

Séance du 24 juin 2020/ Zitting van 24 juni 2020

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

NOUVELLE PROCEDURE

- 1) 058/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.996-2019
Situation : Avenue Montjoie 245
Demandeur : ECOM, TELCOM et TECOM SA – Monsieur Philip Mallard
(Rénover le bâtiment et le garage existants)

 - 2) 060/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.881-2019
Situation : Rue du Bourdon 124-126
Demandeur : Monsieur Zein SOUBRA
(Démolir une maison d'habitation uni-familiale et construire un immeuble
comprenant 19 logements, 17 emplacements de parkings couverts et
38 emplacements pour vélos)

 - 3) 054/20 – Demande de permis d'urbanisme n°16-44.975-2019
Situation : Chaussée d'Alseberg 615
Demandeur : Monsieur Marc GRANIOU
(Construire une maison uni-familiale R+1+T)
- Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 24/06/2020
objet n° 01

Dossier 16-44996-2019 - Enquête n° 058/19

Demandeur : S.A. ECOM, TELCOM et TECOM c/o Monsieur Philip Mallard

Situation : Avenue Montjoie 245

Objet : Rénover le bâtiment, aménager 3 appartements, mettre en conformité la démolition de la toiture du garage, aménager les abords

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44996-2019 introduite, en date du 12/11/2019, par la S.A. ECOM, TELCOM et TECOM c/o Monsieur Philip Mallard;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover le bâtiment, aménager 3 appartements, mettre en conformité la démolition de la toiture du garage, aménager les abords sur le bien sis Avenue Montjoie 245;

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

Considérant que la présente demande fait suite à plusieurs dossiers de demandes et de permis d'urbanisme et en diffère sur le plan du programme;

Vu l'historique de ces procédures, et notamment le recours intenté et les avis et arrêt du Conseil d'Etat;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

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

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'un avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

- 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 21/02 au 06/03/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *les plans n'étaient pas téléchargeables pendant la durée de l'enquête,*
- *les plans A3 n'étaient pas sur le site internet Openpermits, ce qui n'est pas conforme aux nouvelles exigences des enquêtes publiques,*
- *le manque de clarté entre les différentes demandes,*
- *l'annexe I mentionne erronément qu'il n'y a aucune dérogation. Il n'y a plus de dérogation au RRU, mais les prescriptions 2.2 et 2.5.2 du PRAS s'applique,*
- *l'enquête est viciée puisque les motifs des prescriptions particulières du PRAS n'ont pas été mis à l'enquête,*
- *les photos ne sont pas récentes, ce qui ne permet pas d'évaluer correctement le contexte urbanistique; n'est pas encore démontée. Que les photos sont suffisantes pour apprécier le contexte*
- *le plan d'implantation ne mentionne pas les constructions contiguës et leur destination,*
- *des travaux ont été réalisés alors qu'une procédure était pendante au Conseil d'Etat (démolition de la toiture du garage et réalisation de l'extension arrière, et des travaux non conformes en agrandissant une baie au 2^{ème} étage),*
- *le permis ayant été annulé le 19/12/2018, la présente demande doit donc viser la régularisation de ces travaux,*
- *la toiture en pente du garage a été démolie, une toiture plate est prévue à la place. La demande ne fait pas mention de cette régularisation,*
- *le projet de terrasse entre le garage et le bâtiment n'est pas mentionné dans la note explicative de la demande,*
- *l'augmentation des superficies de bureau n'est pas argumentée. Une telle augmentation ne se justifie pas pour l'usage de 10 personnes,*
- *l'argumentaire est faible 'bureau de prestige', ne précise pas si cette augmentation crée de l'emploi et apporterait une plus-value économique,*

- la superficie de 440 m² n'est pas conforme à la prescription 2.5.3 relative à la compatibilité avec l'habitation,
- perte d'intimité pour les voisins par la grande baie en toiture en façade ouest (construite en infraction), qui engendre des vues plongeantes,
- augmentation du va et vient par le parking de 9 emplacements,
- Intérieur d'îlot : le CE souligne que la prescription n'impose pas une priorité absolue au maintien de la végétation et n'a pas pour effet de transformer les intérieurs d'îlot en zone verte mais les actes et travaux doivent améliorer en priorité les qualités végétales et paysagères et favoriser le maintien ou la création de surface de pleine terre,
- les extensions de bureaux ne sont pas admises en intérieur d'îlot,
- la régularisation du parking a entraîné l'abattage de plusieurs arbres. Les photos antérieures à 1991 ne démontrent pas de nombre d'emplacements précis, ni de travaux d'aménagement précis. La régularisation de ce parking dénature l'aspect aéré des lieux. Le fonctionnaire délégué dans son avis du 5/09/2019 conditionne son permis à la suppression du parking. Sur la présente demande, l'avis du fonctionnaire délégué ne peut être différente,
- la régularisation de l'extension arrière (R+2) intervient également en intérieur d'îlot à la place d'une zone en pleine terre est disproportionnée,
- violation de l'article 12 du titre I du RRU : qui vise au développement de la flore... Tant le parking que l'extension méconnaissent cette disposition,
- l'aménagement de la zone latérale d'une allée sur stabilisé a pour effet de diminuer les qualités végétales des lieux. Aucune dérogation a été demandée et n'est pas acceptable,

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

12/11/2019 : dépôt de la demande;

18/02/2020 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU;

21/02/2020 au 06/03/2020 inclus : enquête publique;

18/03/2020 : début du confinement lié à la pandémie COVID-19;

Vu les mesures exceptionnelles prises par le Gouvernement et relatives à la gestion des demandes de permis d'urbanisme en cours d'instruction, en lien avec la pandémie du COVID-19;

