

Séance du 9 décembre 2015 / Zitting van 9 december 2015ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 09h00 1) – Demande de permis d'environnement classe 1B dossier n°9384
Situation : Avenue Jacques Pastur 127-133
Demandeur : ACP AV.JACQUES PASTUR 127-133
ACP c/o GESTIMASS Coprop.
(Exploitation d'un parking couvert)
- 09h15 2) – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.431-2015
Situation : Chemin de la Forêt 61-63
Demandeur : Madame MAURY Anne et Monsieur GLORIE Igor
(la transformation de 2 maisons uni-familiales 3 façades avec extension
prévue essentiellement en partie arrière)
(Avis CC uniquement – CoBAT – art.333 : bâtiment antérieur au 1^{er} janvier 1932)
- 09h35 3) 261/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.445-2015
Situation : Avenue Montjoie 200
Demandeur : M. et Mme MÜLLER André et CHALON Christine
(la création d'une piscine couverte, enterrée à l'arrière de la maison)
- 09h55 4) 259/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.455-2015
Situation : Drève du Caporal 11C
Demandeur : Mme COENE Katia épouse de M. GENDEBIEN
Alexandre
(la régularisation de l'aménagement des abords en zone de recul,
la construction d'un auvent sur terrasse et d'un abri de jardin, et
du réaménagement paysager de la parcelle (PV d'infraction U11/18)
- 10h20 5) 258/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.458-2015 (art.177)
Situation : Avenue de la Chênaie 161b
Demandeur : PROXIMUS sa (Monsieur Eric Haeck)
(l'implantation d'une station de télécommunication mobile multi-bandes)
- 10h45 6) 262/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.390-2015
Situation : Avenue des Aubépines 42
Demandeur : M. et Mme STROOBANT Gilles et STELLAVATO
Krista
(la démolition et la reconstruction d'une villa)
- 11h05 7) 260/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-41.900-2015
Situation : Rue Gatti de Gamond 16
Demandeur : Monsieur Erkul ZEKI
(la mise en conformité de la transformation des combles en appartement
1 chambre et la création de lucarnes, l'extension du 1^{er} et 2^{ème} étage et
l'élargissement de l'annexe du rez-de-chaussée)
- 11h25 8) – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.404-2015
Situation : Rue de Stalle 40
Demandeur : Conception et développement immobilier sa
(la modification du PU 40557-2012 par des modifications de structure et
d'aspect esthétique)
(Avis CC uniquement – ZICHEE)
- ± 12h00 - Divers / Allerlei (et/ou - en/of) Fin de séance/Einde zitting

COMMISSION DE CONCERTATION – Service de l'Environnement

Séance du 09/12/2015

Objet 01

Demande de permis d'environnement classe 1B n° 9384

Situation : avenue Jacques Pastur 127-133

Demandeur : ACP Vallauris, avenue Jacques Pastur 127-133 à 1180 Bruxelles

Objet : chaudières, parking couvert et parking en plein air

AVIS

P.R.A.S. : zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public

Motifs : permis d'environnement sans certificat préalable

Observations et/ou réclamations :

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

Considérant que :

- le PRAS situe la demande en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public ;
- le site est situé à proximité d'une zone Natura 2000;
- le site n'a jamais fait l'objet de plainte ;
- il s'agit de la régularisation d'une situation existante ;
- le rapport du SIAMU comporte 7 remarques ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- se mettre en conformité par rapport aux remarques du SIAMU du 09/07/2015.
- Limiter autant que possible la pollution lumineuse dans l'ensemble de l'espace extérieur et maintenir les limites du site/des parcelles sans éclairage.
Bruxelles Environnement suggère généralement l'usage d'un éclairage de type LED de couleur ambre comprenant
 - a) un système de détection de présence,
 - b) un réglage d'intensité,
 - c) une armature basse,et dont la projection lumineuse est orientée vers le bas (et non vers le haut) afin de ne pas éliminer les corridors potentiels qu'utilisent les animaux nocturnes, de réduire la pollution lumineuse, de ne pas créer une barrière au maillage écologique et de permettre une diminution de la consommation d'énergie.
- Que l'utilisation de pesticides **OU** biocides et/ou produits phytopharmaceutiques soit interdite sur l'ensemble du site/des parcelles.
- Que l'utilisation d'espèces végétales indigènes soit favorisée et que celle d'espèces exotiques potentiellement invasives soit interdite.
- Que les barrières et clôtures soient adaptées pour permettre le passage de la petite faune, par exemple en laissant un passage de 10 cm dans le bas.
- Notamment dans le cadre d'abattages d'arbres autorisés (en-dehors de la période de nidification de la faune arboricole qui s'étend du 1^{er} mars/avril au 15 août) : En cas de découverte fortuite d'animaux protégés, ces derniers doivent être déposés dans un centre reconnu étant donné que les nids des espèces protégées sont également protégés.
- Que la diversité des habitats naturels présents sur le site du projet/les parcelles concernées soit favorisée : haies vives constituées d'espèces indigènes en limite de parcelle, zones de fauche, maintien de massifs arbustifs, buissons épineux à baies,....
- Que soient utilisés des revêtements chimiquement neutres (pas de dolomie) comme par exemple du porphyre concassé.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 09/12/2015
Objet n° 2

Dossier 16-42431-2015

Demandeur : Monsieur et Madame Igor et Anne Glorie-Maury

Situation : Chemin de la Forêt, 61 à 63

Objet : la transformation de 2 maisons unifamiliales 3 façades avec extension prévue essentiellement en partie arrière

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42431-2015 introduite le 01/09/2015 par Monsieur et Madame Igor et Anne Glorie-Maury et visant la transformation de 2 maisons unifamiliales 3 façades avec extension prévue essentiellement en partie arrière sur le bien sis chemin de la Forêt, 61 à 63;

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

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

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

Considérant que la demande n'est pas susceptible d'affecter ce site pour les motifs suivants :

- le versant ouest du chemin de la Forêt est bâti par des maisons jumelées,
 - les extensions prévues se situent à l'arrière,
 - la remise entre les deux maisons fait place à une zone de stationnement,
- de sorte que la demande ne porte pas préjudice à la zone Natura 2000,

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

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

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

01/09/2015 : dépôt de la demande

04/11/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

09/12/2015 : présentation de la demande à l'avis de la Commission de concertation,

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, bâti en ordre ouvert, et comporte notamment un ensemble de 8 'cottages' construits par l'architecte – propriétaire M. Boelens en 1924 (permis d'urbanisme n°16-986-1924), dans l'esprit des citées jardins,
- Ces maisons constituent un ensemble préservé, dont 2 des maisons font l'objet de la présente demande,
- Dans ce quartier, le chemin de la Forêt est une petite voirie ancienne, locale, pavée et étroite, le stationnement est possible le long du Domaine de Latour de Frein,
- La maison n°61 a été agrandie au rez-de-chaussée par une véranda et une annexe couverte par une toiture en tuile,
- La maison n°63 a quant à elle été partiellement agrandie à l'arrière par une annexe à toiture plate,
- La maison de droite (n°59) a été agrandie au 1^{er} étage par une lucarne couverte d'une toiture à faible pente, en tuiles,
- La maison de gauche (n°65) a été transformée suite au permis d'urbanisme n°16-16256-1965, extrêmement succinct,
- Le bâti environnant de ces 8 cottages est très homogène, mis à part l'extension arrière du 1^{er} étage de la maison sise au n°65, couverte par une toiture plate,

- Les toitures constituent une caractéristiques importantes de cet ensemble caractérisé par les, versants en tuiles, l'étage mansardé et les lucarnes 'chevalets' (couvertes par le prolongement du versant de la toiture et dans la même pente),
- Entre les deux maisons sur lesquelles porte la demande a été aménagée une aire recouverte de gravier qui est utilisée comme zone de stationnement,

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

- la création d'une remise et un car-port entre les deux maisons,
- l'extension, au rez-de-chaussée, des deux maisons,
- le réaménagement des services du côté façade avant (cuisine, buanderie, sans d'entrée),
- l'élargissement, au 1^{er} étage des deux maisons, des anciennes salles de bains en vue d'aménager une chambre supplémentaire, et la modification de la forme de la toiture pour ce faire,

