

Séance du 21 octobre 2015 / Zitting van 21 oktober 2015

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 09h00 1) 219/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.243-2015  
Situation : Drève de Lorraine 25  
Demandeur : Dreamplace Foundation (Monsieur Kolzoff Markus)  
(la modification du permis 16-38288-2008 sur l'aménagement d'une grande propriété)
- 09h20 2) 222/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.278-2015  
Situation : Avenue Coghén 183  
Demandeur : M. et Mme Cédric DONCK-Annick  
VANDERSMISSEN  
(la modification du PU 16-41482-2014, par la modification, l'isolation et le remplacement des châssis de la façade avant, et l'isolation du mur mitoyen)
- 09h40 3) – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.320-2015  
Situation : Rue du Repos 105-107  
Demandeur : Monsieur SAFARIKAS Aristides  
(la modification du permis 16-40378-2012 : la création d'un garage pour deux voitures, la modification du cloisonnement intérieur, le placement d'une brique rouge clair – Avis CC uniquement)
- 10h00 4) 220/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.296-2015  
Situation : Chaussée de Waterloo 1505  
Demandeur : Madame WOZNIAK Jeanina  
(la mise en conformité de la transformation d'un atelier et de l'aménagement d'un logement (changement d'affectation) en fond de parcelle, et accessible depuis le bâtiment voisin [n°1503])
- 10h20 5) 225/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.382-2015  
Situation : Chaussée d'Alseberg 1044  
Demandeur : Monsieur MONNIER Joffrey  
(la création d'une extension en façade arrière sur les deux niveaux inférieurs, la modification des baies en façade arrière, la rénovation complète de la façade arrière avec isolation, et le changement des châssis en façade avant)
- 10h45 6) 224/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.430-2015  
Situation : Rue des Cottages 28  
Demandeur : Monsieur et Madame MAILLARD H.  
(la régularisation de la démolition d'une véranda et la construction d'une annexe à toit plat)
- 11h05 7) 221/15 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.374-2015  
Situation : angle Chaussée d'Alseberg 709/  
Rue Alphonse Asselbergs de 2 à 6  
Demandeur : Monsieur GRANIOU Marc  
(la transformation et l'extension d'un groupement d'immeubles de commerces et de logements en 7 studios et 2 appartements)
- ± 11h45 - Divers / Allerlei (et/ou - en/of) Fin de séance/Einde zitting

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 21/10/2015**  
**Objet n°1**

**Dossier 16-42243-2015- Enquête n° 219/15**

**Demandeur : Monsieur Markus Kolzoff Dreamplace foundation**

**Situation : Drève de Lorraine 25**

**Objet : la modification du permis 16-38288-2008 portant sur l'aménagement d'une grande propriété**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42243-2015 introduite le 05/05/2015 par la Dreamplace foundation c/o Markus Kolzoff et visant la modification du permis 16-38288-2008 portant sur l'aménagement d'une grande propriété sise drève de Lorraine 25;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle et pour partie en zone de servitude de la Forêt de Soignes;

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

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

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

- le projet, qui ne modifie pas les premiers 30 mètres de la propriété (zone de servitude de la Forêt de Soignes) porte essentiellement sur l'aménagement de légers mouvements de terrain (butte entre 0,50 et 2 à 3 mètres) et d'un fossé drainant, dans les aménagements du parc de la propriété, sous forme de légères dénivellations dans la partie gazonnée, agrémentées d'essences de plantation liées à ce milieu particulier :
  - les travaux du permis en vigueur prévoyaient déjà des mouvements de terre, qui sont d'autre part peu important par rapport au paysage existant du terrain;
  - le projet conserve tant la zone de transition du milieu de forêt à celui habité, par ses plantations et leur densité, que le maintien des cheminements prévus, sans infrastructure lumineuse ou revêtements plus urbains

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol : application de la prescription particulière n°16 du plan régional d'affectation du sol, en matière de zone de servitude au pourtour des bois et d'actes et travaux dans la zone non aedificandi entre 60 et 30 mètres de la limite de la forêt

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/09/2015 au 05/10/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation et les demandes à être entendus par la Commission

**Considérant qu'en ce qui concerne l'aménagement d'une propriété de plus de 5000m<sup>2</sup> :**

Les aménagements partiels de la propriété s'inscrivent en continuité du permis en vigueur n° 16-38288-2008 en cours de travaux, à la fois dans son esprit et ses objectifs, et assurent une meilleure récolte et infiltration des eaux de ruissellement sur la parcelle.

