'isolation de la façade arrière et du pignon de gauche,

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

- le projet vise l'amélioration d'une maison unifamiliale, en s'adossant au mur mitoyen de droite,

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

- en matière de programme :
 - l'extension du rez-de-chaussée est largement ouverte sur le jardin,
 - la création d'une chambre supplémentaire avec salle de bains améliore grandement le programme et le confort de cette maison,

- en matière d'implantation et de gabarit :
 - au sous-sol une citerne d'eau de pluie est installée en prolongation de la petite cour anglaise,
 - en façade avant, l'étage en recul est situé à l'arrière de l'acrotère existant,
 - en façade arrière, le projet respecte la profondeur des constructions voisines,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - les toitures plates à l'arrière sont aménagées en toiture verte,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison dispose d'un garage,
- en matière de gestion des eaux de pluie :
 - l'installation d'une citerne d'eau de pluie en sous-sol,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
 - le 1^{er} étage comprend 2 chambres, la pièce située à l'arrière de la cage d'escalier ne bénéficie pas d'une superficie suffisante pour être affectée à une chambre, elle peut être affectée à un bureau pour la famille,

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

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur), le profil de la toiture dépasse très légèrement de plus de 3 mètres le profil de la toiture du mitoyen de gauche (partie des acrotères), de sorte que la dérogation est très mineure, et que le projet répond dès lors au bon aménagement des lieux,
- l'acrotère du projet est aligné à l'acrotère de la construction de droite,
- la cheminée en mitoyenneté avec la maison de gauche est à rehausser,

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

- Conserver en la rénovant la porte d'entrée d'origine caractéristique de l'architecture de l'époque de construction de cette habitation.

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 règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 6 est accordée pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 27/01/2016
objet n° 04

Dossier 16-42043-2015- Enquête n° 287/15

Demandeur : Monsieur et Madame de Villenfagne de Sorinnes Derek et Hodjeff Nathalie

Situation : Avenue Alphonse XIII 14

Objet : la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale, et la modification de baies en façade avant

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42043-2015 introduite le 06/01/2015 et modifiée en application de l'art. 126/1 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) en date du 10/12/2015 par Monsieur et Madame de Villenfagne de Sorinnes Derek et Hodjeff Nathalie, et visant la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale, et la modification de baies en façade avant sur le bien sis Avenue Alphonse XIII, 14 ;

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

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

06/01/2015 : dépôt de la demande ;

14/04/2015 : accusé de réception d'un dossier complet ;

04/05/2015 au 18/05/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

03/06/2015 : séance publique de la Commission de concertation et avis défavorable ;

30/06/2015 : réception d'un courrier du demandeur notifiant son intention de modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) et interruption de la procédure ;

10/12/2015 : accusé de réception de la modification de la demande en application de l'article 126/1, al. 3 et reprise de la procédure au stade des Mesures Particulières de Publicité ;

29/12/2015 au 12/01/2016 : enquête publique sur la demande modifiée ;

27/01/2016 : séance publique de la Commission de Concertation ;

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

○ application de la prescription particulière 1.5.2 du PRAS, en matière de modification des caractéristiques urbanistiques des constructions ;

○ dérogations (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de :

○ profondeur d'une construction à 3 façades – article 3 ;

○ hauteur de toiture d'une construction mitoyenne ;

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/12/2015 au 12/01/2016 inclus sur base de la demande modifiée, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

Les propriétaires de la maison mitoyenne sont intervenus lors de la commission de concertation du 3 juin 2015 et ont demandé que le projet respecte les conditions suivantes :

- *Un gabarit plus réaliste, respectant le niveau de corniche majeur de la maison existante*

- *Une vision architecturale et volumétrique cohérente*

- *Aucune fenêtre latérale vers leur propriété*

Ils font référence aux motivations de la Commission de Concertation concernant la volumétrie et la typologie pour émettre un avis défavorable unanime.

Il était demandé « de revoir le programme du projet afin de faire correspondre l'ampleur des extensions à l'ensemble d'origine du bien et de rétablir la hiérarchie des volumes » et l'avis suggérait de « reprendre une conception plus contemporaine ou de typologie identique à la maison d'origine ».

Le nouveau projet diminue la hauteur de l'annexe (suppression de l'étage sous combles) mais ne répond pas à certaines remarques majeures émises par le collège.

Le projet ne prend pas en compte les gabarits existants et le style architectural de la maison.

Les dérogations au_RRU : implantation, hauteur de l'extension et profondeur supérieure à 3 mètres par rapport à la construction mitoyenne et le motif d'enquête lié au CoBAT : respect du caractère jumelé, ne sont pas levées par ce nouveau projet.

Le nouveau projet déroge au niveau de la hauteur de toiture (dérogation à l'article 6 du titre 1 du RRU) et de la profondeur de construction (dérogation à l'article 4 titre 1 du RRU)

Le gabarit des maisons jumelées à l'origine (1931) était simple.

Le dessin des annexes dans le nouveau permis reste complexe (géométrie à toiture mixte (pente partielle et toiture plate) et la hauteur dépasse la corniche du volume principal.

Une coupe dans la nouvelle annexe manque à nouveau dans les documents et masque les difficultés volumétriques liées aux gabarits proposés.

La hauteur de l'annexe pourrait rester en adéquation avec le bâti existant et respecter l'alignement au niveau de la corniche principale existante.

Hauteur sous plafond Salon : 3,25m à porter à 2,99m

Hauteur sous plafond Chambre 1 : 2,68m à porter à 2,50m

Hauteur située au-dessus du plafond de la chambre : 1,30m à porter à ±0,40m

La hauteur de l'annexe pourrait donc être diminuée d'environ 1,35m pour un raccord plus harmonieux au volume existant.

Malgré la diminution du gabarit, la privation d'ensoleillement en fin de journée reste une nuisance majeure. Aucun masque solaire présenté à ce jour.

La fenêtre latérale du « Bureau » respecte le code civil mais reste un vis-à-vis important sur leur propriété.

La dérogation concernant la caractéristique des constructions (prescription particulière 1.5.2. du PRAS) n'a pas été levée. La volumétrie ne respecte pas le caractère jumelé des 2 maisons en façade arrière et en façade avant. L'émergence en façade avant et latérale (visible depuis la rue) dénature la volumétrie de base. L'élément majeur de la façade avant, l'articulation de l'angle avec une loggia placée sur l'angle à 45° est noyé dans les nouveaux volumes. Cette caractéristique doit être respectée.

L'ensemble des maisons (entre le n°6 et le n°14) ont été construites en 1931 par l'architecte G. Verlant et sont inscrites à l'inventaire du patrimoine (ensemble antérieur à 1932 (application de l'article 207/1 du CoBAT)).

Le nouveau matériau de façade en enduit blanc, indique combien les éléments sont juxtaposés et non articulés et donnent l'impression d'une fracture entre le bâtiment existant et l'extension projetée. L'utilisation de la brique de parement semble plus adéquate. Ils désirent que le style architectural de l'ensemble d'origine soit respecté.

Tel que présenté, le projet diminue la qualité de leur maison, l'agrément du jardin et dévalue leur bien.

Ils insistent sur le respect du niveau de corniche majeur de la maison, d'une volumétrie simple en adéquation avec le style (suppression de la toiture biseautée), une vision architecturale globale sans fragmentation (choix de la brique) et la suppression de la fenêtre latérale vers leur propriété.

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

- le quartier dans lequel se situe la demande est constitué de maisons d'habitation implantées en ordre ouvert et dans des espaces de verdure. Elles présentent des caractéristiques architecturales harmonieuses. Toutefois, cette partie de l'avenue compte également des immeubles d'habitations multiples aux gabarits plus importants ;
- La maison d'habitation unifamiliale sur laquelle porte la demande est jumelée à la maison voisine de gauche et implantée en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue Alphonse XIII, dans le tronçon compris entre l'avenue Pierre d'Union à l'Ouest et la chaussée de Waterloo à l'Est ;
- Les maisons jumelées présentent une belle cohérence et harmonie, malgré que le bien faisant l'objet de la demande ait fait l'objet de plusieurs transformations récentes (extensions latérale et arrière). La lisibilité patrimoniale de l'ensemble est néanmoins conservée depuis l'avenue ;

- La maison mitoyenne de gauche a conservé son gabarit d'origine, et présente, de ce fait, une profondeur moindre et un développement de façade principale moins important ;
- L'immeuble voisin de droite présente un gabarit R + 3 avec toiture plate ;
- Les zones non bâties, à savoir la zone de recul, latérale et le jardin, sont aménagées de manière paysagère ;
- La parcelle voisine de gauche compte, en zone de jardin, des arbres à haute tige présentant un beau développement et de belles caractéristiques ;

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

- Une extension au 1^{er} étage, au droit de l'annexe arrière et latérale existante (extension à toiture plate non accessible), afin d'y aménager un bureau et une chambre à coucher supplémentaire. La chambre principale arrière, devenue espace central, est transformée en dressing ;
- La transformation de la toiture arrière et latérale, au droit de l'extension précitée, afin d'y aménager une chambre à coucher (chambre 5) ;
- L'extension des caves en zone arrière ;
- La modification de certaines baies en façade avant du bâtiment principal ;

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

- La demande propose la transformation et l'extension de la demande afin de lui offrir 2 chambres à coucher supplémentaires et un bureau ;
- Les superficies du programme présenté pour les nouvelles extensions densifient de manière importante le bâti sur la parcelle au détriment du respect des caractéristiques architecturales de la maison, de la cohérence patrimoniale avec la maison voisine de gauche, ainsi que du respect de la volumétrie de cette maison voisine ;
- Le programme en matière d'ajout de chambres à coucher supplémentaires pourrait être rencontré par une autre division intérieure et une réduction substantielle de certaines pièces de l'habitation (chambres, dressing, ...), de sorte à rendre l'annexe accessoire au volume principal ;
- Le projet modifie fortement l'aspect de la maison, notamment dans les perspectives depuis l'avenue, mais également dans celle vers la façade latérale de droite ;
- Le projet opte pour une conception d'extension de typologie « cottage » dans laquelle la lecture de la maison d'origine, de typologie moderniste est perdue ;
- Le projet présente un gabarit résultant de l'implantation du programme de 6 chambres à coucher, en incohérence avec les spécificités des lieux, et notamment les volumétries et typologies des maisons d'habitation voisines proches ;
- Les extensions effectuées suite aux permis d'urbanisme antérieurs augmentent de manière non négligeable les superficies bâties sur cette parcelle ;