24/06/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 18/02/2020;

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

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- L'îlot dans lequel se situe la demande est formé par l'avenue Winston Churchill, la rue Edith Cavell et l'avenue Montjoie,
- Il est bien desservi par les transports en commun (tram 3, 7, bus 60 de la STIB),
- L'avenue est bordée d'immeubles et de maisons implantés en recul, de gabarits variables,
- L'ancienne maison de maître à 4 façades sur laquelle porte la demande est le seul bâtiment de l'îlot à être implanté avec un recul important par rapport à l'alignement général des façades,
- Elle présente un volume comme suit :
 - Le volume principal présente un gabarit de bel étage+2+T, et une travée d'accès en façade latérale (au niveau du bel étage+1),
 - Le long de la mitoyenneté de droite, à l'avant de ce volume principal, se trouve une travée de service :
 - de gabarit bel étage+1+T,
 - dont la toiture retrouve le niveau du faîte de la maison principale et son niveau de corniche en façade arrière,
 - A l'alignement, contre le mur mitoyen de droite, se trouve un garage de gabarit R+T en appentis,
- Les façades sont en briques, en harmonie avec les maisons voisines,
- La zone de recul est marquée par un arbre remarquable (arbre à perruque),
- Le couvert végétal du jardin, orienté au Nord de la parcelle, est pauvre, mais comprend plusieurs arbres,
- Le relief est marqué :
 - dans la zone de recul, de sorte que le bel étage est situé 1 niveau plus haut que la voirie,
 - vers le fond du jardin qui est ± 1 niveau plus haut que la partie centrale du terrain,
- En 1984, le propriétaire y installe 450 m² de bureaux (changement d'affectation non soumise à permis d'urbanisme à l'époque en l'absence de travaux et au vu des documents apportant la preuve de la date de ce changement d'affectation),

- Lors de l'établissement de la situation existante de fait du plan régional d'affectation du sol, le propriétaire de l'époque (Envoi recommandé au MRBC le 13/10/1998) a déclaré une superficie de 450 m² affectée en bureau,
- La zone de recul, ainsi que la partie arrière du terrain, est transformée en stationnement (vers 1985),
- La zone de recul et le jardin ont perdu une grande partie des plantations par abattage d'arbres par rapport à la situation disponible pour 1971, le jardin servant de parking,
- La parcelle est entourée de murs de jardin,
- Selon le registre de la population, la maison a été inoccupée en tant que logement entre 1976 et 1986,

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

Pour la villa de maître existante :

- le maintien de l'affectation de bureau au rez-de-chaussée et au sous-sol et la réduction de la superficie de 450 à 440 m²,
- l'aménagement d'un appartement de 4 chambres au 1^{er} étage,
- l'aménagement d'un appartement de 3 chambres au 2^{ème} étage,
- l'aménagement d'un appartement de 2 chambres dans les combles,
- la création d'une terrasse à l'arrière du garage et d'une allée piétonne vers le parking situé en fond de parcelle,
- la mise en conformité des travaux réalisés sous le permis d'urbanisme 16-42021-2014, annulé par le Conseil d'Etat dont la création de l'annexe arrière, l'élargissement d'une lucarne en façade latérale,
- la mise en conformité de la démolition de la toiture du garage,

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

- Suite à l'annulation du permis d'urbanisme 16-42021-2014, des travaux réalisés sous couvert de ce permis doivent être mis en conformité,

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

- en matière de programme de bureau, soit 440 m² au sous-sol et au rez-de-chaussée:
Vu la note socio-économique jointe à la demande et l'analyse de l'arrêt n°243.273 du 19 décembre 2018 du Conseil d'état sur l'annulation du permis d'urbanisme délivré le 24 septembre 2015, sur la situation existante de superficie de bureaux;
Considérant que la demande ne porte pas sur la création de bureau étant donné que la superficie de 444 m² de bureaux est acquise, ce qui a été confirmé par le Conseil d'Etat lors de l'annulation du permis de 2014 :
 - La superficie de 444 m² existants en 1986 suite au déplacement du siège social du demandeur est à considérer comme régulière, car en 1986, aucune disposition légale ne soumettait à autorisation le changement d'affectation de logement en bureau;
 - La note explicative liste page 3 les documents qui attestent des superficies de bureaux présentes depuis l'installation de la société,
 - L'article 330, §3 (ancien CoBAT), en tant qu'il soumet à permis d'urbanisme des actes et travaux qui n'en requéraient pas à l'époque où ils ont été effectués, ne s'applique pas,
- Vu la demande introduite :
 - La demande réduit cette superficie de 444 m² à 440 m² en la répartissant uniquement au sous-sol et au rez-de-chaussée. L'ambition du demandeur est de réaliser des bureaux de prestige et de les rendre accessibles aux sociétés basées en Europe,
 - La prescription particulière 2.2 du plan régional d'affectation du sol ne visant que les cas d'augmentation, il n'y a dès lors pas lieu d'en faire application,
 - La prescription particulière 2.5 du plan régional d'affectation du sol n'est pas d'application vu la situation licite des bureaux. La compatibilité des bureaux avec le logement n'est dès lors pas à démontrer,
 - Selon la note explicative jointe à la demande, les lieux sont destinés à un point de rencontre entre investisseurs et représentants de banques ou d'autres fonds immobiliers,
 - L'occupation quotidienne des lieux sera d'environ 10 personnes, et certaines réunions seront réalisées avec principalement des visiteurs venant de l'étranger,
 - Les visiteurs sont plus amenés à se déplacer en transports en commun qu'en véhicule individuel, selon la note explicative,
 - La CaSBa étant largement positive dans le quartier (3.852 m²), les conditions locales permettent donc de maintenir une affectation de bureau, ce qui a également été retenu par le Conseil d'Etat,