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

- sur le plan de l'ensemble architectural au sein duquel se situent les maisons sur lesquelles porte la demande, la demande propose la rénovation des deux maisons en symétrie et la fermeture de la zone latérale entre les deux maisons par une remise et un car-port,

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

- en matière de programme :
 - le projet maintient le programme existant de deux maisons unifamiliales et leur propose l'ajout d'une 3^{ème} chambre,
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - la remise est située entre les deux maisons, à l'arrière du car-port, ce qui supprime l'espace non bâti entre les maisons à 3 façades,
 - les extensions au rez-de-chaussée arrière s'inscrivent sous le niveau des corniches, ce qui maintient le brisis de la toiture, et la lecture de celui-ci dans le paysage des lieux,
 - propose que les extensions au 1^{er} étage, soient couvertes par une toiture plate,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - vu l'impossibilité de stationner le long de cette voirie d'une typologie particulière, propre au quartier et à préserver, le stationnement entre les maisons jumelées est existant depuis les années '50.
 - ces zones doivent rester perméables et végétalisées, et il y a lieu de proposer des aires de stationnement en gazon renforcé,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - les espaces entre les maisons jumelées sont aménagées en zone de stationnement (avant 1953 selon les photos aériennes),
 - le car-port est couvert par une toiture plate se prolongeant sur la remise,

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

- Application de l'article 207 §1.al4 - monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire en attendant la publication de cet inventaire (art 333), étant donné le caractère d'ensemble d'origine de ces 8 'cottages' qui sont bien préservés :
 - la fermeture de la zone latérale par la remise et le car-port supprime le caractère d'origine des maisons jumelées 2 par 2, dans un esprit d'urbanisation en ordre ouvert, largement répandu dans la zone élargie,
 - les couloirs verts doivent être maintenus en face de la zone Natura 2000,
 - il y a dès lors lieu de préserver davantage les caractéristiques de cet ensemble en conservant les zones latérales non bâties,

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

- supprimer la liaison volumétrique entre les deux maisons (remise et car-port),
- prévoir un revêtement en gazon renforcé pour la zone de stationnement,
- proposer une finition esthétique des toitures plates,
- éventuellement proposer l'élévation d'un portillon de fermeture de la zone latérale qui doit être le plus possible ajouré afin de garder l'aspect des zones latérales ouvertes (grilles)

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme peut être maintenu,
- d'être accessoires en ce que la remise n'est pas un élément essentiel du programme,

- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le caractère d'ensemble des maisons doit être préservé étant donné que ces 8 maisons bâties deux par deux présentent ensemble des caractéristiques urbanistiques fortes et sont globalement bien préservées,

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

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 09/12/2015
Objet n°03

Dossier 16-42445-2015- Enquête n° 261/15

Demandeur : Monsieur et Madame André MÜLLER et Marie Christine CHALON

Situation : Avenue Montjoie 200

Objet : la création d'une piscine couverte, enterrée à l'arrière de la maison

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42445-2015 introduite le 18/09/2015 par Monsieur et Madame André MÜLLER et Marie Christine CHALON et visant la création d'une piscine couverte, enterrée à l'arrière de la maison sur le bien sis avenue Montjoie, 200 ;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 15 - ILOT COMPRIS ENTRE LES AVENUES MONTJOIE ET LEO ERRERA ET LES RUES E. CAVELL ET R. JONES - AR du 03/12/1954, et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol sur les aspects suivants:

- art. I B) - profondeur de la construction ;
- art. VI - construction en zone de jardin.

Vu la présence d'un arbre (Acer saccharinum var. laciniatum) inscrit à l'inventaire scientifique et planté en fond de parcelle ;

Vu l'avis du Service Vert du 17/11/2015 ;

Vu l'avis du Service Technique de la Voirie du 17/11/2015 ;

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

○ motifs inhérents au CoBAT :

- application de l'article 67 du CoBAT : mesures particulières de publicité requises par le PRAS dans le PPAS n° 15 approuvé avant le 01.01.1981 : application de la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013) en matière d'actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :
 - application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogations suivantes au plan particulier d'affectation du sol :
 - art. I B) - profondeur de la construction ;
 - art. VI - construction en zone de jardin.

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/11/2015 au 23/11/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

18/09/2015 : dépôt de la demande ;

04/11/2015 : accusé de réception d'un dossier complet ;

09/11/2015 au 23/11/2015 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

09/12/2015 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est résidentiel, et bâti en ordre essentiellement continu et à l'alignement ;
- Longeant pour partie l'îlot couvert par le plan particulier d'affectation du sol, l'avenue Montjoie est bordée d'immeubles bâtis à l'alignement, en ordre continu ou sous forme de groupements ;
- La maison sise au n° 200 et sur laquelle porte la demande présente une typologie de maison à 3 façades et un gabarit R + 1 + T, et bénéficie d'un sous-sol de plus grande profondeur que celle du rez-de-chaussée ;
- La maison de droite (n° 204) est plus haute ;
- La maison de gauche (n° 198) est légèrement plus haute ;

- Le couvert végétal est important et qualitatif en bordure de la parcelle ;

Considérant que le permis d'urbanisme 16-42132-2015 a autorisé la mise en conformité de :

- L'extension du rez-de-chaussée sur une profondeur de 1.10 mètre sur la largeur du salon ;
- L'aménagement d'une terrasse sur la toiture du sous-sol dépassant la profondeur du rez-de-chaussée ;

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

- Le projet vise la création d'une piscine enterrée intérieure, dans le prolongement des caves et leur aménagement partiel ;

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

- L'implantation de la piscine intérieure est proposée dans un équilibre entre un besoin et la limitation des impacts structurels sur la maison existante et la minimisation de tout impact urbanistique sur le site et pour le voisinage ;
- La piscine est implantée comme suit :
 - Le bassin est placé contre le mur enterré existant, afin d'éviter tout impact structurel ;
 - Le dispositif est axé sur le terrain et la maison, afin d'éviter toute dégradation du terrain et de la végétation existante ;
 - Le projet est enterré afin de conserver une épaisseur de 60 centimètres de terre au-dessus de la construction ;

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

- Afin d'augmenter l'agrément de la piscine par l'apport de lumière naturelle, une dalle marine est placée à la limite de la terrasse existante ;
- L'escalier menant de la terrasse au sous-sol est modifié, afin d'apporter de la lumière naturelle à l'espace annexe de la piscine, comportant une zone de fitness ;
- Le projet préserve les qualités paysagères de la parcelle, de par la reconstitution d'espaces de plantations de pleine terre ;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots), applicable en vertu de l'article 67 du CoBAT - mesures particulières de publicité (motifs du PRAS) requises dans le PPAS 15 - la demande :
 - s'inscrit dans la continuité paysagère de ce vaste intérieur d'îlot planté ;
 - ne portera atteinte à ses qualités que de manière modérée, durant le chantier et à l'occasion des excavations nécessaires.
 - prévoit qu'après réalisation du projet, la toiture plate de la piscine sera verdurisée (toiture extensive) et inscrite à même le niveau naturel du terrain ;
 - préserve l'arbre remarquable et repris à l'inventaire scientifique, planté à l'arrière de la parcelle ;
- En ce qui concerne
- à l'application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un PPAS) :
 - art. I B) - profondeur de la construction : le projet déroge de manière très ponctuelle, par la modification de l'escalier menant au sous – sol et par la pose du lanterneau éclairant de manière naturelle la piscine projetée. Ces interventions auront un impact très minime sur le bâti existant et environnant, car à même le niveau du sol. Elles permettent une meilleure utilisation de la piscine, dans le respect des caractéristiques urbanistiques et paysagères du lieu ;
 - art. VI - construction en zone de jardin : la piscine enterrée ne sera pas perceptible depuis l'extérieur, et un véritable jardin de pleine terre sera reconstitué en toiture, tout en étant intégré au relief existant du jardin ;