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

- En ce qui concerne l'application de l'article 1.5.2 du plan régional d'affectation du sol :
 - la demande s'inscrit en marge du respect du caractère jumelé des deux maisons mitoyennes et propose un gabarit très important au regard des spécificités des lieux et des possibilités de la parcelle.
 - le projet ne s'inscrit pas dans le respect du caractère non bâti des zones latérales. Il s'implante au droit d'une extension existante et accentue cette perte de continuité des lisières verdurisées entre parcelles ;
- En ce qui concerne les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en ce qui concerne l'implantation et la hauteur de l'extension :
 - Le projet prévoit l'ajout de 90 m² habitables hors sol et 22 m² en sous-sol, ce qui engendre la construction de 2 niveaux dont 1 sous toiture, présentant une profondeur supérieure à 3 mètres par rapport à la construction mitoyenne. Le projet rehausse le niveau de corniches et maintient le fait de l'extension, inférieur au niveau du faite de la maison principale ;
 - le projet génère un gabarit important, à faible distance et invasif envers la maison mitoyenne de gauche, située à l'Est du projet ;
 - le projet génère des nouvelles vues vers la parcelle voisine de gauche, mais situées à plus de 3 mètres de la limite séparative ce qui peut s'envisager compte tenu des spécificités des lieux et des distances plantées entre constructions ;
 - l'extension projetée engendrera une perte d'ensoleillement d'Ouest vers la maison mitoyenne ;

- les extensions, d'une telle ampleur ne sont pas justifiées au regard des spécificités des lieux et de la perte de lisibilité tant du bâti existant que du caractère jumelé des 2 maisons mitoyennes ;
- les extensions telles que proposées présentent un caractère complexe et déplacent le centre de gravité du bâtiment d'origine, avec un basculement du volume principal se trouvant absorbé par les nouvelles constructions ;
- le dressing implanté en lieu et place de la chambre principale existante et l'ajout du bureau, ne peuvent justifier le déport de la volumétrie tel que proposé. La maison existante compte déjà un programme de maison unifamiliale à 5 chambres à coucher, ne nécessitant pas une telle modification volumétrique ;
- Il s'indique de revoir le programme du projet afin de faire correspondre l'ampleur des extensions à l'ensemble d'origine du bien et de rétablir la hiérarchie des volumes. Une conception plus contemporaine ou de typologie identique à la maison d'origine pourrait s'envisager ;
- Les extensions envisagées, malgré leur ampleur, ne permettent pas un gain de superficie habitable conséquent, alors que le niveau sous combles peut accueillir 2 chambres à coucher et une petite salle de bain. Les superficies des chambres au niveau inférieur sont confortables en situation existante ;

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

- Le projet s'inscrit en négation du caractère patrimonial de la maison, en proposant un gabarit supplémentaire annihilant toute hiérarchie volumétrique. Le projet ne présente un résultat rendant le caractère de la maison hybride, notamment de par l'emploi d'éléments de pastiche de la typologie d'origine ;
- L'émergence en façade avant et latérale (visible depuis la rue) d'un volume sur 3 niveaux dénature totalement la volumétrie de base. L'élément majeur de la façade avant, à savoir l'articulation de l'angle avec une loggia placée à 45°, est absorbé par les nouveaux volumes, étrangers à la volumétrie jumelée d'origine ;
- La maison faisant l'objet de la demande s'inscrit dans un ensemble de constructions de 1931 du même architecte (G. Verlant) s'étendant du n°6 au n°14 ;
- Le projet présente une juxtaposition de 3 styles architecturaux (maison d'origine, extension de 2005 et projet), sans intégration entre eux ;

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 10/12/2015 (date de l'attestation de réception de dossier modificatif complet)

Considérant que la demande modifiée conserve la teneur du projet initial et propose :

- Un agrandissement des caves en façade arrière ;
- Une extension au 1er étage arrière au droit de l'annexe existante, en vue d'y aménager un bureau et une chambre en façade latérale de droite. Cette extension est limitée en hauteur et tente de conserver la lisibilité de la toiture principale ;
- La modification de la façade à rue afin de pouvoir donner accès depuis l'extérieur à une salle de jeux située au niveau inférieur ;

Que ces modifications sont en conséquence telles que l'article 126/1 – alinéa 3 du CoBAT est d'application et que la procédure a dû être reprise à la phase de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité, eu égard également de l'avis défavorable émis par la Commission de Concertation en date du 03/06/2015 ;

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

- En ce qui concerne l'application de l'article 1.5.2 du plan régional d'affectation du sol :
 - la demande s'inscrit davantage dans le respect du caractère jumelé des deux maisons mitoyennes, mais conserve un volume bâti très important au regard des spécificités des lieux et des possibilités de la parcelle. Les perspectives urbanistiques demeurent rompues du fait de l'extension latérale au 1^{er} étage, ce qui ne peut se concevoir ;
 - le projet demeure dans le non - respect du caractère non bâti des zones latérales. Il s'implante au droit d'une extension basse existante ce qui contribue à une perte de continuité des lisières verdurisées entre parcelles ;
- En ce qui concerne les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en ce qui concerne l'implantation et la hauteur de l'extension :
 - Le projet conserve l'ajout de 42 m² habitables hors sol et 22 m² en sous – sol, ce qui engendre la construction de 1 niveau supplémentaire, surmonté d'une toiture hybride à

versant et, en grande partie, plate, présentant une profondeur supérieure à 3 mètres par rapport à la construction mitoyenne. Le projet modificatif abaisse le niveau de corniches de l'extension, et maintient le faite de l'extension, sensiblement inférieur au niveau du faite de la maison principale ;

- le projet conserve un gabarit important, mais à plus de 3 mètres de distance envers la maison mitoyenne de gauche (jumelée), située à l'Est du projet, et dont la profondeur bâtie est anormalement faible au regard des normes actuelles d'habitabilité;
- le projet génère des nouvelles vues vers la parcelle voisine de gauche, mais situées à plus de 3 mètres de la limite séparative ce qui peut s'envisager compte tenu des spécificités des lieux et des distances plantées entre constructions ;
- l'extension projetée n'engendrera pas de perte d'ensoleillement d'Ouest vers la maison mitoyenne, au vu des distances maintenues au regard de la hauteur du complexe ;
- les extensions, d'une telle ampleur ne sont pas justifiées au regard des spécificités des lieux et de la perte de lisibilité tant du bâti existant que du caractère jumelé des 2 maisons mitoyennes, notamment visibles depuis la rue. Elles pourraient être davantage réduites en hauteur et en implantation, afin de pouvoir mieux conserver le volume principal de la maison jumelée ;
- les extensions telles que proposées présentent un caractère complexe au niveau de leur lisibilité et des raccords avec les constructions existantes ;
- le dressing implanté en lieu et place de la chambre principale existante et l'ajout du bureau, ne peuvent justifier le déport de la volumétrie tel que proposé. La maison existante compte déjà un programme de maison unifamiliale à 5 chambres à coucher, ne nécessitant pas une telle modification volumétrique. Il s'indique, en conséquence de renoncer à l'extension latérale afin de pouvoir conserver un nouvel espace polyvalent en façade arrière ;
- Il s'indique de revoir le programme du projet afin de faire correspondre l'ampleur des extensions à l'ensemble d'origine du bien et de rétablir la hiérarchie des volumes. Une conception davantage contemporaine à toiture plate, sans versant de toiture pourrait s'envisager ;

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

- Le projet tente de s'inscrire davantage dans le respect du caractère patrimonial de la maison, en proposant un gabarit supplémentaire, mais n'améliorant pas la hiérarchie volumétrique de l'ensemble bâti. Le projet présente toutefois un résultat rendant le caractère de la maison hybride, notamment de par la volumétrie de l'extension proposée, que de par l'emploi des matériaux de façade ;
- L'émergence en façade avant et latérale (visible depuis la rue) d'un volume sur 2 niveaux dénature la volumétrie de base. L'élément majeur de la façade avant, à savoir l'articulation de l'angle avec une loggia placée à 45°, est absorbé par les nouveaux volumes, étrangers à la volumétrie jumelée d'origine ;
- La maison faisant l'objet de la demande s'inscrit dans un ensemble de constructions de 1931 du même architecte (G. Verlant) s'étendant du n°6 au n°14 ;
- Le projet présente une juxtaposition de 3 styles architecturaux (maison d'origine, extension de 2005 et projet), sans intégration entre eux ;

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

- Supprimer l'extension latérale au 1er étage arrière au profit d'une toiture plate verdurisée et non accessible ;
- Prévoir une extension à toiture plate ou à versant(s) dont le niveau supérieur serait situé sous le niveau de la corniche du bâtiment principal ;
- Prévoir une harmonisation des matériaux en ce qui concerne les volumes des extensions, au regard de la typologie de la maison d'origine ;
- Fournir toutes les coupes transversales et longitudinales de l'ensemble de la construction existante et projetée ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme peut s'envisager dans une certaine mesure ;
- d'être accessoires en ce qu'elles permettent une meilleure intégration des extensions à l'ensemble bâti ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'elles diminuent l'impact de l'extension par rapport au volume principal de la maison ;

- de diminuer les dérogations de la demande telle que modifiée, tant en profondeur qu'en hauteur de construction ;

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

Les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 27/01/2015
objet n° 5

Dossier 16-42493-2015

Demandeur : Monsieur Bernard Lescot Royal Léopold Club S.A.