- La superficie de 440 m² respecte la configuration de l'immeuble et le maintien du caractère d'apparat du rez-de-chaussée et de prestige de l'immeuble, adapté à la destination particulière et prestigieuse souhaitée par le demandeur,
- Le rez-de-chaussée dispose de salle de réunion de taille et d'allure supérieure pour pouvoir y organiser des réunions et des séminaires pour des visiteurs venant de l'étranger,
- Le quartier est très bien desservi par les transports en commun, en bénéficie d'un accès aisé depuis la gare du Midi,
- en matière de programme de logements aux étages :
 - Les étages sont affectés au logement : au 1^{er} étage un appartement de 4 chambres, au 2^{ème} étage un appartement de 3 chambres, dans les combles un appartement de 2 chambres,
 - Ces logements présentent de belles qualités d'habitabilité et sont distribués par nouvel ascenseur,
 - Ce programme de 3 logements, pour un total de 690 m², soit 61% de la totalité des surfaces d'affectations de cet immeuble à la typologie et aux espaces intérieurs particuliers, s'inscrit pleinement dans l'objectif du PRAS pour sa zone d'habitation,
 - La répartition et les accès à ces logements établissent une pleine compatibilité entre la fonction résidentielle et celle à vocation économique,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la situation actuelle de fait résulte notamment de la mise en œuvre d'éléments ayant figuré dans le permis d'urbanisme d'urbanisme 16-42021-2014, mais qui ont un caractère illicite en raison de l'annulation de ce permis,
 - au nombre de ces éléments qui doivent faire l'objet d'une mise en conformité, on compte :
 - une extension, à l'arrière de la travée droite du bâtiment existant,
 - une lucarne en façade principale,
 - une terrasse de 6 m² au 2^{ème} étage,
 - une lucarne en façade latérale,
 - l'extension arrière de la travée de droite du bâtiment existant est issue du permis d'urbanisme 16-42021-2014, les travaux ayant été réalisés avant l'annulation du permis d'urbanisme par le Conseil d'Etat,
 - l'extension s'étend sur une profondeur de 5,35 mètres et une largeur de 5,20 mètres sur 4 niveaux. Elle permet l'ajout d'un bureau au sous-sol et au rez-de-chaussée et d'une chambre avec salles de bain aux 1^{er} et 2^{ème} étages,
 - la partie accessible de la terrasse (10 m²) à l'arrière de la travée de droite au profit de la cuisine de l'appartement du 3^{ème} étage est distante de 4,20 mètres de la limite latérale de droite de la parcelle, ce qui limite l'impact de vues vers l'intérieur d'îlot,
 - en façade avant, la lucarne est largement en retrait, ce qui limite les vues vers la parcelle de droite,
 - la terrasse (6m²) située à l'avant de la travée de droite et destinée à la cuisine de l'appartement est située à ± 4 mètres de la limite latérale de droite, face à la nouvelle construction à front de l'avenue. La vue éventuelle vers la parcelle de droite est très faible, vu l'obliquité de cette direction, et acceptable dans un tel milieu urbain,
 - en façade latérale, la lucarne large de 5 mètres à 5,60 mètres s'appuie sur des murs porteurs,
 - la suppression de toiture plate du garage a mettre également en conformité fait perdre un élément architectural cohérent avec le style du garage et de la villa arrière, mais en réduisant le volume du garage implanté à front de rue, la façade de la villa est plus dégagée, ce qui permet de lui offrir plus de visibilité et de la mettre davantage en valeur,
 - la petite lucarne a été réalisée entre deux cheminées. Etant donné le retrait de la fenêtre et la profondeur de la corniche, les vues vers les parcelles voisines sont réduites,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - les abords de la villa sont en grande partie couvert de graviers en situation existante. L'espace de la zone latérale entre la villa et le mur mitoyen de droite n'est pas en pleine terre en situation existante. La demande est accompagnée d'un réaménagement paysager de la parcelle par l'aménagement d'une terrasse à usage des bureaux à l'arrière de la villa et à l'arrière du garage, la terrasse située entre le garage et la villa fait perdre une proportion significative de la zone de pleine terre. Sa dimension (36 m²) est disproportionnée par rapport à la disposition des lieux, et déborde de la largeur du garage,