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

05/05/2015 : dépôt de la demande

13/08/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

21/09/2015 au 05/10/2015 : enquête publique

21/10/2015 : séance publique de la Commission de concertation

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

- l'avis du Service Vert émis le 08/09/2015
  - Avis déjà donné dans PU SV-81-2015;
  - Replantations non conformes aux conditions du permis d'urbanisme (manque 5 arbres ainsi que les essences et dimensions choisies), soit le non-respect de la condition émise lors de

la délivrance du permis en vigueur de : « replanter dix arbres de haute-tige d'essences indigènes de minimum 20/25cm de circonférence à la plantation, dans les dix mois suivant l'abattage, entre début novembre et fin mars »

- l'avis du Service Technique de la Voirie émis le 15/09/2015 qui émet des conditions à joindre au permis
- Vu l'avis de VIVAQUA

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

- Le quartier se caractérise par de très grandes parcelles à typologie de parc et bâties de belles villas implantées dans la verdure ;
- La grande parcelle sur laquelle porte la demande est située au coin de la drève de Lorraine et de l'avenue des Chalets ;
- La drève de Lorraine se caractérise par ses alignements d'arbres qui assurent la transition entre la forêt et le quartier résidentiel à faible densité contigu ;
- La construction principale de la parcelle est un petit château datant du début du XXème siècle ;
- Il est implanté au centre de la parcelle, au-delà de la zone des 60 mètres de servitude autour de la forêt de Soignes et a fait l'objet d'une importante rénovation;
- Le parc sur lequel porte la demande a quant à lui fait l'objet du permis d'urbanisme n°16-38288-2008, portant sur son aménagement paysager, en y créant une belle pièce d'eau en fond de parcelle et en maintenant ses arbres remarquables ;
- La propriété compte encore plusieurs bâtiments annexes :
  - implantés sur ses abords du côté de l'avenue des Chalets,
  - qui ont fait l'objet d'un permis de rénovation récent (dossier n° 16-40338-2011) et de construction d'une piscine et d'un poolhouse (dossier 16-40598-2012),
  - dont l'implantation s'articule autour d'un jardin classique à la française
  - parmi lesquels on compte notamment :
    - une petite habitation à l'entrée du site, implantée à proximité de la drève de Lorraine et de la limite parcellaire droite, de gabarit R + toiture de type « Mansart » et de style comparable à celui du « château » ;
    - un ensemble de bâtiments plus récents implantés le long de l'avenue des Chalets et en mitoyenneté du fond du terrain, de style « normand » ;

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

- elle vise la création d'un vallonnement, à l'instar du relief de la partie arrière de la propriété, et la création d'une petite vallée sous forme d'un fossé drainant et de quelques buttes, reprenant le caractère plus accidenté du relief de la Forêt de Soignes ;
- Ce fond de vallée va permettre de récolter les eaux de l'ensemble de la propriété et les ramener vers l'étang déjà réalisé en fond de parcelle : il est agrémenté de plantations fleuries adaptées à ce milieu ;
- Le projet ne nécessite aucun abattage d'arbre.