Situation : Avenue Adolphe Dupuich 42

Objet : la mise en conformité de châssis, le remplacement de châssis, la réorganisation de locaux, la modification d'un escalier d'accès extérieur

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42493-2015 introduite le 27/10/2015 par (la) S.A. Royal Léopold Club c/o Monsieur Bernard Lescot et visant la mise en conformité de châssis, le remplacement de châssis, la réorganisation de locaux, la modification d'un escalier d'accès extérieur sur le bien sis avenue Adolphe Dupuich, 42;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone de sports ou de loisirs de plein air;

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n°2-QUARTIER BRUGMANN- approuvé par arrêté royal 26/07/1967 et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol ;

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

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

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

27/10/2015 : dépôt de la demande

22/12/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

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 ouvert et semi-ouvert, entouré de verdure et bordé par le parc Brugmann ;
- Le site du Royal Léopold Club, à destination sportive, est enclos en intérieur d'îlot et bordé par le Sukkelweg à l'Ouest, le Lijkweg au Sud ainsi que par les arrières des parcelles des maisons sises le long des avenues Roberts Jones, Leo Errera et Adolphe Dupuich.
- Le domaine sportif est principalement accessible par l'avenue Dupuich où il dispose d'un parking de 95 emplacements, au bout de cette voirie sans issue.
- Accessoirement, il dispose d'une entrée de service secondaire pour les véhicules d'urgence et charrois de livraison / entretien à hauteur du n°65 de la rue Roberts Jones.
- Le site est relativement peu bâti : 1 Club House pour les adeptes du tennis/hockey faisant l'objet de la demande et 1 Club House pour les adeptes du squash, et comporte essentiellement des terrains de tennis.
- Le club house faisant l'objet de la demande a subi de nombreuses transformations au cours du temps et notamment au niveau des remplacement des châssis d'origine par des châssis en aluminium thermo laqué de couleur anthracite aux étages en lieu et place des châssis bois peints en blanc à croisillons ;

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

- o Le réaménagement intérieur du club/house (pour les adeptes du tennis/hockey) ;
- o Le réaménagement de son accès extérieur ;
- o La mise en conformité des transformations apportées aux châssis de l'immeuble ;
- o La demande d'harmonisation des châssis de l'ensemble du bâtiment (remplacement des châssis d'origine du rez-de-chaussée par des châssis en aluminium gris anthracite sans croisillons) ;

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

- Aménagement intérieur :
 - Le projet prévoit de regrouper dans un seul local l'administration du club et les secrétariats des différents sports qui y sont pratiqués. Ce regroupement se fera par l'annexion d'un couloir technique actuellement inutilisé.
 - La démolition des 2 murs porteurs peut dès lors s'envisager ;
- Aménagement extérieur : le réaménagement de l'accès à l'entresol permet de rendre cet espace davantage visible pour les visiteurs et permet d'apporter davantage de luminosité aux bureaux situés à ce niveau et peut dès lors s'envisager ;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation :
 - Il y a lieu de tendre vers un retour à une solution se rapprochant de la situation d'origine et non d'uniformiser l'ensemble du bâtiment en prenant comme référence une situation infractionnelle et non qualitative ;
 - les châssis qui ont été placés aux étages sans autorisation préalable peuvent être conservés (en bon état actuel). Cependant, il y aura lieu de les remplacer par des châssis à l'identique à ceux d'origine le cas échéant ;
 - les nouveaux châssis proposés au niveau du rez-de-chaussée devront reprendre la typologie d'origine de l'immeuble, à savoir être en bois et disposer de croisillons. Ce rez-de-chaussée ne s'implantant pas dans le même plan que les façades des étages supérieurs, celui-ci constitue donc un socle au bâtiment et la différence de traitement des baies peut donc s'envisager ;

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

- Les nouveaux châssis proposés au niveau du rez-de-chaussée devront reprendre la typologie d'origine de l'immeuble, à savoir être en bois peints en blanc et disposer de croisillons.

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que les châssis du rez-de-chaussée ;

de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés ;

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 27/01/2016
Objet n° 06

Dossier 16-42565-2015- Enquête n° 288/15

Demandeur : PROXIMUS S.A. - c/o Monsieur Geert MEERT

Situation : Square Georges Marlow de 4 à 5

Objet : la modification d'une station de télécommunication

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42565-2015 introduite auprès de l'AATL – DU, le 04/05/2015 par la S.A. PROXIMUS - c/o Monsieur Geert MEERT et visant la modification d'une station de télécommunication sur le bien sis Square Georges Marlow de 4 à 5 ;

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

Considérant que ces installations techniques doivent faire l'objet d'une autorisation distincte, et délivrée par Bruxelles – Environnement ;

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

○ motifs inhérents au CoBAT (Ordonnance du 13/05/2004) pour une 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° 6 – en ce qui concerne la hauteur des éléments techniques ;

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

○ application de la prescription particulière n° 21 du PRAS, portant sur la ZICHEE ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/12/2015 au 12/01/2016 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

04/05/2015 : dépôt de la demande auprès de l'AATL – DU ;

30/11/2015 : accusé de réception d'un dossier complet et notification de la demande d'avis au Collège des Bourgmestres et Échevins ;

29/12/2015 au 12/01/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

27/01/2016 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- L'immeuble de logements est implanté à l'angle du Square Georges Marlow et de l'avenue Wolvendael, entre le bâtiment du commissariat de Police et le parking d'une grande surface commerciale ;
- Le bien faisant l'objet de la demande présente un gabarit rez bel étage + 6 avec toiture plate. Il compte déjà plusieurs installations techniques de télécommunication ;

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

- Le projet consiste à démonter une antenne en façade latérale et la remplacer par une nouvelle antenne de 2,6 mètres sur un mât de 3,5 mètres fixé à une structure métallique sur la toiture du bâtiment ;
- Un accessoire technique sera placé sur un mât de 1 mètre fixé à la nouvelle structure métallique ;
- Des accessoires techniques seront placés sur 2 nouveaux mâts en toiture pour les antennes existantes ;

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

- Le projet intervient dans le cadre de l'amélioration du réseau GSM, nécessaire à la collectivité, et le maillage est étudié pour l'objectif de pouvoir utiliser des bâtiments sur lesquels l'impact visuel est le moindre possible ;
- Les nouvelles antennes et autres dispositifs seront implantés au sommet de l'immeuble, de sorte à en diminuer l'impact visuel depuis les espaces publics ;

- Le projet a pour but de ne pas densifier inutilement le nombre d'antennes, et répond à une intégration urbanistique des dispositifs ;

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

- Le projet s'inscrit en bordure de cet immeuble de grande hauteur, et éloigné des espaces publics. L'impact vers les espaces publics et vers les logements voisins, de gabarits moindres, est de ce fait limité ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'art. 6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques), la demande s'inscrit ponctuellement au sommet d'un immeuble de grand gabarit, de sorte à préserver l'esthétique des constructions environnantes ;

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

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, le projet respecte la ZICHEE dans lequel le bâtiment s'inscrit et intervient ponctuellement au sommet de la toiture d'un immeuble de belle composition architecturale ;

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 27/01/2016
objet n° 07

Dossier 16-42561-2015- Enquête n° 283/15

Demandeur : Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Uccle

Situation : Avenue des Eglantiers 21

Objet : l'abattage et le remplacement d'un segment d'alignement arboré de 15 arbres le long de l'avenue des Eglantiers face à l'école, dans le tronçon compris entre l'avenue Wellington et l'avenue Napoléon

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42561-2015 introduite le 28/08/2015 par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Uccle et visant l'abattage et le remplacement d'un segment d'alignement arboré de 15 arbres le long de l'avenue des Eglantiers face à l'école, dans le tronçon compris entre l'avenue Wellington et l'avenue Napoléon sur le bien sis Avenue des Eglantiers 21 ;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en réseau des voiries ;

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 48 bis & ter - SUD/EST - AGRBC du 10/06/1993 et se conforme à ce plan particulier d'affectation du sol ;

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

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

- o application de la prescription particulière n° 25.1 du plan régional d'affectation du sol, portant sur la création ou modification de voiries et d'itinéraires de transport en commun ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 14/12/2015 au 12/01/2016 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

28/08/2015 : dépôt de la demande auprès de l'AATL – DU ;

18/09/2015 : accusé de réception d'un dossier complet par le fonctionnaire délégué et notification de la demande d'avis au Collège des Bourgmestre et Échevins ;

14/12/2015 au 12/01/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

27/01/2016 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- o Le segment de voirie de l'avenue des Églantiers est situé entre le carrefour formé avec l'avenue Napoléon à l'Ouest et le carrefour formé avec l'avenue Wellington à l'Est ;
- o Cette portion de voirie est bordée au Nord par le site de l'École Communal des Églantiers, et au Sud par des maisons d'habitation implantées en ordre ouvert et en recul par rapport à l'alignement ;
- o L'avenue des Églantiers est planté d'arbres d'alignement dans le trottoir le long de l'école uniquement ;

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

- o Les arbres à abattre se situent en alignement le long de l'école des Églantiers ;
- o La demande porte sur l'abattage et le remplacement d'un segment d'un alignement arboré délimité par 2 carrefours, constitué comme suit :
 - o 13 érables (3 Acer platanoides, 2 A. platanoides 'Faassen's black' et 8 A. dasycarpum) ;
 - o 2 tilleuls à petites feuilles (Tilia cordata) ;
- o Ces arbres sont âgés et ont subi de nombreux élagages, ce qui nuit à l'esthétique de leurs couronnes ;
- o Deux arbres faisant partie de cet alignement ont dû être abattus car ceux-ci présentaient des signes de dépérissement avancé, et n'ont pas encore été remplacés à ce jour (les souches sont encore présentes sur place) ;
- o La plupart de ces arbres penchent en direction de la voie publique ou en direction de l'école ;

- Les essences diffèrent sur une courte distance, ce qui rend l'ensemble peu harmonieux ;
- L'école ayant été entièrement rénovée et agrandie dans le courant de l'année 2014, un remplacement de ces sujets permettrait de créer une harmonie dans le type de replantation prévu ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun) :
 - Les arbres d'alignement présentent un état sanitaire montrant des signes de dépérissement ;
 - À certains endroits, l'alignement n'est plus effectif, ce qui altère la cohérence des perspectives paysagères de cette rue ;
 - Ces arbres présentent de 61 à 194 cm de circonférence mesurée à 1,5 m de hauteur et de 3,5 à 5 m de hauteur totale. Ils sont plantés dans un terre-plein très étroit, entre les dalles de trottoir et les haies délimitant les jardins privatifs ;
 - Ces arbres ne sont pas dans un état phytosanitaire et esthétique de qualité : nombreuses tailles les ayant dégradé, inclinaison, dépérissement de 2 arbres supplémentaires qui ont été enlevés, incohérence esthétique dans le rythme des plantations (essences différentes)...
 - Considérant que le demandeur souhaite reconstituer cet alignement par la plantation de 15 arbres d'une essence plus adaptée aux caractéristiques des lieux (dimensions, coloration automnale, floraison...) ;
 - Le projet vise la replantation de 15 arbres, mais espacés de manière plus régulière. Cette replantation s'inscrit également dans les objectifs du réaménagement des abords du côté rue de l'école, en ce compris une meilleure hiérarchie entre les sujets replantés et les haies d'alignement ;
 - La demande s'inscrit dans le réaménagement cohérent de cette rue, en respectant sa typologie caractérisée par les arbres d'alignement permettant d'appuyer les perspectives visuelles des maisons d'habitation et des jardinets à l'avant plan, formant un ensemble très cohérent, et du site de l'école communale ;
 - Considérant que la demande propose à cet effet l'une des 2 essences suivantes de 3e grandeur (< 15 m de hauteur potentielle à l'âge adulte) :
 - l'arbre à caramel (*Cercidiphyllum japonica*), d'une belle coloration automnale, supportant la sécheresse et dont le feuillage dégage certains été chauds une odeur caramélisée ;
 - l'Amelanchier arborea 'Notting Hill', arbre gracieux au port élancé et à la floraison printanière enjolivante, mais de reprise difficile à la plantation ;
 - Considérant que l'arbre à caramel présente une meilleure garantie de succès et donc d'embellissement de l'espace public ;
 - Considérant qu'en ce sens, il y a également lieu d'effectuer les nouvelles plantations prévues à l'aide de sujets d'un gabarit suffisant, en période adéquate et dans un délai raisonnable ;
 - Que les replantations de 15 *Cercidiphyllum japonica* doivent s'effectuer dans les 10 mois suivant l'abattage, entre début novembre et fin mars, au moyen de sujets de force minimale 16/18 ;
 - Considérant en conséquence que le permis demandé pourrait être délivré, moyennant le respect de ces dernières conditions ;