- l'allée latérale en pierre ne permet aucune plantation dans cette zone latérale, alors que l'article 12 du Titre I destine ces zones au développement de la flore. Il y a dès lors lieu d'améliorer l'aménagement paysager de cette zone,
- l'aménagement des abords est cependant complété de divers massifs de plantation, de couvre sol, des arbres de moyennes tiges (lilas),
- le jardin à l'arrière de la villa est creusé afin d'offrir des portes fenêtres au bureau, et un espace extérieur pour les usagers,
- la zone de recul est remise en valeur en créant une pelouse autour de l'arbre à perruque et en organisant les accès des piétons autour de celle-ci, et la qualité de paysagère de la zone de recul est dès lors améliorée,
- les arbres existants sont maintenus le long de la mitoyenneté de gauche et en fond de parcelle,
- la construction de l'extension a entraîné l'abattage d'un arbre,
- des haies sont prévues à l'arrière du bâtiment existant, le long du mur mitoyen de droite,
- globalement, le projet augmente la verdurisation de la parcelle : 4 arbres palissés seront plantés afin de limiter les vues vers la parcelle n°243,
- le parking sera aménagé avec des dalles alvéolées engazonnées, ce qui améliore la situation existante mais de manière insuffisante,
- le parking existant est en gravier, la partie centrale est dépourvue de plantation, suite à des abattages d'arbres intervenus entre 1987 et 1996 selon les photos aériennes,
- l'aménagement paysager du parking est complété autour des arbres,
- l'allée carrossable en klinker perméable est relativement large et cet aménagement peu également être amélioré par le placement de dalles gazon,
- l'allée piétonne en escalier reliant la villa au parking est limitée à une largeur de 1,5 mètre, mais est peu justifiée,
- l'allée en klinkers longeant l'accès carrossable depuis la voirie présente une largeur de 1,5 mètre, ce qui permet aux piétons d'accéder au bâtiment en dehors de l'accès carrossable par le portillon piéton,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la demande ne porte pas sur la réalisation du parking vu son existence depuis les années 80, alors qu'il ne fallait pas de permis d'urbanisme pour l'aménager. Le maintien du parking de fait est limité à 9 voitures (au lieu de 15). Le parking a été réalisé ou agrandi entre **1987 et 1996** selon les photos aériennes,
 - le portail d'accès est maintenu, mais réaménagé en fonction de l'accès piéton;
- en matière de gestion des eaux de pluie :
 - le projet prévoit un système mixte citerne d'eau de pluie et bassin d'orage de 20 m³,

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

- En ce qui concerne les motifs d'enquête :
 - application de la prescription générale n°0.6 du plan régional d'affectation du sol, portant sur les actes et travaux en intérieur d'îlot :
 - **l'extension** arrière :
 - elle augmente la profondeur de la villa, mais étant située au Nord-Ouest de la maison voisine de droite et à plus de 15 mètres de celle-ci, l'impact volumétrique et visuel en est réduit, dans une situation acceptable dans un tel micro-cadre urbain,
 - il n'y a pas de fenêtres sur la façade latérale de l'annexe de sorte qu'il n'y a pas de vue vers la parcelle voisine,
 - il y a peu de perte d'ensoleillement vu l'orientation des parcelles et le dépassement de seulement 1,60 mètre de la façade arrière de l'extension par rapport à la façade arrière existante de la villa, tout en restant distante de plus de 20 mètres vis-à-vis du fond du jardin,
 - cette extension est implantée en retrait de la façade latérale de droite de la villa et a peu d'impact sur les bâtisses voisines situées à l'avant,
 - elle se situe dans un angle du bâti qui présente peu d'ouverture de sorte que l'extension ne porte pas atteinte ni à la cohérence de la construction ni à son style architectural. La seule ouverture est située vers le fond de la parcelle, à plus de 3 mètres de la limite latérale de la parcelle, ce qui n'est pas de nature à créer une perte d'intimité pour le jardin contigu,

- elle ne déroge pas au Titre I du RRU, article 7 (construction isolée) en ce que cette annexe est en retrait de la façade latérale existante, et donc moins impactante que la façade latérale existante,
- la perte de vue depuis la maison voisine est faible puisque cette extension est vue en perspective depuis la maison,
- elle est destinée au bureau (2 niveaux) et au logement (2 niveaux),
- **la lucarne en façade latérale :**
 - elle est située à presque 10 mètres de la limite latérale de gauche de la parcelle, distance confortable dans la situation d'un îlot urbain de ce type et de cette densité.
 - elle est en retrait des fenêtres et terrasse situées aux étages inférieurs de sorte qu'elle n'engendre pas de vues plus dommageable vers la parcelle voisine.
 - de plus, elle est en retrait de la corniche débordante, ce qui limite davantage ces éventuelles vues.
 - la vue depuis cette lucarne n'est dès lors pas plus impactante que des baies situées de la façade arrière de la maison N°249 donnant vers les jardins.
 - la lucarne ne déroge pas aux dispositions édictées par le règlement régional d'urbanisme et au vu des faibles modifications de ces dimensions en regard de l'importance du volume bâti, la demande de mise en conformité n'a pas d'impact significatif sur le bâti,
- **la terrasse réalisée du côté de l'avenue (2^{ème} étage) :**
 - elle conserve un pan de toiture afin d'éviter les vues vers la parcelle n°243,
- **le parking est licite:**
 - selon la note explicative, la société Ecom a réalisé les travaux d'aménagement du parking lors de l'achat de l'immeuble en 1985-1986 par la construction d'une rampe,
 - les travaux ont été réalisés avant l'entrée en vigueur de l'ordonnance organique de la planification et de l'urbanisme du 29 août 1991, laquelle soumet à permis d'urbanisme l'utilisation habituelle d'un terrain pour le stationnement de véhicules ;
 - avant l'entrée en vigueur de cette législation, le parcage de véhicule n'était pas repris parmi les actes et travaux nécessitant un permis d'urbanisme,
 - la question de savoir si l'aménagement d'un revêtement de sol utile à un parking était soumis à l'obtention d'un permis d'urbanisme, était controversée dans la jurisprudence,
 - le projet diminue le nombre d'emplacements de 15 à 9,
 - la hauteur des murs de jardin (de 4,3 à 4,5 mètres) permet d'en limiter les nuisances,
 - la note explicative précise que plusieurs parcelles ont fait l'objet d'aménagement de parking en fond de parcelle,
 - son aménagement paysagé, ainsi que l'accès carrossable peut cependant être encore amélioré afin d'un réduire l'impact visuel et augmenter les zones perméables,

Considérant que selon la prescription générale 0.6, *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 des surfaces de pleine terre,*