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

- L'aménagement paysager de grande qualité du projet crée une belle transition entre la Forêt et la zone habitée ;
- Les modifications de relief sont peu importantes à l'échelle de la parcelle ;
- La création d'une « petite vallée » dans la partie située à gauche et à l'avant de la parcelle permet de récolter l'ensemble des eaux de ruissellement et de les ramener à l'étang du fond de parcelle, ce qui est au profit de la création de bassin d'orage naturels et de zone d'infiltration au profit du développement durable ;
- Le projet conserve l'esprit de parc paysager avec ses plantations d'arbres plus denses dans la partie de la parcelle en zone de servitude de la Forêt de Soignes, ce qui répond aux objectifs de la prescription 16 du plan régional d'affectation du sol ;
- Le projet ne comprend pas d'infrastructure lumineuse au profit du maintien du milieu et de sa flore et faune, ce qui assure également une belle zone de transition en bordure de la zone NATURA 2000 proche du projet

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

- Répondre aux avis des Services vert et Voirie,
- Supprimer l'emploi de tout pesticide sur la parcelle;
- Eliminer les espèces invasives, s'il échète, comme la renouée du japon, la balsamine de l'Himalaya,... ;

- Eviter la pollution lumineuse et notamment en minimisant l'éclairage sur le site : celui-ci doit être dirigé vers le bas et être de couleur ambrée,
- Placer les clôtures à 10 centimètres minimum du sol pour favoriser le passage de la petite faune,
- Planter des essences indigènes.

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

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

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 21/10/2015**  
**objet n°2**

**Dossier 16-42278-2015- Enquête n° 222/15**

**Demandeur : Monsieur et Madame Cédric Donck - Annick Vandersmissen**

**Situation : Avenue Coghen 183**

**Objet : la modification du permis d'urbanisme n°16-41482-2014, par la modification, l'isolation et le remplacement des châssis de la façade avant, et l'isolation du mur mitoyen**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42278-2015 introduite le 26/05/2015 par Monsieur et Madame Cédric Donck - Annick Vandersmissen et visant la modification du permis d'urbanisme n°16-41482-2014, par la modification, l'isolation et le remplacement des châssis de la façade avant, et l'isolation du mur mitoyen sur le bien sis Avenue Coghen 183;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol situe la demande en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement pour la partie arrière de la parcelle ;

**2 : Mesures particulières de publicité et avis de la Commission de concertation**

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

- o dérogation (art. 153§2. Al2§3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière d'implantation de la façade avant, article 3 ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/09/2015 au 05/10/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

26/05/2015 : dépôt de la demande ;

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

21/09/2015 au 05/10/2015 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

21/10/2015 : séance publique de la Commission de concertation ;

**4 : Description situation existante**

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

- o La maison d'habitation unifamiliale sur laquelle porte la demande est implantée en ordre fermé et en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue Coghen, non loin de l'entrée du Square Coghen, ensemble patrimonial préservé ;
- o L'arrière du terrain jouxte ce square et est bâti par un garage privatif ;
- o En raison du relief, le niveau des caves présente une façade arrière et bénéficie d'une façade et d'un accès de plain-pied vers le jardin
- o La maison voisine de gauche présente un gabarit plus bas, mais plus profond. Elle revêt des caractéristiques architecturales remarquables, mais présente également un état de délabrement ;
- o Le bien présente un gabarit R + 2 avec toiture plate ;
- o Sur la parcelle de gauche, le bâtiment existant présente une annexe sur 3 niveaux (par rapport au rez-de-jardin), bâtie le long de sa mitoyenneté droite, laissant apparaître un important mur pignon le long de la mitoyenneté de gauche de la maison sur laquelle porte la demande ;
- o L'interstice est en partie comblé par une annexe au rez-de-jardin, dont le toit plat est aménagé en terrasse directement accessible depuis les espaces de vie situés au rez-de-chaussée ;
- o La maison voisine de droite présente le même type de gabarit que l'objet de la demande en ce qui concerne sa hauteur. Par contre, cette maison présente, en façade arrière, une importante annexe sur 4 niveaux, s'avancant assez profondément dans le terrain, dont l'emprise est limitée en largeur et implantée en mitoyenneté opposée au projet ;
- o La maison ainsi que les constructions voisines forment un ensemble de typologie et valeur patrimoniale cohérents ;