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

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

La B.D.U. s'abstient.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 09/12/2015
Objet n° 04

Dossier 16-42455-2015 - Enquête n° 259/15

Demandeur : Madame Coene Katia épouse d'Alexandre Gendebien

Situation : Drève du Caporal 11 C

Objet : la régularisation de l'aménagement des abords en zone de recul, la construction d'un auvent sur terrasse et d'un abri de jardin, et du réaménagement paysager de la parcelle (PV d'infraction U 11/18)

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42455-2015 introduite le 28/09/2015 par Madame Coene Katia épouse d'Alexandre Gendebien et visant la régularisation de l'aménagement des abords en zone de recul, la construction d'un auvent sur terrasse et d'un abri de jardin, et du réaménagement paysager de la parcelle (PV d'infraction U 11/18) sur le bien sis Drève du Caporal 11 C ;

Considérant que l'infraction a été constatée par un procès-verbal (PV U 11/18) en date du 10/06/2011 ;

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

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

- demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogations au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article 4 - Profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - non-respect de l'article 6 – Hauteur de toiture ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/11/2015 au 23/11/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *les co-proprétaires de la parcelle attenante et arrière souhaitent faire valoir les observations suivantes :*
 - *Philosophie générale du projet*
La présentation idyllique qui est faite donne malgré tout à conclure que tous ces aménagements extrêmement denses modifient le caractère verdoyant du quartier, ce que reconnaît Mme COENE lorsqu'elle écrit dans sa motivation qu'elle veut créer un « jardin de ville » alors qu'il s'agit d'un quartier aéré, verdoyant composé d'immeubles espacés. Une telle intensification des aménagements ne peut être favorable au biotope et la production d'une liste de plantes qu'elle compte y faire pousser dans des bacs et des pots ne peuvent faire illusion.
 - *Travaux réalisés en zones de recul (carrelage, palissade, portique) :*
L'article 11 du Titre 1 du RRU (aménagement de la zone de recul) prévoit que :
La zone de recul est à aménager en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne comporte pas de constructions sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tel que notamment boîtes aux lettres, clôtures ou murets, escaliers ou pentes d'accès. Elle ne peut être transformée en espace de stationnement ni recouverte de matériaux imperméables
Or dans le cas du projet, le sol a été entièrement carrelé. Un portique massif joignant le coin de la maison à la palissade a été construit. Un palissade de plus de 2,50 m a été construit contre la haie mitoyenne qui présentait une hauteur de +/- 2,00 m.
Le carrelage quasi complet de la surface de la zone de recul est contraire au RRU.
Les aménagements antérieurs qui ont été remplacés ne prenaient pas toute la largeur et même l'argument de l'accès pour des personnes à mobilité réduite ne justifie absolument pas une pente carrelée d'une telle largeur.

La palissade est inesthétique. Elle dépasse les prescrits du RRU et également les charges qui ont été imposées par l'acte de division prévoyant la plantation de haies ou des murets de maximum 1 m surmontés d'une grille.

Ce type de clôture met en péril le caractère verdoyant et aéré du quartier. La vue dégagée est brisée par ce véritable « mur ». Contrairement à ce qu'affirme Mme COENE, il ne s'agit pas d'une clôture et même sa volonté de faire grimper des lierres n'implique pas de construire un tel mur. Un grillage d'une hauteur plus limitée suffirait. Si la haie qui séparait sa propriété de l'allée du n° 13 A a été arrachée, c'est parce qu'elle a crevé à la suite du placement de la palissade dans son dossier qu'en 2012, +/- un an après placement de la palissade, la haie était toujours vivante étant d'un intérêt limité. Le chemin d'accès à la parcelle de mes clients qui était bordé de haies vives esthétiques et adaptées au quartier est transformé en un « tunnel ». Ses clients ont replanté du côté opposé, le jardinier leur conseillant d'attendre avant que de replanter à côté de la palissade (photo n°3)

La justification donnée par Mme COENE dans sa demande de permis (« conserver une certaine intimité ») est à l'évidence fantaisiste pour ce qui concerne la palissade en zone de recul. L'argument selon lequel de nombreuses zones de recul du voisinage sont minéralisées ne peut être retenu. Ce n'est pas parce que d'autres ne respectent pas les normes qu'il y a lieu d'autoriser des infractions.

○ *Zone de retrait latéral, « Auvent » et terrasse :*

○ *Non- respect de la zone de retrait latéral :*

Le projet actuel ne comporte pratiquement pas d'adaptation. Le projet est justifié par la continuité avec la zone de recul (qui elle-même ne respecte pas les règles). Il n'en demeure pas moins que pratiquement toute la surface entre la maison et la palissade (future clôture ?) est carrelée et qu'à l'heure actuelle. Mme COENE a dû placer des tuyaux d'évacuation des eaux de pluies vers la parcelle des conjoints SCHLEIPER (voir photo n°5) ce qui est contraire aux dispositions du code civil en matière. Pour ce qui est de l'humidité des caves, la solution adoptée n'est pas opérante puisque cela fait 4 ans qu'elle est en place et que l'humidité est toujours présente.

○ *Non-respect de la profondeur de construction :*

L'« auvent » construit présente une longueur de 4,00 m au-delà de l'annexe existante qui, elle, mesure déjà 3,50m. Ceci porte la longueur totale de la construction à 7,50 m par rapport à l'immeuble voisin sans compter le fait que la terrasse, partiellement couverte par l'auvent a une longueur de 5,57m.

Or l'article 4 du titre 1 du RRU prévoit :

« c) dans le cas d'une construction de type trois façades, la construction ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil de la construction voisine. »

La première annexe de 3 mètres ne pourrait être autorisée et a fortiori, pas un retrait de 2,20 m du seul côté 11 B. la première annexe dépassait déjà la longueur maximum. Il apparaît donc exclu d'autoriser un dépassement cumulé d'une telle ampleur, ce tout particulièrement au vu de la relative exigüité de la parcelle.

○ *Non-respect de la zone de retrait latéral :*

Côté parcelle n° 13 A, l'« auvent » en question est construit jusqu'à la limite extrême de la palissade installée autour de la parcelle, soit à 28 cm de la limite des propriétés.

Le RRU en son article 7 impose le respect d'une distance « appropriée » des limites du terrain.

L'autorité dispose donc d'une marge d'appréciation mais doit tenir compte « 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 ».

Par rapport à la propriété n° 11B de Mme VANACKERE, le dit auvent vient jusqu'au-delà de la limite de propriété et empiète sur son terrain. La modification proposée consiste à écarter le toit de 2,20 m de la ligne mitoyenne, mais pas à démolir le mur construit en empiétant sur le terrain 11B ce qui n'est pas acceptable.

Le quartier est caractérisé par des constructions ouvertes qui respectent un écartement par rapport à la limite de l'ordre d'au moins 3 mètres (voir photo n°6). Ne pas maintenir cette exigence de retrait amènerait à densifier les constructions au-delà de ce qui est compatible avec l'ensemble du quartier. La zone de retrait latéral doit être respectée et toute construction doit y être proscrite.

- *la prescription du point 06 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 des surfaces de pleine terre.

La verdurisation de la toiture de l'annexe et du auvent ne change rien au fait qu'il s'agit de constructions et n'aurait, au mieux, qu'un effet d'atténuation visuel sans effet sur la densification exagérée du bâti au détriment du but poursuivi par le point 0,6 du PRAS.

Compte tenu de la distance qui sépare les immeubles 11 C et 13 A, du fait que la vue depuis 1 des fenêtres du premier étage du n°13 A ne porte que sur la véranda que constitue l'extension de 2003 (voir photo n°7) et du fait que la végétation va repousser, l'argument selon lequel l'auvent serait nécessaire pour préserver une certaine intimité n'a été inventé que pour les besoins de la cause.

- *Abri de jardin*

Parmi les modifications à la situation existante Mme COENE réduit la taille et déplace son abri de jardin pour la ramener à de dimensions de 12 m² sans qu'il soit réellement possible de savoir si c'est la surface du corps du bâtiment ou sa projection au sol.