- l'aménagement paysager du parking pré-existant à l'entrée en vigueur de l'OOPU et du PRAS doit être amélioré,
- le revêtement en dalles engazonnées y participe, mais la plantation d'arbres dont la couronne permettra de couvrir la plus grande partie du parking permettra de redonner le caractère vert de ce fond de parcelle, et ce, à l'échelle de l'intérieur de l'îlot ;

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:
 - La transformation de la villa a permis de mettre en valeur son caractère et ses qualités qui ont été conservées,
 - Le caractère aéré de la parcelle est maintenu et mis en évidence par l'aménagement de la zone de recul,
 - La suppression de la toiture du garage fait perdre un élément essentiel de ce petit bâtiment fortement visible de l'espace public,

Considérant qu'en réponse aux arguments des réclamations qui n'ont pas explicitement été pris en compte dans ce qui précède:

- *le manque de clarté entre les différentes demandes, alors que le permis de 2014a été annulé par le CE d'état et que la demande de permis de 2018 a été mise sans suite par le demandeur;*

- les dépassements des seuils de superficie dont question dans les prescriptions particulières du PRAS et qui constituent des motifs de mesures particulières de publicité ne constituent pas des dérogations à solliciter par le demandeur. Pour preuve, l'absence d'alinéa ad hoc dans le formulaire de demande de permis d'urbanisme. Il ne peut par ailleurs pas être dérogé au PRAS;
- l'absence de demande de dérogation sur l'article 12 du Titre I du RRU;
- les plans n'étaient pas téléchargeables pendant la durée de l'enquête;
- les plans A3 n'étaient pas sur le site internet Openpermits, ce qui n'est pas conforme aux nouvelles exigences des enquêtes publiques ; alors que suite à une erreur informatique les plans n'ont pas été accessibles quelque temps, mais que l'effet utile de l'enquête publique est atteint,
- les photos ne sont pas récentes, ce qui ne permet pas d'évaluer correctement le contexte urbanistique ; alors que les photos montrent la plus part des travaux à régulariser à savoir l'annexe, les lucarnes. Seule la toiture du garage n'est pas encore démontée ; que les autorités délivrantes et les membres de la Commission de concertation ne se contentent pas du seul reportage photographique, mais consultent d'autres sources, comme les photos aériennes; que dès lors les photos sont suffisantes pour apprécier le contexte,
- le plan d'implantation mentionne les gabarits sont indiqués dans un rayon de 50 mètres, mais pas les destinations ; alors que le plan d'implantation doit être complété dans ce sens, mais que le quartier est connu pour être principalement résidentiel,
- les extensions de bureaux ne sont pas admises en intérieur d'îlot, alors que la demande ne vise pas d'extension de bureau,
- la régularisation du parking a entraîné l'abattage de plusieurs arbres. Les photos antérieures à 1991 ne démontrent pas de nombre d'emplacements précis, ni de travaux d'aménagement précis. La régularisation de ce parking dénature l'aspect aéré des lieux. Le fonctionnaire délégué dans son avis du 5/09/2019 conditionne son permis à la suppression du parking. Sur la présente demande, l'avis du fonctionnaire délégué ne peut être différente,

Considérant que certains réclamants indiquent que les documents n'étaient pas téléchargeables durant toute la durée de l'enquête;

Alors que d'autres réclamants n'indiquent que seuls les plans A3 n'étaient pas sur la plateforme régionale;
Que le 27 février 2020, l'administration a été informée que les plans A3 n'étaient pas mis en ligne sur la plateforme régionale;

Que le 28 février 2020, l'administration a fait corriger cette erreur et que les plans et l'ensemble des documents ont pu être accessibles sur cette plateforme;

Considérant par ailleurs que l'ensemble du dossier était consultable à l'administration communale;

Qu'indépendamment de ce problème informatique, les réclamants pouvaient venir consulter le dossier sur place, et ont pu faire valoir leurs observations;

Que de ce fait l'effet utile de l'enquête est atteint;

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

- Augmenter la pleine terre et améliorer l'aménagement des abords de la zone latérale par des plantations en :
 - supprimant la terrasse située à l'arrière du garage et prévoir des plantations,
 - réduisant la largeur de l'accès aux locaux communs à 1,20 mètre et prévoir des plantes grimpantes le long du mur mitoyen adaptées à la situation encaissée de cette zone,
 - supprimant les escaliers arrière vers le parking,
- Améliorer l'aménagement paysager du parking en indiquant clairement la dimension des emplacements, en limitant les zones de manœuvre et en replantant des arbres dont la couronne permet de couvrir la plus grande partie du parking,
- Améliorer la perméabilité de l'accès au parking en plaçant des dalles gazons à la place des klinkers,
- Restituer la toiture du garage,
- Compléter le plan d'implantation avec les destinations des biens,
- Corriger le cadre VII de la demande (total hors sol des bureaux 440 m² et total général = 1130 m²),

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que, le programme de la présente demande est clair malgré la complication inhérente à l'historique du bien en matière de dossiers d'urbanisme;
- d'être accessoires en ce que l'aménagement des abords doit être amélioré;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la suppression de la toiture du garage fait perdre un élément cohérent de cette petite construction visible de l'espace public;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191§4 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, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 24/06/2020
objet n° 02

Dossier 16-44881-2019 - Enquête n° 060/20

Demandeur : Monsieur Zein Soubra

Situation : Rue du Bourdon 124

Objet : démolir une maison d'habitation unifamiliale et la construction d'un immeuble comprenant 19 logements, 17 emplacements de parkings couverts et 38 emplacements pour vélos

AVIS

La Commission de Concertation décide de reporter son avis à une séance ultérieure dans l'attente de pouvoir effectuer une visite sur place.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 24/06/2020
objet n°03