- L'immeuble faisant l'objet de la demande présente une zone de recul aménagée en jardinet paysager. Il présente également un beau jardin orienté à l'ouest ;
- La maison a fait l'objet d'un permis d'urbanisme récent, visant la transformation et l'extension de la maison, et propose, notamment, le comblement d'une partie de l'encoche arrière gauche :
  - Une extension au rez-de-jardin limitée en mitoyenneté de gauche, et de la même profondeur que l'immeuble voisin de gauche ;
  - L'aménagement d'une terrasse en toiture de cette extension (prolongation de la terrasse existante), et nécessitant une rehausse du mur mitoyen de gauche de 160 cm de profondeur et 190 cm de hauteur, au droit de la terrasse voisine, ne répondant pas aux dispositions du Code Civil ;
  - L'extension du bâti au 2ème étage arrière, et le long de la mitoyenneté de droite, inscrite en retrait et dans l'emprise du mur pignon existant de droite ;
  - L'aménagement d'une terrasse non débordante au 1er étage arrière et à l'usage d'une chambre ;
  - L'aménagement d'une terrasse au 2ème étage, également dans l'emprise des murs œillères existants, le solde de la toiture plate étant maintenu non accessible et aménagé en toiture verte ;
  - L'isolation de la façade arrière et la recomposition de ses baies, des pleins et vides ;

### **5 : Description demande telle qu'introduite**

#### Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- L'isolation de la façade avant et de la façade latérale (coté mitoyen n° 185) de la maison en cours de rénovation. La façade latérale précitée est couverte d'une membrane bitumineuse rouge et en mauvais état ;
- La modification de la façade avant afin de mieux pouvoir adapter les ouvertures aux fonctions des locaux s'y reportant, entre autres la salle de bains du 1<sup>er</sup> étage ;
- Le remplacement des châssis par des menuiseries en aluminium aux profils fins et moulurés ;
- Le maintien et la restauration de la porte d'entrée en bois avec ferronneries ;

### **6 : Motivation sur la demande**

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

- Les modifications opérées à la façade avant s'inscrivent dans la composition et dans le respect de la typologie de la maison d'origine, datant des années 1930 ;
- Le projet propose la suppression du balcon au 1<sup>er</sup> étage et une rehausse sous forme de bac de plantations, aligné au seuil de la fenêtre de droite, afin de répondre à l'aménagement de la salle de bains en façade avant, ce qui tend à rompre la dynamique de cette façade et accentue une nouvelle ligne directrice basée sur l'horizontalité, ce qui est à éviter compte tenu de la valeur patrimoniale de cette façade ;
- Le projet, vu l'isolation de la façade avant, supprime les seuils en pierre bleue au profit de seuils fins en alu thermolaqué, ce qui tend à banaliser cette façade ;

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

- Le projet s'inscrit dans les objectifs de développement durable, tout en conservant les qualités architecturales de la façade avant ;
- L'isolation du pignon latéral permet d'améliorer l'esthétique de l'importante héberge générée par les différents gabarits des constructions ;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'article 3 du Titre I du RRU, la demande peut s'envisager, de par la présence de la zone de recul aménagée de manière paysagère, de par la conservation de la typologie de la façade, et de par les raccords harmonieux prévus avec les façades voisines ;
- Toutefois, il s'indique de prévoir des fourreaux d'attente destinés à recevoir les câblages des régies ;

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

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

- Renoncer à la suppression du balcon du 1<sup>er</sup> étage et à la rehausse sous forme de bac de plantations, et maintenir la porte fenêtre ainsi que les alignements existants, la baie de droite pouvant, elle, être réduite en largeur ;
- Placer des seuils en pierre bleue au droit des baies de fenêtre ;

- Prévoir des fourreaux d'attente destinés à recevoir les câblages des régies, et indiquer ceux-ci clairement au plan
- Lors de la mise en œuvre, prévenir à l'avance les sociétés exploitant les divers câbles concernés en vue du respect des clauses techniques d'application pour cet aspect du projet.