Le concept d'abri de jardin au sens de l'article 12 du titre 1 du RRU pour lequel on admet une surface de projection au sol de 9 m² est en toute hypothèse plus petit que ce qui est envisagé.

La prescription 0,6 du PRAS prévoit que :

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 des surfaces de pleine terre. Cette disposition ne sera pas respectée par la construction de l'abri qui est envisagé. Il ne devrait en aucun cas être autorisé de dépasser la surface de 9 m² prévues par l'article 12 du titre 1 du RRU.

- *Palissade en zone de jardin.*

La palissade en question qui entoure toute la parcelle n'a pas fait l'objet d'une demande de permis.

Il a été dit pour droit que cette installation est soumise a permis en application de l'article 98§ 1 er du COBAT. Cette installation ne constitue pas une clôture entre deux héritages puisque cette fonction était remplie tant par rapport à la parcelle des conjoints SCHLEIPER que par rapport aux autres parcelles voisines, par des haies vives mitoyennes. Il ne s'agit donc pas d'une clôture au sens du code civil ou du RRU mais d'une installation fixe. Dans le projet modifié, Mme COENE reconnaît implicitement que sa palissade est illégale mais elle ne l'a cependant pas démontée en exécution de la demande faite par la commune d'Uccle, ni même réduite à une hauteur de 178 cm sur tout le pourtour pour en faire ce qui selon elle serait une clôture ne nécessitant pas de permis.

Ses clients craignent que Mme COENE ne réduise jamais la hauteur de sa palissade au niveau requis. Pour ce qui concerne la haie mitoyenne avec le n°13 A qui a été arrachée, ceci a été rendu nécessaire par le dépérissement induit par la palissade (voir photos 1 et 2) qui s'il n'était pas encore établi en 2012 l'était en tout cas au printemps 2015 lorsque ses clients ont réaménagé l'allée. A présent, ses clients sont en attente pour replanter une haie vive.

- *La propriétaire de la maison mitoyenne de droite, fait les remarques suivantes :*

- *Après consultation des plans, elle constate qu'il n'y a aucune mention concernant la construction illicite d'un muret en béton sur son terrain avec une implantation d'un pilier en bois et déplantation de la haie sans son autorisation. A l'origine, le mur mitoyen avait un sommet en tuiles qui étaient légèrement en pente des 2 côtés. Aujourd'hui la crête du mur plate déborde de son côté. Elle dit que Mr. Gendebien a appuyé la construction de son auvent en construisant chez elle un muret en béton suivi d'un pilier en bois, le tout sur son terrain, et il a déplacé des rocaillies qui bordent une terrasse. Concernant les considérations écologiques, elles sont plutôt folkloriques et sélectives. Elle demande si ce n'est pas conseillé de conserver une dizaine de cm à la base des clôtures pour laisser passer la faune et donner un équilibre naturel à la vie. De protéger la végétation et que les zones de reculs ne peuvent pas être dallées ou bétonnées. Elle estime qu'il n'y a aucun maillage ni bleu ni vert.*

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

28/09/2015 : dépôt de la demande ;

05/11/2015 : accusé de réception d'un dossier complet ;

09/11/2015 au 23/11/2015 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

09/12/2015 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- La maison d'habitation sur laquelle porte la demande, mitoyenne sur la droite, est située le long de la drève du Caporal, dans le tronçon compris entre l'avenue du Feuillage à l'Ouest et la drève de Lorraine à l'Est ;
- Cette portion de voirie est caractérisée par des parcelles longues et étroites. Elles sont pour la plupart divisées, et comprennent des constructions le long de la voirie et des constructions en intérieur d'îlot, bénéficiant de jardins orientés au Sud ;
- Le bâti est plutôt homogène, composé d'habitations groupées, voire jumelées, ainsi que d'immeubles implantés en ordre ouvert ;
- Les jardins sont fortement verdurisés, bordés de haies vives. Les zones de recul sont généralement aménagées de manière paysagère avec des haies ou des petits murets à l'alignement ;
- La parcelle voisine de gauche, en intérieur d'îlot, a fait l'objet d'un permis d'urbanisme récent et en cours d'achèvement, visant la démolition et la reconstruction d'une maison d'habitation unifamiliale ;
- La maison faisant l'objet de la demande a été bâtie en exécution du permis d'urbanisme n°16-23868-1964 autorisant la construction de 2 maison jumelées. Elle a ensuite fait l'objet de transformations et extension, suite au permis d'urbanisme n°16-36035-2003 ;
- Le jardin compte un bel arbre d'ornement à l'arrière ;

Considérant que des travaux d'aménagements extérieurs ont été réalisés sans autorisation préalable, et que plusieurs d'entre eux ont été sanctionnés par le procès-verbal d'infraction urbanistique précité, dont :

- le réaménagement de la zone de recul et la suppression d'un espace de plantations à proximité de la maison mitoyenne de droite ;
- la pose d'une clôture périphérique, y compris en zone de recul (le long de la limite séparative de gauche) composée de panneaux de bois pleins, de plus de 2 mètres de haut, avec, pour conséquence, l'enfermement de la haie mitoyenne de gauche et de droite ;
- la création d'un accès piétons latéral (gauche) et d'un portail en bois plein, en retrait ;
- le prolongement de l'annexe arrière, sous forme d'auvent avec retour en partie latérale de gauche. Cette extension prend appui dans la parcelle voisine de droite ;
- l'implantation d'un abri de jardin en fond de parcelle, de plus de 20 m² de superficie en projection au sol ;
- le réaménagement paysager de la parcelle sous forme de bacs de plantations et de cheminements minéralisés ;

Considérant qu'en date du 17/06/2011, la demande de permis d'urbanisme 16-40032-2011 en vue de régulariser la situation infractionnelle a été introduite, et refusée par le Collège des Bourgmestre et Échevins aux motifs suivants :

- « *Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;*
- *Considérant que la demande vise à aménager les abords d'une maison unifamiliale en zone de recul, construire un auvent sur terrasse et un abri de jardin (régularisation) ; Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 05/09/2011 au 19/09/2011 et que 3 lettres de réclamations et/ou d'observations ont été introduites ;*
- *Considérant que les réclamations ont essentiellement porté sur :*
 - *Un mur mitoyen sépare les deux propriétés, qui à l'origine étaient identiques (maisons jumelées) ;*
 - *Lors de la 1ère extension sans accord ni autorisation, le demandeur a enlevé les tuiles séparatives et protectrices du mur mitoyen ;*
 - *Lors de la 2ème extension, il y a eu un empiètement du toit sur la propriété voisine avec la mise en place d'un pilier de soutien pour l'extension toujours sur la propriété voisine et cela a à nouveau été fait sans demande ni accord préalable ;*
 - *A cela, il faut ajouter la construction d'une prolongation du mur mitoyen sur ±3,50m avec déplantation de la haie et de la rocaille ;*
 - *De quel droit peut-on se permettre de déplacer la haie de son voisin (haie mitoyenne) ?*
 - *Il y a également la disparition des poteaux en béton, des fils métalliques les joignant et du grillage métallique ;*
 - *Faut-il réaliser un nouveau bornage ?*