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

La Commune d'Uccle, demanderesse, s'abstient.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 27/01/2016
Objet n° 8

Dossier 16-42398-2015- Enquête n° 285/15

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

Situation : Avenue Hamoir 14a

Objet : demande modifiée : la démolition d'un immeuble (ancien couvent) et la construction à front de rue d'un immeuble (A) de 24 appartements comportant un parking en sous-sol de 40 emplacements et en intérieur d'îlot d'une maison uni-familiale comportant 3 emplacements

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42398-2015 introduite le 19/12/2014 et modifiée (indice A daté du 30/11/2015) en application de l'article 177 du CoBAT par la S.P.R.L. Hamoir 14 c/o Madame Therecia Landell et visant la démolition d'un immeuble (ancien couvent) en vue de la construction, à front de l'avenue, d'un immeuble (A) de 24 appartements comportant un parking en sous-sol de 40 emplacements et, en intérieur d'îlot, d'une maison uni-familiale comportant 3 emplacements sur le bien sis Avenue Hamoir 14a;

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 :

- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (bien à l'inventaire)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- 1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement
- 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)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques)
- 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)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/12/2015 au 12/01/2016 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé.

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- **Réclamation 1 :**

Les réclamants habitent au 1^{ier} étage avenue Hamoir 18. Les fenêtres de la cuisine et du living ont une vue directe sur l'arrière du bâtiment actuel et la terrasse donne sur l'espace vert.

L'immeuble sera construit à une distance de 50 m avec des terrasses avec vues directes vers leur appartement et sera partiellement dans leur champ de vision sur leur terrasse.

L'immeuble portera atteinte à l'espace vert, sa faune et sa flore.

Il y aura des nuisances sonores diurnes et nocturnes liées à l'activité des habitants et l'accès au parking.

La diminution du nombre d'emplacements de parking déjà très limité dans le quartier et l'augmentation du trafic. Le quartier manque de transports en commun le soir et le week-end. Le bâtiment actuel présente une valeur historique et esthétique, un bâtiment plus large ne correspondrait pas au caractère de l'avenue.

A leur connaissance, le permis d'urbanisation accordé lors de la vente du bâtiment prévoyait le maintien de l'immeuble existant et son extension de maximum 20 %, conditions appropriées et respectueuses de l'environnement.

- Réclamation 2 :

Les modifications apportées au premier projet ne sont pas de nature à lever les objections présentées à l'époque par les riverains et reprises dans l'avis CC.

a) le bâtiment à A à front de rue de par sa dimension n'est pas en conformité avec le caractère du quartier et ne présente toujours pas un raccordement harmonieux avec la maison avenue Hamoir 16 qu'il "écrase" par son volume et sa hauteur. La diminution du nombre d'appartements de 25 à 24 est marginale.

b) la construction dans l'ilot d'une maison unifamiliale de 750 m² présente une atteinte à la continuité transversale de l'intérieur d'ilot (abattage d'arbres ...), va créer des nuisances visuelles, acoustiques et olfactives (en raison des emplacements de voitures prévus).

La modification du projet n'est pas significative. Il n'est pas conforme au PPAS et ne répond pas au bon aménagement des lieux par l'importance de l'atteinte au caractère de l'avenue et de l'ilot.

- Réclamation 3 :

1° dérogation à l'art. 3 du titre du RRU (implantation de la construction- façade avant)

Ils ne comprennent pas en quoi la réglementation actuelle est si contraignante pour qu'elle doive être dérogée. L'architecte doit trouver une solution qui rentre dans les règlements appliqués à tous et qui sont respectés dans cette avenue, malgré une différence de règlement d'urbanisme entre le côté impair et pair de la rue.

En dehors des trois bâtiments de logements qui se trouvent en début de cette avenue, qui ont une façade sur une rue uniforme et d'un seul tenant, toutes ces nouvelles constructions de ces dernières années ont adopté la construction de petites unités afin de ne pas créer de mur rideaux qui auraient dénaturés définitivement cette avenue Hamoir et sans doute créer un précédent fort opportun pour d'autre constructeur.

2° dérogation à l'art. 5 du titre du RRU (Hauteur de la façade avant)

Ils reprennent les mêmes observations évoquées ci-dessus avec une remarque de plus, la hauteur est encore plus importante visuellement, qu'ils sont sur la rue, que la façade est d'un seul bloc malgré les décrochements, uniformisé par son esthétique (matériaux, ouvertures et pleins) plutôt que d'essayer de casser cette ligne frontale et sa désolante banalité.

- Réclamation 4 :

1. Les réclamants ont déjà manifestés leur opposition au projet initial de la demanderesse, la société Hamoir 14. Cette première demande a fait l'objet d'un avis unanimement défavorable de la commission de concertation.

2. Sans attendre un refus de permis d'urbanisme, les demandeurs de permis ont modifié leur demande de permis d'urbanisme sur la base de l'article 177/1 du CoBAT en adaptant leur projet initial en vue de l'implantation d'un total de 25 logements (24 à front de rue et une maison unifamiliale en intérieur d'ilot) et de 52 emplacements de parkings. En ce qui concerne l'intérieur d'ilot, la demande concerne l'implantation d'une très vaste maison d'une emprise au sol de 382 m², comportant notamment une très grande terrasse extérieure, une piscine intérieure mais très largement vitrée et trois emplacements de parkings en sous-sol ainsi que deux emplacements extérieurs.

3. Par la présente, les réclamants font part des réclamations suivantes sur le nouveau projet.

3.1. En dépit des modifications à la demande initiale, et plus particulièrement de la substitution d'un bâtiment à usage de logements multiples en intérieur d'ilot par une maison présentée comme unifamiliale et des adaptations à l'immeuble d'appartements initialement projeté à front de voirie, ses clients ne peuvent en effet adhérer à cette demande qui n'est pas conforme au bon aménagement des lieux et méconnaît la législation en vigueur.

En ce qui concerne tout d'abord la procédure, les requérants constatent que l'enquête publique porte exclusivement sur une demande de permis d'urbanisme et non sur une demande de permis d'environnement, alors que les installations classées de l'immeuble,

spécialement les parkings, ont fait l'objet de modifications importantes. La procédure est de ce point de vue irrégulier.

C'est d'ailleurs de manière tout à fait inexacte que le complément au RIE indique que les emplacements de parking projeté ne nécessiteraient qu'un permis de classe 3 et non de classe 1B comme c'est le cas en réalité (voy. complément RIE p.10).

Par ailleurs, et plus fondamentalement, la demande modifiée est à ce point différente de celle qui a été introduite, quand bien même les mesures particulières de publicité sont recommencées, qu'elle fasse uniquement l'objet de plans modifiés par application de l'article 177/1 du CoBAT.

L'observation n'est pas de pure forme.

En effet, la demande originaire a été introduite sous l'emprise d'une réglementation qui n'impliquait pas les mêmes standards en matière de performance énergétique des bâtiments et il est certain que les demandeurs introduisent des plans modifiés et non une nouvelle demande pour échapper aux nouvelles exigences en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2015.

Or, la procédure de plan modificatif introduite d'initiative par le demandeur au sens des articles 126/1, 164/1, 177/1 et 173/1 du CoBAT, vise certes à autoriser une modification de la demande mais ne permet pas au demandeur d'introduire une demande nouvelle en éludant une réglementation nouvelle entrée en vigueur entre le dépôt de la demande originaire et les plans modifiés.

C'est donc l'ensemble de la procédure qui doit en l'espèce être recommencé.

- 3.2. Le nouveau projet présente le bâtiment B situé en intérieur d'îlot comme une maison unifamiliale. Il convient de ne pas être dupe de cette présentation qui leur paraît fallacieuse, voire mensongère, au regard des plans et de l'aménagement des lieux.

Le bâtiment est en effet configuré pour accueillir au moins deux unités d'habitation, une dans chaque aile.

Il en veut notamment pour preuve les éléments suivants

- le hall d'accès situé entre les ailes du bâtiment comprend deux portes d'entrée intérieure, une pour chaque aile;
- deux cuisines sont prévues dans l'immeuble, à proximité l'une de l'autre qui plus est;
- la mention « flat » mentionnée pour qualifier l'aile droite du plan (voy. plan 100 annexé à la demande de permis modificatif) ;
- la création aisée de chambres supplémentaires dans l'aile gauche du bâtiment ;
- le maintien de cinq emplacements de parking.

En outre, le demandeur de permis s'appuie sur cette présentation pour s'estimer libéré des conditions de l'avis SIAMU en matière d'accessibilité des véhicules d'intervention.

L'affectation aux logements multiples étant en réalité maintenue, rien ne permet donc au demandeur de s'exonérer des conditions reprises dans l'avis SIAMU.

3. 3. Aucune dérogation du PRAS 0.6 n'est autorisée.

Contrairement à ce que soutient le demandeur de permis dans sa note explicative, les constructions isolées en intérieur d'îlot sont bien entendu soumises au respect

L'article 12 du R.R.U. 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 ».

Loin de « contribuer à préserver et améliorer les qualités de l'intérieur d'îlot » le projet porta encore toujours atteinte à des arbres imposants et de valeur ainsi qu'à un paysage préservé qui constitue un témoignage typique et bien conservé des parcs de la fin du 19^{ème}, début du 20^{ème} siècle fréquents à l'époque dans ce quartier de la commune d'Uccle.