Dossier 16-44975-2019 - Enquête n° 054/19
Demandeur : Monsieur Marc Graniou
Situation : Chaussée d'Alseberg 615
Objet : Construire une maison unifamiliale R+1+T

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-44975-2019 introduite par Monsieur Marc Graniou;
Vu que la demande telle qu'introduite vise à Construire une maison unifamiliale R+1+T sur le bien sis chaussée d'Alseberg 615;
Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation, le long d'un espace structurant;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°0.6. du plan régional d'affectation du sol (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots);
- application de la prescription particulière n°2.5.2. du plan régional d'affectation du sol (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions);

motifs inhérents à la protection du patrimoine :

- application de l'article 237§1er 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) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/02 au 06/03/2020 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *opposition au projet, le jardin ne doit pas être bâti du tout,*
- *opposition à la construction en intérieur d'îlot, le projet supprime une importante zone de jardin, le projet sacrifie le jardin,*
- *perte d'ensoleillement pour les voisins d'en face vu l'étroitesse de la ruelle,*
- *le projet porte atteinte à la qualité paysagère (un arbre a été fortement taillé, un magnolia déplacé,*
- *l'alignement proposé nie la morphologie des lieux,*
- *incohérence du projet par rapport à la capacité de la citerne d'eau de pluie,*
- *manque ventilation dans les châssis,*
- *manque l'avis de la CRMS,*
- *manque avis SIAMU, la demande ne répond pas aux normes de base, la ruelle faisant 2,95 mètres de large (norme de base = 6 mètres de vis-à-vis),*
- *préjudices aux riverains : permet d'ensoleillement du matin, vis-à-vis intrusif, pas de garage, nuisance de chantier,*
- *les carrés uclois constituent un vestige rare,*
- *le projet est à l'intérieur de la zone de protection du bien classé (Spijrtigen Duivel),*
- *le quartier est déjà saturé,*
- *le carré Tillens est attractif pour son charme, calme et verdoyant,*
- *perte d'intimité par la grande proximité du projet sur les maisons de l'autre rive, vu l'étroitesse du passage (distance de 4,6 à 7,7 mètres entre façades),*
- *la ruelle constitue une servitude de passage au profit de tout public piéton et servitude d'égout,*
- *le projet n'est pas implanté à distance appropriée des limites du terrain tenant compte de l'environnement bâti,*
- *la façade du projet est presque entièrement vitrée du côté des maisons de la chaussée, perte d'intimité,*
- *le projet ne respecte pas les prescriptions du PRAS 0,6 car le projet fait disparaître une zone de jardin. IL ne pourrait être soutenu que le projet respecte cette prescription générale et 2.5.2, en portant atteinte au caractère pittoresque du carré Tillens,*

- le bien est actuellement desservi par la chaussée et a une destination de jardin. On peut donc estimer qu'il se situe en intérieur d'îlot,
- la réduction du projet par rapport aux précédentes demandes ne change rien au problème d'intégration du projet dans son environnement,
- le projet déroge aux articles 12 et 13 du RRU et semble dérogatoire également en hauteur, implantation. Cela démontre que le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux,

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

25/10/2019 : dépôt de la demande;

04/02/2020 : accusé de réception d'un dossier complet;

21/02/2020 au 06/03/2020 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

18/03/2020 : début du confinement lié à la pandémie COVID-19;

Vu les mesures exceptionnelles prises par le Gouvernement et relatives à la gestion des demandes de permis d'urbanisme en cours d'instruction, en lien avec la pandémie du COVID-19;

24/06/2020 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'AVIS

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

- L'îlot dans lequel se situe la demande, délimité par la rue Joseph Bens, l'avenue des Sept Bonniers, la rue Roosendael et la chaussée d'Alseberg, est un vaste îlot (près de 500 mètres de développement dans le sens est-ouest et plus de 200 dans le sens nord-sud), qui se caractérise par des parcelles de superficies et typologies très différentes, et un bâti aux implantations et typologies variées;
- C'est ainsi que l'on y retrouve :
 - de grandes parcelles qui se développent en intérieur d'îlot, et comportent des implantations de bâtis particuliers, comme une église, le site « Val des Roses » du CPAS de la Commune de Forest, ou encore des immeubles à appartements sous forme d'immeubles « barres » de gabarit R+6+recul ou de villas à appartements plus récentes (rue Joseph Bens),
 - une grande parcelle en intérieur d'îlot non bâtie et affectée en zone de parcs par le plan régional d'affectation du sol, dénommée « Carré Tillens », accessible à la fois par la rue Roosendael, la chaussée d'Alseberg et la rue Joseph Bens, avec possibilité d'accès réservé aux modes doux, exception faite des accès occasionnels par du charroi d'entretien,
 - le long des alignements, un parcellaire traditionnel et des constructions bâties pour majeure partie en mitoyenneté, à caractère de front de chaussée comportant des commerces le long de la chaussée d'Alseberg, et à caractère plus résidentiel le long des autres voiries qui cernent l'îlot;
- Au sein de ce vaste îlot, le carré Tillens est une petite venelle à typologie particulière pour un espace public, connectée à celui de la rue Joseph Bens, entre les pignons des maisons sises au n° 9 et au n° 11;
- Elle est reprise dans le réseau viaire de la carte des affectations du plan régional d'affectation du sol jusqu'à hauteur de la maison sise au n°11, à savoir le long de la plus grande partie du développement du fond de la parcelle du bien sis au n°615, chaussée d'Alseberg, sur lequel porte la demande, et en zone d'habitation au-delà, jusqu'à la limite de la zone de parc en intérieur d'îlot;
- A noter que dans le même vaste îlot, la carte des affectations du plan régional d'affectation du sol situe également la rue du Fossé dans le réseau viaire, et qu'il en va de même pour le carré Stevens, plus au Nord;
- La zone d'implantation envisagée dans la demande se situe en conséquence dans une situation particulière où elle peut être considérée à la fois en étant à front d'un élément du réseau viaire si l'on se réfère à la venelle et en fond de jardin d'une parcelle traversante, si l'on se réfère à l'alignement de la chaussée d'Alseberg;
- De faible largeur (moins de 3 mètres), l'assiette de la venelle est constituée de la juxtaposition de parties de parcelles appartenant aux riverains (front bâti ouest) et qui font l'objet d'une servitude d'utilité publique de passage;
- Elle est pavée dans son premier tronçon qui se termine au droit du pignon nord de la maison sise au n° 11, et le plan régional d'affectation du sol limite le développement de la zone de voirie à la profondeur de ce pignon;