- *A tout cela s'est ajouté la construction d'un chalet hors dimensions sur chape en béton ;*
- *Les travaux réalisés en zone de recul ;*
- *Le non-respect de la zone de retrait latéral ;*
- *L'abattage d'arbres ;*
- *Considérant l'avis défavorable unanime de la commission de concertation du 05/10/2011 ;*
- *Considérant que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme :*
 - *Dérogation à l'article 4 du Titre I du RRU (profondeur de la construction) ;*
 - *Dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU (toiture - hauteur) ;*
 - *Dérogation à l'article 11 du Titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) ;*
- *Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :*
 - *La maison d'habitation, mitoyenne sur la droite, est située le long de la drève du Caporal, dans le tronçon compris entre l'avenue du Feuillage à l'Ouest et la drève de Lorraine à l'Est ;*
 - *Cette portion de rue est caractérisée par des parcelles longues et étroites, qui sont divisées et comprennent des constructions le long de la voirie et en intérieur d'îlot, bénéficiant de jardins orientés au Sud ;*
 - *Le bâti est plutôt homogène et composé d'habitations groupées, voire jumelées, ainsi que d'immeubles implantés en ordre ouvert ;*
 - *Les jardins sont fortement verdurisés et bordés de haies vives. Les zones de recul sont généralement aménagées de manière paysagère avec des haies ou des petits murets à l'alignement ;*
- *Considérant que la demande telle qu'introduite :*
 - *Vise la régularisation :*
 - *De la prolongation de l'extension existante en façade arrière de +/- 3,65 mètres, avec retour en façade latérale de gauche sous forme d'un auvent surplombant la terrasse ;*
 - *De la construction d'un abri de jardin en bois de 20 m² au sol et 35 m² de projection de toiture au sol, en fond de parcelle ;*
 - *Du placement de palissades en bois sur tout le pourtour du jardin ;*
 - *De la modification de l'aspect de la zone de recul par la minéralisation de l'ensemble de la zone, le placement de palissades en mitoyenneté de gauche et d'un portique en bois opaque ;*
- *Considérant que l'ensemble des actes dont la régularisation est sollicitée nécessitaient un permis d'urbanisme ;*
- *Considérant que ces travaux ont été exécutés sans autorisation préalable, ce qui a fait l'objet du PV d'infraction 11/18 ;*
- *Considérant qu'en ce qui concerne la prolongation de l'extension en façade arrière, cet auvent dépasse de l'ordre de 4 mètres l'annexe existante (PU 36.035), qui, elle, présente déjà une profondeur de 3,50 mètres ;*
- *Considérant que la maison voisine de droite (habitation jumelée) ne compte aucune extension, ce qui accentue d'avantage l'impact du projet ;*
- *Considérant que cette construction est contraire aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, d'autant que l'annexe existante a déjà fortement empiété sur les possibilités d'extension en façade arrière ;*
- *Considérant que la nouvelle extension déroge fortement aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, ce qui n'est pas acceptable en raison du permis déjà obtenu, du caractère des maisons jumelées, du caractère paysager de l'intérieur de l'îlot ainsi que de l'exiguïté de la parcelle ;*
- *Considérant que cet auvent, à caractère massif, est percé de 2 baies afin de garantir un peu de lumière naturelle au niveau des espaces du rez-de-chaussée, ce qui est contradictoire avec la dérogation non sollicitée ;*
- *Considérant que l'auvent empiète sur la zone latérale de gauche, en ce qu'il est construit pratiquement jusqu'à la limite mitoyenne ;*
- *Considérant que cette implantation ne respecte pas une distance appropriée des limites du terrain, vu des caractéristiques de la parcelle décrites précédemment ;*
- *Considérant que cette implantation ne tient pas compte de l'implantation en ordre ouvert des constructions environnantes ni du gabarit de la maison ;*
- *Considérant qu'en ce qui concerne l'abri de jardin, les proportions sont démesurées par rapport à la largeur de la parcelle ;*
- *Considérant que cet abri est entouré de terrasses s'étendant pratiquement jusqu'à la mitoyenneté et le fond de la parcelle ;*

- *Considérant que cette implantation est située au Sud de la maison, la privant d'une grande partie de son jardin ;*
- *Considérant que cela crée une continuité bâtie entre la parcelle à front de rue et la parcelle secondaire (n° 11 B), ce qui n'est pas souhaitable ;*
- *Considérant que la situation existante laisse apparaître un arbre en fond de parcelle, qui sera amené à dépérir du fait de la construction et des terrasses périphériques ;*
- *Considérant en ce qui concerne le réaménagement des limites périphériques de la parcelle que :*
 - *La demande telle que présentée ne répond pas aux objectifs de la préservation du caractère verdurisé des parcelles et des implantations en ordre ouvert tant des constructions que des limites périphériques ;*
 - *Cet aménagement de palissades ne s'apparente pas à des clôtures telles que prévues par l'AGRBC du 07/04/2011 relatif aux actes et travaux de minime importance ;*
 - *La survie des haies périphériques est compromise de par l'opacification toute proche due au dispositif de palissades ;*
- *Considérant que ce qui précède (extension, abri de jardin et aménagement des limites périphériques) ne répond pas aux objectifs de la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol visant l'amélioration des qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères de l'intérieur de l'îlot ;*
- *Considérant que les aménagements effectués en zone de recul ne répondent pas aux objectifs de l'article 11 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en ce que sa surface a été entièrement minéralisée et aménagée avec un portique massif ainsi qu'une palissade en bois peu esthétique rompant l'homogénéité de l'ensemble des zones de recul ;*
- *Considérant, en outre, que les dérogations au règlement régional d'urbanisme n'ont pas été sollicitées ;*
- *Considérant que la demande, telle que présentée, ne répond pas au bon aménagement des lieux. »*

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

- Le projet vise la mise en conformité de la parcelle, via la modification de la situation existante de fait et infractionnelle, et propose pour ce faire:
 - la réduction de l'abri de jardin à 12 m² d'emprise bâtie et son repositionnement tendant au respect du chêne ornemental planté en fond de parcelle ;
 - la réduction de l'auvent, au-delà de l'extension autorisée en 2003, le long de la limite séparative de droite, et ce sur une largeur de 2,20 mètres ;
 - la verdurisation de l'auvent maintenu ;
 - le maintien de la palissade en zone de recul, en y plantant du lierre à l'avant – plan du côté de la parcelle faisant l'objet de la demande et venant recouvrir le dispositif ;
 - l'abaissement de la hauteur des palissades périphériques à 178 centimètres, car implantées à 28 centimètres de la mitoyenneté ;
 - le maintien des aménagements minéralisés en zone de recul et en zone latérale de gauche, accompagnés de réaménagements plantés le long de la limite séparative ;
 - la restitution d'une proportion de 74 % de pleine terre du jardin arrière et le réaménagement paysager de ce dernier ;

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

- La demande vise, selon la note explicative jointe en annexe, à améliorer, du point de vue paysager, la situation existante infractionnelle ;
- Les motivations ayant conduit au refus de la demande de permis d'urbanisme 16-40032-2011, dont plusieurs objections ne sont pas rencontrées dans la présente demande ;

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

- Le projet conserve le parti de la création d'un jardin introverti, de typologie dite « de ville », alors que l'ensemble du quartier est caractérisé par un habitat en ordre ouvert et dont les jardins sont aménagés de manière paysagère, en grande partie de pleine terre. Les parcelles sont délimitées par des haies vives favorisant une certaine transparence et la biodiversité au cœur de cet îlot de qualité ;
- L'implantation des palissades a un impact très marqué depuis l'espace public, en ce qui concerne les dispositifs en zone de recul et en limite séparative de droite, ce qui n'est pas souhaitable, car en rupture avec les caractéristiques des lieux évoquées plus haut. Il s'indique

de favoriser la plantation de haies vives d'épaisseur conséquente, à l'image des caractéristiques de l'îlot, et dans les remarques effectuées au cours de l'enquête publique ;