Outre la création d'une voie carrossable imposante, la zone d'implantation du bâtiment B, surplombe largement le terrain et la maison de ses clients.

L'avis de la commission de concertation du 28 octobre 2015 avait considéré que : « le projet réduit sensiblement les qualités végétales, esthétiques et paysagère de la parcelle concernée et n'améliore pas ce grand flot d'une grande qualité paysagère ».

La commission avait également relevé que : « 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 ».

Ces objections demeurent valables dans le cadre du nouveau projet.

La superficie au sol du bâtiment B envisagée s'élève en effet à 382 m² hors terrasse, soit à peine 120 m² de moins que celle du précédent bâtiment en intérieur d'îlot. Cette construction présente un gabarit de 6.92 m de hauteur. Il s'agit donc d'une construction fort imposante qui dépasse de plus très largement l'emprise de l'ancien terrain de tennis existant.

Il est aujourd'hui implanté à

La création d'une grande terrasse orientée vers la propriété de ses clients et d'une piscine intérieure mais largement vitrée du même côté constitueront d'autant plus une source de nuisances acoustiques importantes, spécialement en été.

Le bâtiment B occasionnera dès lors, malgré la présentation virtuelle en tant que maison unifamiliale, le même type de nuisances que celles du premier projet, tels que l'abattage d'arbres, la dénaturation de la vallée et une perte d'intimité réelle pour ses clients.

En ce qui concerne les plantations, les demandeurs en permis tentent de minimiser l'importance et la qualité de l'intérieur d'îlot.

En effet et comme il a été souligné, l'îlot concerné est exceptionnellement calme et s'inscrit dans un quartier présentant un relief particulièrement vallonné, arboré et doté d'une végétation de grande qualité.

Or, le projet modifié impliquerait encore l'abattage de quatorze arbres de haute tige et dénaturerait donc « la cohérence d'ensemble du parc originaire et le paysage à grande échelle ».

Il relèvera aussi que le taux d'emprise au sol passe toujours de 0.12 à 0.20, soit une réduction d'1 % seulement par rapport au précédent projet, alors que la commission de concertation avait noté, à propos de ce dernier, qu'une emprise de 0.21 réduirait « significativement les zones de pleine terre en doublant quasiment les zones perméables ».

Enfin cinq emplacements pour voiture restent prévus en intérieur d'îlot en sorte que la circulation demeurera potentiellement importante à cet endroit ce qui est de même de nature à nuire à la qualité de vie des voisins.

Par conséquent, la création d'une voie carrossable et d'un nouveau bâtiment d'une telle ampleur dans un îlot préservé comme en l'espèce est incompatible avec la prescription 0.6, du PRAS et l'article 12 du Titre 1er du RRU.

3.4. Le demandeur semble du reste avoir d'autorité, réduit la largeur de la voie carrossable d'accès au bâtiment et la zone de manœuvre en intérieur d'îlot sous prétexte de sa prétendue destination unifamiliale.

Il n'a pas connaissance d'un nouvel avis SIAMU venant remplacer le premier de sorte que les conditions de l'avis initial restent d'application. Le projet contrevient donc aux conditions impératives imposées par le SIAMU ce qui n'est pas admissible.

3.5. Par ailleurs, et de manière plus générale, les modifications contenues dans le nouveau projet à un appartement à front de rue ne remédient pas aux problèmes soulignés dans l'avis rendu sur le projet initial. Le nombre de logements reste quasi identique (24 au lieu de 25), la superficie globale et le nombre de parkings ne sont que très légèrement réduits et le réaménagement partiel de l'immeuble, à savoir le recul du 2^{ème} étage du côté droit du bâtiment, ne remédie nullement au problème du surplomb par ailleurs à la maison mitoyenne du 16 à laquelle il est accolé.

Aucune réponse satisfaisante n'est apportée par le nouveau projet concernant le déséquilibre du projet et l'absence de cohérence, notamment avec la maison mitoyenne, pointés dans l'avis de la commission de concertation qui préconisait notamment de réduire la hauteur générale du projet dans son ensemble.

- Réclamation 5 :

Le 30 novembre 2015, le demandeur a modifié sa demande sur la base de l'article 177/1 du CoBAT. Les modifications apportées sont les suivantes :

- bâtiment en intérieur :

- le gabarit devient R+1 (en lieu et place de R+2) ;
- le bâtiment s'implante quelques mètres plus loin de la limite mitoyenne arrière que ce qui était initialement prévu
- affectation est celle d'une maison unifamiliale ;
- 5 emplacements de parking dont 2 extérieurs sont prévus.

- bâtiment a front de rue :

- seul le raccord avec le bâtiment mitoyen de droite est modifié ; ce qui implique la création d'un logement de moins.

Elle constate donc d'emblée que les modifications apportées au projet ne rencontrent pas l'ensemble des considérations émises par la commission de concertation dans son avis du 28 octobre 2015 et ce, plus particulièrement encore pour ce qui concerne le bâtiment à front de rue.

La présente réclamation reprend l'ensemble des remarques émises par la réclamante à l'occasion du premier projet, moyennant toutefois quelques adaptations.

LE PROJET NE TIEN PAS COMPTE DU CADRE BATI ENVIRONNANT ET NE RELEVE DONC PAS DU BON AMENAGEMENT DES LIEUX

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

En pareille zone, la prescription 2.5, 2° du PRAS prévoit que les caractéristiques urbanistiques des constructions et installations 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.

Or, 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 donc 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.

L'ensemble de ces considérations ont été soulevées par la commission de concertation dans son avis du 28 octobre 2015 ; lequel prévoyait notamment de réduire considérablement le gabarit de l'immeuble A. Or, force est de constater qu'aucune modification n'est apportée audit bâtiment en termes de volumes et de gabarits (si ce n'est le raccord avec le mitoyen de droite).

Le déséquilibre avec les autres façades et l'effet d'écrasement depuis la voie publique demeurent donc.

S'il est vrai que l'immeuble situé au numéro 14 de l'avenue Hamoir présente un gabarit important, il s'agit d'un immeuble préexistant ayant fait l'objet d'une reconversion; ce qui explique sa typologie particulière. Cet immeuble ne reflète, en aucun cas, le cadre urbain du quartier. Ce dernier est situé en retrait de la voirie et seule sa façade latérale, soit sa façade la moins large, est orientée vers la rue.

Enfin, le projet prévoit la construction de deux immeubles sur une seule et même parcelle, représentant un total de 25 logements. Aucune parcelle avoisinante ne présente une telle densité de bâti.

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

LE PROJET PREVOIT UNE DENSIFICATION EXCESSIVE DE L'HABITAT

Le projet témoigne toujours d'une volonté de densification excessive de l'habitat. Il suffit pour s'en convaincre d'avoir égard au fait que le gabarit de l'immeuble à front de rue ne soit pas réduit et que la construction d'un immeuble en intérieur d'ilot reste prévue.

Pour rappel, le projet modifie prévoit 24 appartements (3 appartements 1 chambre, 17 appartements 2 chambres et 4 appartements 3 chambres) ainsi qu'une maison unifamiliale en intérieur ; ce qui correspond à une capacité de 54 habitants.

Au total, ces 25 logements sont prévus sur une surface totale hors sol de plus de 4.500m² alors que, pour rappel, le quartier est un quartier résidentiel 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 Règlement Régional d'Urbanisme (ci-après « RRU ») sont a priori respectées, cette volonté de densification excessive doit être mis en regard de ce qui précède, soit en regard des dimensions du projet.

C'est précisément 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.

Par ailleurs, il convient de soulever que cette densification n'a pas pour objet de répandre à une éventuelle demande en logements. Il suffit pour s'en convaincre d'avoir égard au fait que nombre d'appartements situés dans la résidence annexe au numéro 14 de l'avenue sont toujours offerts à la vente.

ATTEINTE PORTEE A L'HABITATION DE LA RECLAMANTE

La réclamante est propriétaire et occupante de la maison unifamiliale située au n° 19 B de l'avenue Hamoir, soit de l'autre cote de la rue du projet.

Cette maison présente un gabarit R+1 avec toit plat.

L'ensemble des pièces de vie (dont les chambres) 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, cliente réclamante subira des vues directes depuis la façade dudit bâtiment.

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

IMPACTS EN TERMES DE MOBILITE

Le projet prévoit 45 emplacements de parking (+ 9 emplacements motos) dont 2 emplacements extérieurs en intérieur d'îlot.

Cette situation aura inévitablement un impact sur la circulation.

En effet, l'avenue Hamoir est une rue à sens unique située en zone 30.

Elle est située à proximité de trois écoles : l'école Hamaide sise au numéro 31 de ladite avenue, l'école européenne dont l'accès se fait par la chaussée de Waterloo en amont de l'avenue Hamoir et l'école Decroly située drève des Gendarmes et proche du début de l'avenue Hamoir.

Ces écoles drainent un charroi important et l'on constate actuellement des encombrements de circulation aux heures de pointes.

En outre, le projet se situe en zone d'accessibilité C, soit une zone moyennement desservie en transports en commun.

Des lors, la création des 25 logements au début de l'avenue Hamoir et de 45 emplacements de parkings (+ 9 emplacements motos) 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 personnel des habitants, les invités ; ce qui impliquera également des flux de circulation supplémentaire.

Il en résulte que l'ampleur du projet entraînera un charroi important et aura, des lors, impact négatif direct sur la circulation tant dans l'avenue Hamoir ainsi que dans les voiries alentours.

ATTEINTES PORTEES A L'INTERIEUR 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 caractérisé par une végétation dense.

En lieu et place, le projet prévoit l'implantation d'une maison unifamiliale d'un gabarit R+1 en fond de parcelle avec 5 emplacements de parking dont 2 à l'air libre.

De plus, il est prévu que les véhicules pourront accéder à ces emplacements par un chemin traversant l'entièreté de la parcelle.

Dans sa note explicative, le demandeur précise qu'il s'agit d'un chemin perméable.

Ceci étant, les plans modifiés mentionnent un chemin asphalte.

Toujours est-il que non seulement 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, minérales, esthétiques 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.

Il rappellera également que, dans son avis du 21 octobre 2015, le Service de l'Environnement relevait que « l'environnement du quartier tient à la richesse de ses intérieurs d'îlot » et imposait, des lors, la condition « 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 ».

De plus, 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.

Il ne peut raisonnablement être exclu que le site ait une fonction de transit pour les espèces ayant justifié la protection des sites susmentionnés.