- Cette rive du carré Tillens a fait l'objet, dans la dernière décennie, de 5 nouvelles constructions de maisons unifamiliales, par la mise en œuvre des permis d'urbanisme n°16-39249-2009 (1 maison), n°16-40903-2013 (1 maison) et n°16-42530-2015 (3 maisons);
- Elle comporte également une maison qui fait l'objet du permis d'urbanisme n°16-40349-2012, transformant et agrandissant une maison existante en vue de la doter du confort actuel;
- Les parcelles situées de ce côté de la venelle présentent une profondeur avoisinant 25 mètres, occupée par un bâti d'une profondeur de l'ordre de 11 à 13 mètres, les maisons les plus anciennes (dont les maisons n°5, n°6, n°8, n°9 et n°10 sont identifiées par la CRMS en tant que patrimoine inscrit à l'inventaire) étant notamment bâties d'annexes, accolées au volume principal de la maison, et / ou bâties en mitoyenneté de fond de parcelle;
- En moyenne, pour les constructions les plus récentes et la transformation précitée, la moyenne de la superficie bâtie s'élève à 170 m², et l'indice P/S s'élève à 1;
- De l'autre côté, à l'Est, se situe la limite parcellaire gauche de la maison sise rue Joseph Bens, 9 et les fonds de parcelle des biens sis le long de la chaussée d'Alseberg, 615 à 619, alors que les profondeurs des jardins des biens sis au n°613 et précédents correspondent à la limite de la zone de parcs du plan régional d'affectation du sol;
- Ces parcelles, d'une profondeur de l'ordre de 25 à 30 mètres, sont bâties pour majorité sur une emprise qui occupe ± la moitié de leur profondeur;
- On compte aussi, à l'alignement de la venelle, un mur en briques (13 mètres de développement sur 2 niveaux, soit une hauteur de 5,50 mètres et une profondeur de 4 mètres) constituant la façade arrière d'une annexe située en fond de parcelle des biens sis chaussée d'Alseberg, 617 et 619 (identifiée en tant qu'anciennes écuries de l'estaminet « Le Vieux Spijtigen Duivel », et mitoyen au Nord à la parcelle sur laquelle porte la demande);
- Dans ce contexte, le bien sur lequel porte la demande est atypique, en ce qu'il comporte à la fois une maison du front bâti de la chaussée d'Alseberg (n°615) bâtie sur une largeur de parcellaire traditionnel, et un jardin plus large qui s'élargit en intérieur d'îlot jusqu'à la venelle du Carré Tillens, derrière les jardins des biens sis du n°609 à 613;
- Cette partie du bien, sur laquelle porte la demande, constitue une aire de ± 21 mètres sur ± 21 mètres, située en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol, et longeant la partie du Carré Tillens affecté en réseau viaire par le plan régional d'affectation du sol;
- La venelle se prolonge au-delà par le chemin vicinal n° 86, piéton, public et non élargi, sous forme de sentier en terre qui donne accès à l'intérieur de l'îlot, au-delà de la limite nord de la parcelle sur laquelle porte la demande;
- Au-delà de ces parcelles situées en zone d'habitation, le PRAS a affecté en zone verte la majeure partie de l'intérieur de l'îlot, aménagé en jardins potagers à caractère collectif et paysager (gérés par l'IBGE), cette affectation n'ayant aucun effet sur la praticabilité du chemin et son existence légale qui permet de traverser ce vaste îlot au départ du Carré Tillens, à la fois jusque la chaussée d'Alseberg et la rue Roosendael;
- Le front bâti de ces petites maisons forme un ensemble bâti typique des carrés uclois, homogène et de caractère, malgré quelques disparités architecturales de détails dans le traitement des façades que l'on peut observer d'une maison à l'autre;
- Le terrain faisant l'objet de la demande comporte des arbres, repris au plan, parmi lesquels un magnolia qui a été déplacé après avoir été sensiblement élagué;
- Enfin dans l'environnement immédiat de la parcelle sur laquelle porte la demande se situe le bien classé (estaminet) à l'enseigne « Au Vieux Spijtigen Duivel »;
- L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 22/04/2010 classant ce bien a prévu une zone de protection qui englobe le bien sur lequel porte la demande;

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

- La construction d'une maison unifamiliale à quatre façades en retrait de la voirie publique secondaire du carré Tillens;
- La pose d'une clôture à l'alignement le long de la venelle;
- Le maintien d'un jardin privatif traversant à l'usage de l'immeuble du n°615 de la chaussée d'Alseberg jusqu'à la venelle du carré Tillens;

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

- en matière de programme :
 - L'implantation d'une maison unifamiliale de 4 chambres;
- en matière d'implantation et de gabarit :