- Les plans joints à la demande sont muets quant à l'abaissement des palissades ;
- Il n'y a pas lieu de s'appuyer sur des situations infractionnelles voisines pour justifier la demande, notamment en ce qui concerne les dispositifs de palissades et d'aménagement des zones de recul minéralisées ;
- Le dispositif de palissade entre les parcelles des maisons jumelées rompt l'homogénéité de ces constructions implantées sur des terrains relativement étroits, et qui devraient bénéficier de meilleures perspectives visuelles vers le cœur de l'îlot, au moyen d'un dispositif de clôture non opaque, tel qu'il se présentait en situation existante de droit ;
- Le dispositif à l'arrière pourrait se justifier, du fait de la présence d'une importante aire minéralisée de la parcelle voisine, et dont la mise en conformité est sollicitée par le dépôt de la demande de permis d'urbanisme 16-25560-2015, laquelle devant encore être instruite et dont il n'est ni possible ni judicieux d'en présumer de l'issue ;
- L'aménagement de la zone de recul présente une importante proportion minéralisée, et les eaux de pluie de l'accès imperméable latéral de gauche s'écoulent vers la parcelle voisine, ce qui ne peut se concevoir ;
- Le portail d'accès s'inscrit dans cette nouvelle composition ;
- Les proportions de l'abri de jardin, bien que diminuées par rapport à la situation existante de fait, ne sont pas à l'échelle de ce petit jardin paysager et ne mettent pas en valeur le chêne existant et planté à l'arrière. ce type de construction ne se retrouve pas dans les jardins, aux proportions similaires, des maisons jumelées voisines 5 à 7 de la Drève du Caporal ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la combinaison de dérogations à l'article 4 et à l'article 6 du titre I du RRU (profondeur de la construction et hauteur d'une construction mitoyenne), la demande :
 - En ce qui concerne la prolongation de l'extension en façade arrière, l'auvent dépasse de l'ordre de 4 mètres l'annexe existante (objet du permis d'urbanisme 36.035), qui, elle, présente déjà une profondeur de 3,50 mètres, ce qui porte la dérogation à près de 7,50 mètres ;
 - La maison voisine de droite (habitation jumelée) ne compte aucune extension, ce qui accentue davantage l'impact du projet ;
 - La nouvelle extension déroge fortement aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, ce qui n'est acceptable ni en raison du permis déjà obtenu, ni du caractère des maisons jumelées, ni du caractère paysager de l'intérieur de l'îlot ni au regard de l'exiguïté de la parcelle ;
 - Cet auvent, à caractère massif, est découpé le long de la limite séparative de droite, et est percé de 2 baies afin de garantir très peu de lumière naturelle au niveau des espaces du rez-de-chaussée, ce qui est contradictoire avec la dérogation sollicitée. La préservation de l'intimité des espaces de vie arrières pourraient être garantie par un système de pergola plantée s'intégrant davantage au bâti ;
 - L'auvent empiète sur la zone latérale de gauche, en ce qu'il est construit pratiquement jusqu'à la limite mitoyenne. Cette implantation ne respecte pas une distance appropriée vis-à-vis des limites du terrain, vu des caractéristiques de la parcelle décrites précédemment. Cette dérogation n'a pas été sollicitée et ne peut dès lors s'envisager ;
 - Cette construction est contraire aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, d'autant que l'annexe existante a déjà fortement empiété sur les possibilités d'extension en façade arrière. De plus, elle ne tient compte ni de l'implantation, en ordre ouvert, des constructions environnantes, ni du gabarit de la maison ;

Considérant que la demande ne rencontre pas suffisamment les objections émises lors du refus du permis d'urbanisme n°16-40032-2011, lequel sollicitait la régularisation des infractions commises sur cette parcelle, et dont certaines ont été sanctionnées par le PV d'infraction n° U 11/18 ;

Considérant que l'auvent dérogatoire ne peut être envisagé, malgré les modifications proposées ;
Considérant que, même réduit, l'abri de jardin n'est pas à l'échelle du jardin et ne préserve pas l'arbre d'ornement en fond de parcelle ;

Considérant qu'il serait souhaitable de procéder à la suppression des palissades le long de la limite séparative de gauche y compris en zone de recul, ainsi que le long de la limite séparative

de droite, au profit de la plantation d'une haie vive mitoyenne d'essence indigène, et d'épaisseur conséquente ;

Considérant qu'il y a lieu d'aménager les chemins d'accès, y compris en zone de recul, de manière perméable (pavés à joints ouverts, par exemple) et restituer des zones de plantations au droit de la rampe de garage, dans le respect de la situation existante de droit ;

Considérant qu'il y a lieu de gérer le rejet des eaux de ruissellement sur la parcelle faisant l'objet de la demande ;

Considérant qu'il s'indique de supprimer les dispositifs de support du auvent empiétant sur la parcelle voisine de droite ;

Considérant que la demande, telle que présentée, ne répond pas au bon aménagement des lieux.

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

Les dérogations au RRU ne sont pas accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 09/12/2015
Objet n° 05

Dossier 16-42458-2015- Enquête n° 258/15

Demandeur : Proximus S.A. - c/o Monsieur Eric Haeck

Situation : Avenue de la Chênaie 161 b

Objet : l'implantation d'une station de télécommunication mobile multi-bandes

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42458-2015 introduite auprès de l'AATL – DU, le 04/05/2015 par la S.A. Proximus - c/o Monsieur Eric Haeck et visant l'implantation d'une station de télécommunication mobile multi-bandes sur le bien sis avenue de la Chênaie, 161 b ;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot n°3 du permis de lotir n°165 octroyé par le Collège des Bourgmestre et Échevins en date du 02.12.1970, non périmé pour le lot sur lequel porte la demande, et se conforme à ce permis de lotir ;

Considérant que la demande est située dans le périmètre de protection du site classé du Kawwberg et à moins de 60 mètres d'une zone Natura 2000 ;

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

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

o application de l'article 155§2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un Permis de Lotir :

o non-respect de l'article n° 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006, en ce qui concerne la hauteur des installations techniques ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/11/2015 au 23/11/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

Vu l'avis défavorable émis en Commission de Concertation en date du 20/02/2013 relatif à la demande de permis d'urbanisme 16-40837-2013, et dont les options sont similaires à la présente demande ;

Vu le Permis d'Environnement n° 9069 délivré par l'IBGE le 29/01/2013, et pour une durée de 15ans ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

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

21/09/2015 : accusé de réception d'un dossier complet et notification de la demande d'avis au Collège des Bourgmestre et Échevins, ainsi que de l'organisation des Mesures Particulières de Publicité ;

09/11/2015 au 23/11/2015 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

09/12/2015 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

o L'îlot sur lequel porte la demande est composé pour majorité de logements mais présente un caractère mixte par la présence de quelques commerces et activités à caractère économique ;

o La caserne existante, installée sur place depuis 1975, couvre les besoins en interventions de la partie Sud de la Région (Uccle, une partie d'Ixelles, de Forest, Watermael-Boisfort) et les communes avoisinantes (Linkebeek, Rhode-St-Genèse, Alsemberg, Dworp et Beersel) ;

o Le bâtiment de la caserne, bâti en mitoyenneté et en léger recul de l'alignement, présente une profondeur de l'ordre de 42.80 mètres au rez-de-chaussée et 2 étages sous toit plat sur une profondeur de l'ordre de 18.50 mètres ;

o Le terrain de droite, sur lequel porte la demande, n'est pas bâti ;

o Le pylône existant présente une hauteur de 12 mètres et comprend une antenne « omni » appartenant aux pompiers.

- Visuellement, cette antenne est fine, peu envahissante dans le paysage et est d'utilité publique, étant liée aux missions de secours attribuées au SIAMU ;

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

- Le projet vise l'installation d'une antenne GSM sur la toiture de la caserne des pompiers ;
- Le type de station proposée se décrit comme suit :
 - installations « BTS Outdoor » dont la surface au sol est de 10 m² ;
 - installation des appareillages Outdoor sur une station métallique sur le toit de l'immeuble.
 - remplacement du pylône treillis haubané existant par un pylône tubulaire de même hauteur, avec installation de 3 antennes Proximus et 3 antennes Mobistar + repose de l'antenne « omni » des pompiers, sur ce nouveau pylône tubulaire haubané multi – opérateurs Proximus sur la toiture de l'immeuble ;

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

- Le projet intervient dans le cadre de l'évolution de l'offre du réseau de téléphonie mobile ;

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

- Le bien est situé dans le périmètre du permis de lotir 165 non périmé, et le RRU ne s'applique dès lors pas ;
- L'impact du projet et du placement de certaines infrastructures est ponctuel au regard du site dans lequel le projet s'implante ;
- L'immeuble, de par son gabarit relativement peu important face au reste du quartier, est peu indiqué pour ce type d'installation ;
- Les nouvelles infrastructures seront fortement visibles depuis les espaces publics et sont peu distantes des habitations. De plus, elles s'inscrivent dans le non - respect des installations existantes de par l'épaississement conséquent des dispositifs techniques ;
- le remplacement du pylône et l'installation de plusieurs antennes au lieu de 1 fait de ce pylône jusqu'ici assez discret un pylône imposant, dans un environnement essentiellement résidentiel, et faisant face au site classé du Kauwberg ;
- le mât est plus haut que la hauteur de la façade, vu que les bâtiments du quartier sont bas, il y a donc un impact évident sur l'environnement ;
- l'implantation serait plus adéquate sur un immeuble haut, comme par exemple un de ceux existant sur le site de l'Institut Pasteur, très proche du lieu sur lequel porte la demande et nécessitant, en fonction de son gabarit, nettement moins de création de support en altitude qu'au droit de la parcelle sur laquelle porte la demande.