Or, le projet prévoit l'abattage de pas moins de 14 arbres à hautes tiges sans prévoir la replantation d'essences similaires. En effet, 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.

Ces abattages réduiront considérablement l'écran végétal dont disposent actuellement les occupants des biens situés avenue Latérale ou avenue 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.

LES DEROGATIONS AU RRU NE SONT PAS ADMISSIBLES ET PARTICIPENT A LA VOLONTE DE DENSIFICATION EXCESSIVE DE L'HABITAT

Pour rappel, le projet modifie implique une kyrielle 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.

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

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 (cf. supra point V).

- Réclamation 6 :

1. Objet de la demande de permis d'urbanisme :

Le projet consiste en une seconde version, sur base de l'article 177/1 du CoBAT suite à l'avis défavorable unanime de la CC du 28 octobre 2015

Tableau comparatif (voir annexe)

En terme de superficie de plancher, de P/S, d'emprise au sol et taux d'imperméabilisation, la différence entre les deux projets n'est guère sensible. La différence apparaît au niveau de la volumétrie globale des constructions qui résulte essentiellement de la réduction d'un niveau de l'immeuble en intérieur d'îlot.

Le projet comporte toujours un bâtiment à front de voirie traité en gradins allant d'un rez-de-chaussée + 4 niveaux du côté de l'avenue Hamoir n° 14 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.

Le raccord est légèrement amélioré mais n'enlève pas l'effet d'écrasement dû à l'ampleur massive du bâtiment projeté.

La différence de 6 logements provient de la modification apportée au niveau de l'immeuble à appartements en intérieur d'îlot qui devient une maison unifamiliale de 747 m² R+1 avec voirie d'accès traversant le jardin le long de la limite mitoyenne avec l'immeuble situé au n° 12-14 avenue Hamoir.

Concernant l'abattage des arbres, sur les 74 arbres recensés dans la propriété seuls 24 étaient maintenus. Le nouveau projet ne mentionne que l'abattage de 14 arbres à haute tige. Etant donné que le taux d'emprise au sol et le taux d'imperméabilisation des 2 projets sont similaires, on ne perçoit pas ce qui justifie cette réduction. La note d'analyse paysagère écologique ne fournit pas d'explication sur ce revirement.

2. Projet mixte – erreur de procédure

L'enquête publique porte sur la demande de permis d'urbanisme suite à la modification des plans sur base de l'article 177/1 du CoBAT. Le projet nécessite également un permis d'environnement, projet mixte au sens des articles 12 de l'OPE et 101, §3, 124§2 et 204§2 du CoBAT.

Ce régime prévoit notamment que :

- Les demandes de permis d'urbanisme et d'environnement doivent être instruites simultanément
- Ils font l'objet d'un avis du SIAMU et d'un rapport d'incidences
- Les demandes de permis d'urbanisme et d'environnement sont soumises simultanément par l'autorité compétente pour avis aux personnes et services à consulter, lorsque ces personnes ou services sont communs aux deux procédures
- Les demandes de permis d'urbanisme et d'environnement sont soumises ensemble aux mesures particulières de publicité
- Les autorités compétentes en urbanisme et en environnement procèdent, en parallèle, à l'examen des demandes de permis d'urbanisme et d'environnement.
- En l'espèce, les plans ont été modifiés de manière à ce point importante que la demande modifiée doit être à nouveau soumise aux actes d'instruction, faire l'objet d'un nouvel avis du SIAMU et d'une adaptation du rapport d'incidences.

Qu'en est-il de la demande de permis d'environnement impacté par les modifications en urbanisme ?

3. Notion d'atteinte à l'intérieur de l'ilot

La note explicative fait état de ce que l'atteinte à l'intérieur de l'ilot serait inexistante. Le projet tient compte de « l'implantation et gabarit des constructions isolées : hors sol, la construction est implantée à une distance appropriée des limites du terrain qui compte tenu des constructions qui l'entourent, de son propre gabarit, du front de la bâtisse existant, et de la préservation de l'ensoleillement des terrains voisins » (disposition du RRU titre I art 7)

Cette interprétation réduit à néant la notion de protection de l'intérieur d'ilot établie par la prescription générale 0.6 du Les prescriptions du PRAS : « dans toutes les zones les actes et travaux améliorent en priorité les qualités végétales, ensuite minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'ilots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ».

En l'espèce, le front de bâtisse est déterminé par les constructions en mitoyenneté et à l'alignement ou en recul par rapport à celui-ci (dans ce cas l'immeuble à appartements prévu (bâtiment A).

La partie située à l'arrière de la façade opposée à la rue est définie comme zone de cours et jardins (titre I du RRU).

Cette zone doit être considérée comme partie intégrante de l'intérieur d'ilot (espace situé au-delà de la profondeur de construction définie par les dispositions du RRU article 4 du Titre I^{er}).

La profondeur de bâtisse est définie par l'article 4 du Titre I^{er} du RRU (extraits Art.4§1^{er}).

Dans un rapport rendu dans le cadre de l'affaire G/A 198.505/XV-1395, le Premier Auditeur Chef de Section du Conseil d'Etat, Michel Quintin, énonce que la protection des intérieurs d'ilots a un impact sur la qualité résidentielle de la ville ; la protection de intérieurs d'ilots favorise prioritairement les qualités végétales de ceux-ci. Le lien entre la prescription 0.6 du PRAS et l'article 4 du Titre I^{er} du RRU est confirmé par l'exposé des motifs de ce dernier (voir extrait).

Le bâtiment B constitue une construction isolée au sens de l'article 7 du Titre I du RRU. En l'espèce il s'agit d'une construction de second rang dans la zone de cours et jardins délimitée par le bâtiment A. Le bâtiment B se situe bien en zone de cours et jardins et en intérieur d'ilot au sens du glossaire du PRAS. Une autre interprétation mettrait à néant la notion d'intérieur d'ilot et les mesures de protection qui s'y attachent. A suivre ce raisonnement il serait en effet envisageable de prévoir en second rang une construction isolée qui correspondrait aux prescrits de l'article 7 du Titre I du RRU. Ce n'est pas ce qui a été souhaité.

La protection des intérieurs d'ilot constitue une donnée essentielle du PRAS. Si la construction de logements est prévue en intérieur d'ilot par la prescription particulière 2.5¹⁵ ce ne peut être au détriment de la tranquillité des habitants qui auront à subir la construction et la mise en service d'une voirie en intérieur d'ilot.

On ne peut envisager une construction de logement en intérieur d'îlot qu'à la condition que le projet envisagé améliore, par priorité les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères de cet intérieur d'îlot. Ce n'est pas le cas en l'espèce.

4. Multiplécité et importance des dérogations sollicitées.

Multiplés motifs d'enquête publique liés aux importantes dérogations (nombre et qualité) au RRU. L'autorité dispose d'un pouvoir d'appréciation discrétionnaire sur l'opportunité d'autoriser une dérogation, cette dernière 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.

La notion de dérogation en droit public a une signification particulière. Elle peut s'envisager comme le résultat de la mise en œuvre d'un pouvoir administratif. 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.

En cas d'incompatibilité d'une demande permis d'urbanisme avec les prescriptions d'un règlement d'urbanisme, la demande doit être refusée. Il en est ainsi lorsque le nombre de dérogations sollicitées revient à dénaturer le règlement lui-même. Les dérogations ne peuvent avoir pour effet de porter atteinte à une donnée essentielle de la règle à laquelle il est dérogé. Lorsqu'une demande emporte des dérogations aux prescriptions des règlements d'urbanisme il convient avant de les accorder d'apprécier la part contributive à la sauvegarde du bon aménagement des lieux que la stricte application du règlement ne permettrait pas. A défaut, la demande doit être refusée.

En l'espèce on ne perçoit pas en quoi l'octroi des dérogations permettrait de participer au bon aménagement des lieux ni à réduire l'atteinte portée à l'intérieur de l'îlot.

Prise en considération de l'avis défavorable de la commission de concertation.

La typologie architecturale de l'immeuble à rue (bâtiment A) est similaire à celle déjà largement critiquée antérieurement par la commission de concertation.

Le nombre et la qualité des dérogations au RRU ne démontrent pas une amélioration de l'intégration du projet dans son contexte ni la prise en considération du bon aménagement des lieux.

L'immeuble ex-BASF comme immeuble de référence est à nouveau tenté sans que la démonstration ne parvienne à justifier d'un point de vue urbanistique en quoi l'avis rendu par la CC devrait être adapté sur ce point.

La tentative de nier l'atteinte à l'intérieur de l'îlot ne doit pas être prise en considération. Le nombre de logements est réduit, les superficies de plancher et l'emprise au sol sont assez similaires au 1^{ier} projet.

On ne perçoit pas les motifs qui permettraient à la commission de concertation de modifier sa position sur un projet qui ne répond toujours pas au bon aménagement des lieux et porte atteinte au caractère de l'avenue et à l'intérieur d'îlot.

Ses clients s'opposent fermement à l'octroi du permis d'urbanisme. Cette demande de projet ne pourrait être acceptée que moyennant la suppression des motifs de dérogation ainsi qu'une mise en adéquation du projet avec son environnement immédiat.