- Le volume proposé est de gabarit R+1 avec toiture à double versant;
- Le plan est animé par des espaces couverts mais non fermés, augmentant le volume global apparent du projet, (entrée, terrasse arrière);
- Le gabarit est similaire aux gabarits des immeubles situés sur la rive opposée de la voirie du carré Tillens. Cependant, la seule construction existante de ce côté de la voirie secondaire est l'ancienne écurie d'un gabarit inférieur au gabarit projeté, dont la typologie de bâtiment correspond à un statut d'annexe de fond de parcelle, située entre les façades arrière des immeubles de la chaussée d'Alseberg et les façades principales des immeubles donnant sur la venelle du Carré Tillens;
- Les immeubles n°5 à n°10, faisant face à la maison projetée le long de la venelle sont en partie enclavés en façade arrière par des entrepôts;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - Les arbres présent sur la parcelle sont maintenus, mais l'implantation de la maison ne respecte pas les couronnes des arbres, la pérennité des arbres n'est donc pas acquise, ce qui fragilise la zone verte voisine;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - Le logement neuf ne dispose pas d'emplacement de parking privatif, la venelle n'étant pas adaptée à une circulation automobile répondant aux besoins quotidiens;
 - Il est prévu des espaces de rangement pour les vélos au sein de la maison projetée;
 - Le quartier, proche du centre urbain de la Commune est par ailleurs bien desservi par les transports en commun et bénéficie d'une offre variée en termes de commerces et d'équipements d'intérêt collectif;
- en matière d'esthétique :
 - La façade arrière et une partie du versant arrière de la toiture sont vitrées, ce qui a un impact visuel important pour les riverains de la chaussée d'Alseberg;
 - Les briques blanches ne s'adaptent pas aux caractéristiques du versant Est de la venelle (briques rouges);

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

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

La parcelle sur laquelle porte la demande traverse l'îlot entre la chaussée et la venelle du Carré Tillens, petite voirie à statut public et sans issue pour le trafic automobile;

- La construction principale existante est desservie par la chaussée d'Alseberg tandis que l'autre rive de la parcelle, bien plus importante, est desservie par le carré Tillens,
- Le projet implante une maison 4 façades du côté du Carré Tillens (voirie - servitude d'utilité publique de passage sur fonds privés),
- Le projet n'est dès lors pas à considérer comme étant situé en intérieur d'îlot, mais bien le long d'une venelle intégrée dans le réseau des voiries publiques et qui bénéficie de services et d'équipements. Pour autant, il s'agit d'un fond de jardin et la venelle n'est pas une respiration suffisante pour offrir les qualités d'habitabilité en cas de construction sur les deux versants de la venelle;

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

- Le front bâti du côté est de la voirie publique que constitue le carré Tillens est constitué d'un arrière-bâtiment couronné d'une toiture à simple versant dont l'arête supérieure est située le long du carré Tillens et dont les eaux de pluie sont ramenées vers le jardin,
- Le projet proposé tend quant à lui à reproduire le gabarit des immeubles du front bâti de l'autre côté de la venelle, ce qui est trop important vu la proximité des façades avant;

Considérant que la demande ne sollicite aucune dérogation;

- L'implantation du projet doit être analysée au regard de la prescription 7 du RRU (construction isolée) et doit être implantée à distance appropriée des limites du terrain compte tenu du gabarit des constructions qui l'entourent, de son propre gabarit, du front de bâtisse existant et de la préservation de l'ensoleillement des terrains voisins,
- L'implantation « en recul oblique » de la façade avant a pour objectif de dégager la perspective vers la zone verte et de ménager des vis-à-vis croissants à mesure que l'on se dirige vers l'espace vert, tout en évitant les vues « face à face » vers les façades des maisons situées en face;

- Néanmoins, la distance entre les constructions vis-à-vis des maisons du front Ouest est trop réduite (± 4 mètres),
- La hauteur du projet doit être analysée au regard de la prescription 8 RRU (ne dépasse pas la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré) :
 - le gabarit proposé est globalement comparable à celui des maisons faisant face au projet, ce qui est trop imposant;
 - celles-ci n'ont cependant pas toutes le même profil ou la même hauteur de façade principale, les maisons n° 5 et 6 étant un peu plus basses;
 - les anciennes écuries sont de gabarit R+ 1 versant. Le gabarit proposé est dès lors légèrement plus haut que la moyenne des constructions;
 - vu la disposition des lieux, dont la faible largeur de la ruelle, le projet engendrera cependant un nouveau vis-à-vis et le matin, une ombre portée sur les maisons situées en face;
- Le projet tel qu'implanté aura un impact sur les propriétés de la chaussée d'Alseberg et notamment en termes de vues et luminosité de la façade arrière du projet très vitrée;

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

- En ce qui concerne l'application de l'article 237 du CoBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)) :
 - La venelle est située bien au-delà de la limite arrière de la parcelle du bien classé, l'estaminet « Au vieux Spijrtigen Duivel » (n°621),
 - Il subsiste une ancienne écurie adossée à cette voirie, en fond de la parcelle voisine (n°617 et n°619) de celle occupée par le bien classé, la totalité de ces terrains ayant jadis fait l'objet d'une seule propriété,
 - Pour d'évidentes raisons d'intégration paysagère dans ce micro-cadre, vu la zone de protection du bâtiment classé, vu l'emprise la maison sur la couronne des arbres, vu la perte de vue et d'ensoleillement des maisons sises en face du projet et la grande proximité des façades avant, toute construction neuve située du côté Est de la voirie n'est pas envisageable,

Avis DEFAVORABLE unanime en présence du représentant de Urban.brussels-Direction de l'urbanisme aux motifs émis ci-dessus.