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 09/12/2015
Objet n° 6

Dossier 16-42390-2015- Enquête n° 262/15
Demandeur : Monsieur Gilles Stroobant
Situation : Avenue des Aubépines 42
Objet : la démolition et la reconstruction d'une villa

AVIS

Avis reporté en attente d'une visite des lieux et d'un rapport de stabilité.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 09/12/2015
Objet n° 07

Dossier 16-41900-2014- Enquête n° 260/15

Demandeur : Monsieur Erkul Zeki

Situation : Rue Gatti de Gamond 16

Objet : la mise en conformité de la transformation des combles en appartement 1 chambre et la création de lucarnes, l'extension du 1er et 2ème étage et l'élargissement de l'annexe du rez-de-chaussée

AVIS

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41900-2014 introduite le 07/11/2014 par Monsieur Erkul Zeki et visant la mise en conformité de la transformation des combles en appartement 1 chambre et la création de lucarnes, l'extension du 1er et 2ème étage sur le bien sis rue Gatti de Gamond 16;

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 :

- motif inhérent à l'application du plan régional d'affectation du sol : prescription générale 0.6, actes et travaux en intérieur d'îlot,
- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :
demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
 - application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogations au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°6, §2 – largeur de la lucarne arrière
 - non-respect de l'article n°4, §2a – profondeur en ce que l'extension de l'annexe du rez-de-chaussée dépasse la profondeur des constructions voisines,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 09/11/2015 au 23/11/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

07/11/2014 : dépôt de la demande

03/11/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

09/11/2015 au 23/11/2015 inclus : enquête publique

09/12/2015 : séance publique de la Commission de concertation

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé d'immeubles à appartements multiples et de maisons, implantés en recul,
- Le bâti environnant est composé de 4 maisons de gabarit similaires entre des immeubles à appartements multiples de gabarit R+5+étage en recul, qui marque ce tronçon de rue,
- La parcelle sur laquelle porte la demande est orientée Est-Ouest, et le jardin orienté à l'Ouest donne sur le terrain de football qui occupe une partie de l'intérieur de l'îlot,
- la maison n°16 sur laquelle porte la demande comprend 3 appartements (PU 7907). Les plans de ce permis indiquent que les étages sont composés de deux pièces aux étages, et que le 2^{ème} étage bénéficie d'une terrasse,
- Un 4^{ème} appartement a été aménagé dans les combles,
- Selon l'historique des photographies aériennes, il apparaît que :
 - l'annexe du rez-de-chaussée a été agrandie et élargie après 2009,
 - la large lucarne du versant arrière a été réalisée après 2009,
- Selon l'historique de la demande, il apparaît que le 1^{er} et le 2^{ème} étage ont été agrandis à une date inconnue, mais antérieure à 1996 selon les photographies aériennes,

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

- La demande vise la mise en conformité de :

- l'élargissement de l'annexe du rez-de-chaussée,
 - l'aménagement d'une terrasse sur cette annexe au profit de l'appartement du 1^{er} étage,
 - l'extension du 1^{er} étage,
 - l'extension du 2^{ème} étage,
 - la réalisation d'une large lucarne en façade arrière, à la place de 2 lucarnes,
 - l'aménagement d'un 4^{ème} appartement dans les combles,
 - le remplacement du châssis du rez-de-chaussée en façade avant,
- La réalisation d'une lucarne en façade avant,

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

- L'immeuble de rapport a subi, au cours du temps, différentes transformations antérieurement ou postérieurement à 2009,

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

○ en matière de programme :

- l'élargissement de l'annexe du rez-de-chaussée, en vue de la création d'une chambre supplémentaire, offre un appartement de deux chambres lié au jardin,
- l'agrandissement du 1^{er} étage ajoute un salon sur la largeur de la parcelle, la profondeur de ce niveau atteint 16.11 mètres, pour un appartement de 2 chambres,
- l'agrandissement du 2^{ème} étage est au profit d'un appartement de 2 chambres,
- dans les combles, un appartement de 1 chambre a été aménagé suite à la rehausse de la façade arrière,
- chaque appartement dispose d'une cave,

○ en matière d'implantation et de gabarit :

- les extensions du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage qui ont été faite dépassent la profondeur des constructions voisines,

○ en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :

- les jardins sont orientés Est vers le terrain de football,

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

- la maison de rapport ne comprend pas de garage,
- le sous-sol comprend un local vélo-poussette suffisant,
- il n'y a pas lieu de créer un rangement pour vélo dans la zone de recul,

○ quant aux autres aspects propres à la demande :

- la terrasse du 1^{er} étage se développe sur la largeur de la façade, et ne répond pas au code civil,
- lucarne en façade avant reprend l'aplomb et la courbe de la loggia des étages inférieurs, ce qui au-delà de la corniche crée un événement volumétrique beaucoup trop important,
- l'annexe 1 ne distingue pas la situation existante de la demande de mise en conformité, il y a lieu de noter dans la colonne situation existante (cadre VI) et ligne (cadre VII), la situation avant extension,

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

L'application de la prescription 0.6 du PRAS est à apprécier au regard des éléments suivants :

- l'annexe du rez-de-chaussée est plus profonde que les constructions voisines, les travaux ayant été réalisés après 2009,
- la profondeur du 1^{er} étage dépasse de +/- 5,4 mètres la maison de gauche et 5,70 mètres la maison de droite, les travaux ayant été réalisés avant 1996,
- la profondeur du 2^{ème} étage dépasse de +/- 3.5 mètres la maison de gauche et 4.00 mètres la maison de droite, les travaux ayant été réalisés avant 1996,

La dérogation au Titre I, article 4 du règlement régional d'urbanisme est à apprécier au regard des éléments suivants :

- la profondeur de l'annexe du rez-de-chaussée atteint 19,97 mètres de profondeur et dépasse la profondeur des deux constructions voisines, travaux réalisés après 2009,
- la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes), en ce que la rehausse de la façade arrière dépasse le gabarit des deux constructions voisines, les travaux ayant été réalisés après 2009,

Considérant que l'ajout d'un 4^{ème} logement a entraîné la création d'une très large lucarne en dérogation au règlement régional d'urbanisme,

Que les différentes extensions ont porté le gabarit de l'immeuble à une mesure nettement plus importante que les constructions voisines,

Qu'il y a lieu de renoncer à la lucarne de la façade avant afin de concerver la qualité architecturale de l'immeuble,

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

- fournir l'avis du SIAMU,
- corriger l'annexe 1, en distinguant la situation existante de la demande de mise en conformité, il y a lieu de noter dans la colonne situation existante (cadre VI) et ligne (cadre VII), la situation avant extension,
- renoncer à la création d'une lucarne sur le versant avant de la toiture,
- placer le WC dans la salle de bains afin de gagner de la place pour la chambre,

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 que seule la lucarne de la façade avant doit être supprimée,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'architecture de la façade avant doit être préservée,

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

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

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

Les dérogations au règlement régional d'urbanisme, Titre I, articles 4 et 6 sont accordées pour les motifs énoncés ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 09/12/2015
Objet n° 8

Dossier 16-42404-2015-

Demandeur : S.A. Conception et développement immobilier c/o Monsieur Léon Seynave (administrateur)

Situation : Rue de Stalle 40

Objet : la modification du permis 16-40557-2012 par des modifications mineures de structure et d'aspect esthétique