Considérant que la commission de concertation, réunie en séance du 28/10/2015, a rendu un avis défavorable sur la demande telle qu'introduite ;

Vu l'avis défavorable émis par le Collège des Bourgmestre et Echevin en séance du 29/10/2015, également sur la demande telle qu'introduite ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

19/12/2014 : dépôt de la demande initiale de permis d'urbanisme auprès de l'AATL – DU ;

22/12/2015 : dépôt de la demande initiale 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 initialement

28/10/2015 : séance publique de la Commission de concertation – avis défavorable sur la demande initiale

29/10/2015 : avis défavorable émis par le Collège des Bourgmestre et Echevins

19/12/2014 : dépôt de la demande modifiée (indice A daté du 30/11/2015) auprès de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles - Développement urbain, en application de l'article 177/1 du CoBAT 29/12/2015 au 12/01/2016: enquête publique sur la demande modifiée

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

- l'avis du Service Vert émis le 09/09/2015
- l'avis du Service Technique de la Voirie, sollicité le 09/09/2015
- l'avis du Service de l'Environnement émis le 21/10/2015 :

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

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 modifiée (indice A) se caractérise comme suit :

- Le projet modifié propose la démolition de l'immeuble existant et la reconstruction de 2 bâtiments résidentiels, dont :
 - un immeuble à front de rue (A) comprenant :
 - 24 appartements distribués par 3 noyaux et

- 40 emplacements de parking (dont 3 pour personnes à mobilité réduite) + 9 emplacements pour motos en sous-sol ;
- o Une maison unifamiliale (B) en fond de parcelle + 3 emplacements de parking
- o Les modifications apportées sont les suivantes pour le bâtiment A :
 - o Diminution de la superficie du 2^{ième} étage (recul par rapport au bâtiment voisin sis avenue Hamoir 14B) ;
 - o Suppression d'un appartement (25unités→24unités) ;
 - o Ajout d'un local de rangement de 7 vélos le long de la façade Est (afin de répondre à la demande de l'IBGE dans le cadre de la demande de PE) ;
 - o Ajout d'une chambre de relevage et d'une chambre de déconnexion sous la zone de recul (égouttage du bâtiment arrière) ;
 - o Modification du volume de la citerne de récupération des eaux de pluies (→32m³ dont 1/3 en volume tampon)
 - o Modification du volume du bassin tampon
- o Les modifications apportées au bâtiment B en intérieur d'îlot sont les suivantes :
 - o L'immeuble de logement collectif initialement prévu est remplacé par une habitation unifamiliale de type villa (6 unités → 1 unité) entraînant :
 - la modification de l'implantation du bâtiment, en retrait de la crête du talus et désormais à plus de 20 mètres de la limite parcellaire arrière ;
 - la modification du sous-sol et la réduction du nombre d'emplacements de stationnement ; la réduction du gabarit ; l'adaptation des façades ; l'adaptation du réseau d'égouttage et la gestion des eaux pluviales ;
- o Les modifications des abords :
 - o Division du terrain en deux entités indépendantes ;
 - o Diminution du nombre d'arbres à abattre ;
 - o Modification des plantations prévues ;
 - o Modification de l'allée menant au bâtiment arrière ;

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

Concernant le bâtiment A à front de voirie :

- o Le parti du nouveau projet tel que présenté en ce qui concerne le bâtiment A à front de rue ne présente que peu de modifications par rapport au projet initialement présenté.
- o Les remarques du précédent avis restent donc d'application. A savoir :
 - o Le projet 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) ;
 - o 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) ;
 - o 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 ;
 - o 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;
 - o 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 ;
 - o 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 ;
- Qu'à cet égard, et à titre de stricte information, les paramètres maxima de densité, pour les constructions à front de voirie, par le plan particulier d'affectation du sol 50 au sein duquel le Conseil communal avait situé cet îlot est d'un 1 logement par 3 ares de terrain, un maximum de 5 logements par volume construit et un rapport plancher/sol net limité à 0.50, pour un gabarit maximal autorisé pour les constructions à front de voirie est de 2 étages sur rez-de-chaussée, soit 3 niveaux ou une hauteur de 10.50 mètres maximum ;
- En l'espèce, la densité proposée par le projet excède les données de référence et ne s'inscrit pas dans les caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;
- En l'espèce, la densité proposée par le projet excède les données de référence et ne s'inscrit pas dans les caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et de l'îlot dans lequel il s'implante par les aspects suivants :
 - un nombre total de 25 logements au total des deux bâtiments ;
 - un front bâti, certes articulé de décrochements successifs, sur une longueur de façade de plus de 55 mètres en gabarit évolutif de R+1 à R+3+recul pour la 3^{ième} façade, formant au total, avec cette maison, un bâti hétérogène sur une longueur de près de 80 mètres, cette longueur étant exacerbée par le type de percements marquant l'horizontale ;
 - un rapport plancher/sol net de 0.62

Il y a donc lieu de diminuer le gabarit général de l'immeuble en supprimant le 4^{ème} étage,

Il y a également lieu de proposer une composition de façade avant plus dynamique et moins monolithique ;

Concernant le bâtiment A en intérieur d'îlot :

- La nouvelle proposition répond aux principales objections émises lors de la précédente analyse du dossier initialement déposé. En effet :
 - Le gabarit passe de R+2 à R+1 et la construction proposée ne crée plus une « intrusion à l'intérieur de l'îlot » ;
 - Afin de préserver l'intimité entre voisins, il y a lieu de rendre la terrasse de l'étage (chambre parentale) inaccessible du côté des vues vers la maison 14B ;
 - La villa unifamiliale proposée assure une meilleure transition entre deux îlots de caractère urbains différenciés, tant en s'écartant des façades arrières des maisons sises le long de l'avenue Latérale (20m dans le projet initial, 40 mètres dans la nouvelle mouture) ;
 - La villa est reliée à la voirie par le chemin existant (perméable) dont le tracé n'est que très légèrement adapté par endroits ;
 - L'aire de manœuvre initialement prévue est fortement réduite et les nuisances acoustiques et olfactives seront réduites étant donné la nette réduction du trafic automobile à l'intérieur du site ;
 - Cependant, il y a lieu de réduire la largeur de la zone de stationnement extérieur afin de s'écarter de la limite de parcelle de gauche et de limiter la zone de stationnement à 1 voiture ;

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

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Le nouveau projet ne concerne que les végétaux se situant dans l'espace consacré à l'implantation de la nouvelle voirie ou dans l'emprise des nouveaux bâtiments. La volonté générale étant de préserver un maximum les essences déjà existantes sur le site.
 - En effet, seuls 14 arbres à hautes tiges seront abattus, comparés aux 50 arbres prévus initialement ;
 - Il est prévu la replantation de 10 arbres à hautes tiges d'une force de minimum 20/25 ;

- Les essences de nouvelles replantations ne sont pas des essences de grandes tailles. Elles permettront d'habiller les pourtours du parc et le pied du cèdre en les mettant en valeur par des contrastes de couleurs et de formes ;
- La division renseignée n'est qu'à titre indicative. L'ensemble reste une copropriété ;
- Préciser au plan la matérialisation prévue de la division prévue entre les 2 jardins ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage: Le projet modifié répond aux exigences du service technique de la voirie

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 (2.105 m²) et la reconstruction de 1 immeuble à appartement ainsi que d'une villa (total : 3769 m²) 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...
- Fournir un reportage photo de l'immeuble à démolir et le cas échéant, il y aura lieu d'examiner la possibilité de conserver les bas-reliefs et de les intégrer dans le plan paysager ;

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 » : Le nouveau projet propose la construction d'une villa en lieu et place d'un immeuble de 6 appartements et par conséquent propose un gabarit ainsi qu'une affectation fortement moins intrusive que le projet initial et peut s'envisager ;

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) :

- Le projet modifié répond aux objections suscitées par la demande telle qu'introduite uniquement en ce qui concerne le raccord articulé avec le bâtiment mitoyen de droite;
- Le langage architectural proposé pour la façade le long de l'avenue est peu adapté au cadre bâti existant et la volumétrie de l'about du projet du côté gauche est imposante dans le paysage de l'avenue (l'immeuble pris en référence par le demandeur est bien plus en retrait de l'alignement) ;
- Il y aurait lieu de réduire la hauteur générale du bâtiment A et de proposer un immeuble davantage respectueux de son environnement en adaptant son volume et son aspect sur les points évoqués ci-avant ;

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 découle de la profondeur nécessaire et du tracé de la façade avant en redents, qui tient compte de l'alignement, légèrement en oblique, de la voirie par rapport aux limites parcellaires ou au front 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 hauteur de la nouvelle façade du bâtiment à front de l'avenue s'aligne davantage sur la hauteur de façade de l'immeuble auquel elle s'accôle et crée un raccord acceptable ;
- La nouvelle proposition supprime les héberges disgracieuses proposées initialement qui étaient 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, implanté en deux ailes de largeur limitée, dont une nettement plus en retrait ne peut être pris comme référence pour justifier la volumétrie proposée ;
- Il y a lieu de réduire le gabarit proposé en l'adaptant davantage au cadre bâti, comme décrit ci-avant;

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 dans une mesure acceptable ;
- Cette dérogation peut s'envisager au vu conditions d'adaptation émises ci-dessus concernant le gabarit général et la composition de la façade principale 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 devrait être, sur base d'un nouveau projet, amendée en fonction de l'ensemble des remarques émises par les différentes instances concernées ;

En ce qui concerne l'application 1B : article 40 de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement : hormis pour la maison unifamiliale, il y a lieu de se référer à l'avis favorable sous condition émis par le service de l'environnement de la Commune dans la demande initiale;

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

Batiment A :

Il y a donc lieu de diminuer le gabarit général de l'immeuble en supprimant le 4ième étage, Il y a également lieu de proposer une composition de façade avant plus dynamique et moins monolithique ;

Batiment B :

il y a lieu de rendre la terrasse de l'étage (chambre parentale) inaccessible du côté des vues vers la maison 14B ;

il y a lieu de réduire la largeur de la zone de stationnement extérieur afin de s'écarter de la limite de parcelle de gauche et de limiter la zone de stationnement à 1 voiture ;

Abords :

Préciser au plan la matérialisation prévue de la division prévue entre les 2 jardins ;

Fournir un reportage photo de l'immeuble à démolir et le cas échéant, il y aura lieu d'examiner la possibilité de conserver les bas-reliefs et de les intégrer dans le plan paysager ;

Considérant que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu en terme d'affectation (immeuble de logements multiples à front de voirie et maison unifamiliale en intérieur d'îlot) ;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que la réduction du bâtiment A en terme de gabarit ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés ;

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

Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 177/1 du CoBAT ;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande sur les aspects décrits ci-dessus ;
- d'indiquer et de dater la/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.

La BDU émet un avis favorable sur le bâtiment avant tel que présenté et se raccorde à l'avis de la Commission de Concertation sur le bâtiment arrière.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 27/01/2016
Objet n° 9

Dossier 16-42490-2015- Enquête n° 280/15

Demandeur : Monsieur Alexeï Betguer

Situation : Avenue Coghen 29

Objet : la régularisation de travaux non conformes au permis délivré n° 16-41538-2014

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42490-2015 introduite le 26/10/2015 par Monsieur Alexeï Betguer et visant la régularisation, suite au procès-verbal d'infraction urbanistique n°U-2015/28 dressé le 09/09/2015, de travaux non conformes au permis délivré n° 16-41538-2014 sur le bien sis avenue Coghen, 29 ;

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

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

- motifs inhérents au CoBAT :
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogations au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de profondeur de bâtisse (article 4) et d'aménagement de la zone de recul (article 11)

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

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

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 07/12/2015 au 21/12/2015 inclus, et la teneur de la réclamation, ses observations et l'argumentaire y développé

Considérant que la réclamation porte sur les aspects suivants:

- Le permis n'a pas été respecté par son bénéficiaire.
- L'actuelle demande vise à régulariser :
 - une situation infractionnelle
 - une configuration urbanistiquement dérogatoire. (photographies des travaux).