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42404-2015 introduite le 14/08/2015 par la S.A. Conception et développement immobilier c/o Monsieur Léon Seynave (administrateur) et visant la modification du permis 16-40557-2012 par des modifications mineures de structure et d'aspect esthétique sur le bien sis rue de Stalle 40;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation, et en zone de parc, couvertes par une ZICHEE et pour partie en zone de protection du Parc Raspail et de la chapelle de Stalle, site classé ;

Vu que la demande conserve tant les implantations que les volumes bâtis du permis en vigueur, les dérogations présentées et obtenues lors de la procédure du permis en vigueur, sont acquises, Considérant cependant que le projet modifie les façades des bâtiments d'avant 1932, ce qui nécessite un nouvel avis de la Commission de concertation

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

- ZICHEE : modifications de façades visibles depuis l'espace public
- 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(),
- 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 chronologie de la procédure est la suivante :

14/08/2015 dépôt de la demande

06/11/2015 accusé de réception d'un dossier complet

09/12/2015:séance publique de la Commission de concertation

Considérant que les avis des services techniques communaux du permis en vigueur restent d'application, et qu'un nouvel avis de la voirie du 04/12/2015, sera joint au permis

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

- Le site sur lequel porte la demande est un vaste site ouvert qui occupe une bonne partie de l'îlot triangulaire que forment la rue Rittweger, la rue de Stalle et la chaussée d'Alsemberg ;
- Sa typologie d'espace ouvert confère au lieu, avec le parc Raspail en vis-à-vis, une respiration dans le tissu urbain à l'approche du carrefour du Globe et du début de l'avenue Brugmann ;
- Cet ensemble, de grande qualité paysagère, est rehaussé par la présence de la chapelle de Stalle, monument classé, et de ses abords aménagés ;
- Il comporte un étang le long de la rue de Stalle et des bâtiments, à l'angle de celle-ci avec la rue Rittweger (moulin Klipmolen, dit aussi « Moulin blanc ») ;
- Lorsque l'on parcourt la rue de Stalle en direction de la ville, la première maison au-delà du site (n° 24, rue de Stalle) est une maison à 3 façades participant à la perspective des lieux ;
- Le relief des lieux est ascendant vers le cœur de l'îlot, où à proximité des limites de fond des parcelles de la chaussée d'Alsemberg, on trouve les arbres les plus significatifs du site sur le plan du paysager (non renseignés au plan en essence et diamètre) ;

- Ces derniers participent à l'atténuation, vis-à-vis de l'espace structurant et de la Zone d'Intérêt Culturel, Historique, Esthétique ou d'Embellissement, de l'impact visuel des façades arrières inesthétiques et peu composées du bâti de la chaussée d'Alseberg ;
- La parcelle présente une configuration irrégulière, avec une partie plus profonde vers l'intérieur de l'îlot, derrière l'étang ;
- En situation existante et en fonction de la superficie actuelle de l'étang (+/-1630m²), ainsi que de la zone verte qui l'englobe (+/-3500m²) et de l'angle Rittwegger/Stalle où sont implantés les bâtiments formant l'ensemble du moulin, le solde de la superficie de la propriété en zone d'habitation sur lequel s'implante le projet s'élève à +/- 40 ares ;

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

- Elle conserve le programme et les volumes du permis n°16-40557-2012 en vigueur, soit :
 - 35 logements répartis en 2 studios, 3 appartements à 1 chambre, 15 appartements à 2 chambres et 9 appartements à 3 chambres et 6 maisons individuelles,
 - Le maintien de l'étang et de ses zones humides, ainsi que les aménagements paysagers de la parcelle ;
 - la construction de trois petits immeubles A, B et C, de gabarit R+2+étage en recul et toiture plate, implantés dans la profondeur du terrain et à gauche de l'étang ;
 - la rénovation et la transformation des bâtiments existants sur le site D, F et E, implantés à droite de l'étang, affectés en logements ;
 - l'aménagement de 3 maisons unifamiliales dans les dépendances (écuries et ancien garage)
 - la construction de 3 maisons individuelles V1, V2 et V3, implantées en fond de parcelle, dans le petit verger derrière l'étang
- Elle vise :
 - des modifications d'accès pour les logements des étages du bâtiment existant F, implantés à droite de l'étang, via un escalier extérieur situé à l'arrière du bâtiment, et permettant une meilleure distribution intérieure des logements
 - des modifications de structure intérieure en fonction des adaptations de plans et d'organisation des logements, notamment en ce qui concerne la position des patios des villas en intérieur d'îlot,
 - des modifications des façades en fonction de ces éléments,
 - la suppression de quelques emplacements de parcage extérieurs afin de privilégier les espaces piétonniers aux alentours des entrées des logements ;
- Elle conserve tant les gabarits que l'esthétique du permis n°16-40-557-2012 en vigueur, soit :
 - un jeu de façades et de volumes avec une finition en bardage de bois ajouré et de teinte noire pour les nouvelles constructions des 3 petits immeubles et des 3 villas en fond de parcelle,
 - La brique de couleur blanche pour l'ensemble des bâtiments existants et le respect de leurs matériaux existants de toiture

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

- Le programme général du permis en vigueur est maintenu, tant en affectation, qu'en implantation et volumétrie,
- la demande vise la continuité et l'amélioration du permis n°16-40557-2012 en vigueur, au profit de ses futurs utilisateurs et de la pérennité de ce site exceptionnel,
- Les modifications apportées au permis en vigueur ont toutes pour objectifs d'améliorer les qualités des logements sur le site, au profit de ceux-ci et du bon aménagement des lieux,
- Le programme et les volumes généraux du permis n°16-40557-2012, sont conservés avec leur esthétique, ce qui assure le maintien des qualités paysagères de ce site d'exception et des vues depuis les logements environnants,
- Les modifications de façades, en fonction de réorganisations ponctuelles intérieures, sont minimales et s'inscrivent dans le parti architectural général du permis en vigueur,
- Les qualités paysagères du site et son plan de gestion sont assurés dans le permis en vigueur et repris dans la présente demande, ce qui assure la pérennité de cet intérieur d'îlot et son caractère verdurisé, tant en terme de développement de sa zone humide que de ses espaces de parc

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

- en matière d'implantation et de gabarit :

- un escalier extérieur est ajouté à la villa existante, pour les appartements des étages, sorte à valoriser les espaces intérieurs existants au profit des qualités de ces logements
- Les patios des villas en fond de parcelle sont modifiés mais implantés le long des mêmes façades que celles existantes en situation de droit, ce qui conserve le caractère architectural existant
- Les emplacements de parcage de l'entrée du site sont supprimés au profit de la largeur des accès piétons, ce qui répond au bon aménagement des lieux
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet conserve les qualités paysagères du permis en vigueur et notamment les zones de protection autour de l'étang, ce qui assure la pérennité de ce micro-centre de protection de la nature aquatique
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le projet conserve ses parkings enterrés et les circulations piétonnes en surface, ce qui assure la quiétude de cet intérieur d'îlot
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
 - les études en cours visent une gestion la plus écologique possible du site en matière de récolte des eaux de ruissellement

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 la ZICHEE, qui couvre partiellement le bien et le caractère patrimonial des bâtiments de cette parcelle (l'article 333 du CoBAT), le projet assure la pérennité paysagère du site, conserve le caractère architectural des bâtiments anciens existants et assure une conversion douce du site à une affectation de logements de grande qualité, ce qui répond au bon aménagement des lieux,
- En ce qui concerne, l'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 la chapelle de Stalle et le parc Raspail, biens classés ou à partir de ceux-ci) :
 - le projet pérennise le site et, tout en participant à la densification de la ville, conserve le caractère paysager et exceptionnel de cette propriété hors du commun,
 - le maintien de l'ancien mur d'enceinte le long de la rue de Stalle assure la tranquillité de la faune et des plantations aquatiques autour de l'étang et l'aspect des murs d'enceinte des anciennes grandes propriétés le long de l'axe structurant de la rue de Stalle

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.