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

26/10/2015 : dépôt de la demande

01/12/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

07/12/2015 au 21/12/2015: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

06/01/2016 : séance publique de la Commission de concertation, où la Commission de Concertation a décidé de reporter son avis à la séance ultérieure du 27/01/2016, en vue de pouvoir procéder à l'analyse comparative des différentes situations existantes de droit.

Vu le mail reçu de la part des demandeurs ce lundi 25 janvier, donnant les photos de la façade existante avant travaux et telle qu'actuellement, ainsi que les profondeurs respectives des deux maisons voisines au rez-de-chaussée, soit :

- la profondeur du n°31 à gauche de la demande est avancée par rapport au projet de 1,95mètre
- la profondeur du n°27 à droite de la demande est en retrait de 1,15 mètre par rapport à la maison de de la demande,

Il ressort de ces documents :

- que le dossier en vigueur ne présentait pas de dérogations à la profondeur de bâtisse du RRU et que l'annexe projetée vient s'implanter en harmonie entre les profondeurs voisines et répond au code civil en matière de vue,

- que la façade avant avait subi des modifications de châssis et de la porte de garage peu esthétiques et que le permis octroyé a amélioré cet élément,
- que la porte de garage reste cependant peu intégrée,
- que les photos font apparaître que :
 - les colonnes rajoutées pour raison de stabilité doivent, à tout le moins, être teinte dans la couleur de la façade, de sorte à être plus discrète
 - le nouveau châssis au rez-de-chaussée ne comporte pas de cintrage, ce qu'il s'indique de modifier dans cet immeuble patrimonial

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre continu formé essentiellement par de petits immeubles de logements et de maisons unifamiliales ;
- Le tronçon de l'avenue Coghen dans lequel se situe la demande est proche de la chaussée d'Alseberg, dont les parcelles comportent des ateliers en fond de jardins, contigus à ceux des immeubles de l'avenue Coghen, à l'instar de la situation observée pour la parcelle sur laquelle porte la demande ;
- Le vieil immeuble sur lequel porte la demande fait partie d'un ensemble architectural composé de 3 immeubles de façades et gabarits similaires datant de la période de l'entre-deux guerres ;
- Au sein de cet ensemble, le bâtiment existant sur lequel porte la demande se situe à droite et a subi des transformations anciennes qui ont porté atteinte à son esthétique, notamment en façade ;
- Le couvert végétal de son jardin de ville comprend quelques arbustes
- L'entrée de cet immeuble se situe en demi-niveau sous le niveau du trottoir alors que celui qui lui est mitoyen à gauche a son entrée au bel étage ;
- De gabarit bel étage +2 + étage en toiture, l'immeuble sur lequel porte la demande comprend 4 appartements à 1 et 2 chambres, soit un appartement par niveau, le demi-sous-sol étant réservé aux caves, garage et services ;
- Le jardinet de la zone de recul a été transformé en espace de stationnement ;

Considérant que le permis n°16-41538-2012 en vigueur et en cours de mise en œuvre :

- a conservé le programme de 4 appartements mais a restructuré l'ensemble des espaces de l'immeubles pour les doter du confort actuel et y aménager 3 appartements à 2 chambres et un à 1 chambre dans l'espace en toiture ;
- a créé, à l'instar de la situation observée pour l'immeuble voisin de gauche (n° 31), une entrée directe au bel-étage par un escalier accompagné d'un aménagement paysager, en conservant une allée vers le garage, dont la porte a été élargie afin de permettre le passage aisé d'automobiles actuelles, plus larges que celles du temps de la construction ;
- a modifié l'ensemble de la façade arrière afin d'agrandir quelque peu la profondeur de l'immeuble et de mieux respecter l'esthétique de l'époque, notamment en ce qui concerne le volume arrondi qu'il recrée pour la chambre du deuxième étage, à l'instar de celui que l'on observe sur l'immeuble voisin ;

Considérant que la présente demande vise la régularisation :

- l'approfondissement du demi-sous-sol (rez-de-chaussée de jardin) de l'ordre de 0,60 mètre pour des raisons de respect de normes minimales d'habitabilité : la mise en œuvre des travaux a fait apparaître des « hors d'équerre » entre les murs, limitant l'espace prévu pour les chambres : cet agrandissement s'est fait entre des murs mitoyens existants,
- de l'approfondissement de l'annexe du rez-de-chaussée dans la même proportion, avec ajout d'une porte-fenêtre,
- de l'ajout de colonnes de soutien du balcon avant, en zone de recul, pour des questions de stabilité de la façade de cet immeuble intéressant sur le plan du patrimoine,
- de la création d'une zone de terrasse inaccessible sur le balcon du rez-de-chaussée, du côté du jardin, afin de répondre au code civil, le mur latéral droit n'ayant pas la hauteur prévue sur les plans du permis en vigueur

Considérant que la présente demande suscite les considérations générales suivantes :

- Les travaux se font en continuité du permis en vigueur et en respectant l'esprit de celui-ci ;
- L'approfondissement du demi-sous-sol (rez-de-jardin) n'a pas d'impact pour les volumes bâtis de cet intérieur d'îlot, vu sa situation sous une terrasse au rez-de-chaussée de l'immeuble,
- L'approfondissement de l'annexe de 0,60 mètre au rez-de-chaussée, s'inscrit dans les volumes bâtis des annexes existantes, dont notamment celle de l'immeuble voisin de gauche, ce qui est confirmé par les renseignements donnés, suite à la commission de concertation du 06/01/2016,

- La qualité des espaces de chambres, créés pour l'appartement de ce niveau, participe à la pérennité de cet immeuble faisant partie d'un ensemble architectural marquant dans le paysage de l'avenue,
- La création des fenêtres de l'annexe du rez-de-chaussée sont conformes au permis en vigueur et assurent de belles ouvertures vers cet intérieur d'îlot, tout en respectant le code civil,
- La création d'un recul planté sur la terrasse permettra de respecter le code civil vis-à-vis de la maison de droite, sans rehausse du mur mitoyen, l'appartement disposant d'un escalier d'accès au niveau du jardin, ce qui répond au bon aménagement des lieux,
- La création des deux colonnes sous le balcon avant pour des raisons de structure est acceptable au vu des particularités des lieux et notamment :
 - le fait que le niveau du garage soit en contre-bas de celui de la rue, ce qui le rend moins visible,
 - la situation même des colonnes sous l'aménagement paysager de l'escalier de l'entrée et juste à côté de celui-ci, ajoutant à la discrétion de l'ouvrage,
 - moyennant une finition de teinte identique à celle de la façade, de sorte à les rendre plus discrète

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

- En ce qui concerne le programme, l'approfondissement du sous-sol et rez-de-jardin permet, pour le duplex entre le rez-de-chaussée et le rez-de-jardin, de disposer de deux belles chambres complémentaires, largement ouverte vers le jardin,
- Tel que dans le permis octroyé, ce programme est au profit de l'implantation de familles dans ce quartier, bien desservi par les transports en communs et comprenant plusieurs commerces et équipements à proximité ;
- En ce qui concerne les colonnes de la zone de recul, elles assurent la stabilité des ouvrages d'embellissement de cette avenue et permet de récupérer une place de stationnement en espace public ;
- Les châssis de fenêtre de la façade avant ont fait l'objet de transformations peu rigoureuses et peu respectueuses du permis initial 16-3196-1927, avant l'acquisition par les propriétaires actuels mais qu'ils s'indiquent d'améliorer leur esthétique,

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

- la dérogation à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme - profondeur de bâtisse est acceptable en raison des particularités des lieux, dont notamment:
 - le fait que l'agrandissement, de très peu de profondeur (0,60 mètre) du sous-sol et rez-de-chaussée de jardin, s'inscrit sous une terrasse et entre des murs mitoyens existants, sans impact volumétrique pour le voisinage,
 - le fait que l'agrandissement du rez-de-chaussée s'inscrit en équilibre au sein des volumes des annexes existantes dans les immeubles les plus proches du projet, dont celui situé sur la parcelle à gauche de celle sur laquelle porte la demande, plus profond de 1,95 mètre
- la dérogation à l'article 11 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme - zone de recul - par l'ajout de 2 colonnes de soutien est acceptable :
 - en raison de la discrétion de ces ouvrages par leur implantation discrète,
 - en raison du fait qu'elles permettent d'assurer un aménagement paysager de la zone de recul, au profit des habitants de l'immeuble et de l'esthétique des lieux depuis l'espace public
- En ce qui concerne l'article 207 du COBAT :
 - les transformations de la façade avant de cet immeuble de 1927 qui s'inscrit dans un ensemble groupé remarquable, permettent de le doter d'une belle entrée,
 - le projet génère, de ce fait, et à l'instar de ce que l'on observe pour les deux immeubles voisins du même ensemble architectural, un aménagement paysager autour de l'escalier
 - le projet améliore la perspective du lieu et de cette belle avenue,
 - les travaux d'envergure doivent cependant respecter le caractère patrimonial de l'immeuble, soit :
 - comprendre également la restitution des divisions des impostes en façade avant, de sorte à renforcer le caractère patrimonial de cet immeuble
 - respecter les cintrages des baies pour les châssis

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

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

- Rajouter les divisions de châssis des impostes en façade avant, telle qu'en situation initiale, permis n°16-3196-1927,
- Modifier le nouveau châssis du rez-de-chaussée de sorte à lui assurer un cintrage,
- La Commission de concertation ayant attiré l'attention sur les caractéristiques initiales de la nomenclature des châssis originaux qu'il s'indique de respecter, veiller à revenir à la nomenclature initiale des châssis lors d'un prochain changement,
- Assurer pour les colonnes de soutien rajoutées en demi-sous-sol en façade avant, une finition de teinte identique à celle de la façade, de sorte à les rendre plus discrète,
- Corriger le cadre VI de la demande en ce qui concerne

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 amélioration de l'esthétique de la façade principale
- 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'en ce qui concerne la cessation de l'infraction:

En application de l'article 192, al. 4 du CoBAT, les travaux de finition nécessaires à la cessation de l'infraction, ainsi que l'ajout des divisions de châssis des impostes en façade et le placement du cintre du nouveau châssis doivent être terminés avant l'occupation du bâtiment;

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

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

Les dérogations au RRU titre I chapitre II article 4 et 11 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.