Qu'il s'indique de modifier la demande en ce sens ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

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

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

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

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 14/10/2015**  
**objet n°3**

**Dossier 16-42320-2015- Avis de la Commission de concertation**

**Demandeur : Monsieur Aristides Safarikas**

**Situation : Rue du Repos de 105 à 107**

**Objet : la modification du permis 16-40378-2012 : la création d'un garage pour deux voitures, la modification du cloisonnement intérieur, le placement d'une brique rouge clair**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42320-2015 introduite le 15/06/2015 en article 102/1 du COBAT, par Monsieur Aristides Safarikas et visant la modification du permis 16-40378-2012 par la création d'un garage pour deux voitures, la modification du cloisonnement intérieur et le placement d'une brique rouge clair sur le bien sis rue du Repos de, 105 à 107;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation et en zone de protection du bien classé du cimetière du Dieweg;

Vu que le bien se situe dans le permis de lotir n° 250 octroyé le 01/10/1974 par le Collège des Bourgmestre et Echevins et se conforme à ses prescriptions

Vu le permis octroyé et encore non exécuté en ce qui concerne les modifications demandées par la présente demande

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

- o 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 :**

15/06/2015 : dépôt de la demande

15/06/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

22/09/2015 : avis, sans remarque, de la CRMS,

07/10/2015 : présentation de la demande à la Commission de concertation,

L'avis du Service Technique de la Voirie émis au cours de l'instruction du permis en vigueur reste d'application

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

- o Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre semi-continu, formé essentiellement de maisons unifamiliales ;
- o Il comprend un petit centre commercial de quartier, qui fait face à l'entrée du cimetière, site classé ;
- o La rue sur laquelle porte la demande présente une très forte pente descendante du Dieweg vers la chaussée de Saint-Job ;
- o Les deux parcelles sont proches de l'angle que forme la rue avec le Dieweg ;
- o Elles ont fait l'objet du permis en vigueur n°16-40378-2012 autorisant la construction de deux maisons unifamiliales mitoyennes de gabarit bel étage+1+toiture avec large lucarne en façade à rue:
- o Elles disposent chacune d'une zone de recul verdurisée avec plantation d'un arbre à haute tige et d'un accès carrossable vers le garage ;
  - o À droite, la parcelle du coin, mitoyenne au lot 3 sur lequel porte la demande est occupée par un bâtiment plus ancien, comprenant un commerce au rez-de-chaussée et du logement aux étages
- o la limite latérale droite du lot 3 se développe également le long des fonds de jardin des maisons sises au Dieweg, n°89 et au n°91,
- o A gauche, le lot 1 du permis de lotir est occupé par une maison :
  - de gabarit R+1+toiture,



- dont la profondeur est de 10 mètres ;
- implantée en recul
- o Les parcelles sont peu profondes, et la zone de bâtisse de 12 mètres de profondeur qu'autorise permis de lotir, laisse peu d'espace de jardin ;

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

- o Elle conserve le programme et les volumes bâtis du permis en vigueur
- o Elle vise :
  - o un changement de matériau de façade de crépis en briques rouge claire, plus intégrées au site ou prédomine ce matériau ;
  - o une modification de forme des velux ;
  - o une modification des aménagements du rez-de-chaussée pour intégrer 2 emplacements de parcage au lieu d'un pour chacune des unités et de l'aménagement de la zone de recul, ce qui génère une légère modification de largeur de la porte de garage et une diminution de la zone plantée dans la partie la plus proche des habitations

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

- o Vu la note explicative,
- o Le projet maintient tant le programme que les volumes du permis en vigueur, ce qui garantit l'équilibre des volumes bâtis ;
- o La modification du matériau de façade, de crépi blanc en brique rouge claire, s'inscrit dans le bâti environnant et tend à une meilleure intégration du projet dans son environnement ;
- o La modification de dimension des fenêtres de toitures conserve la lisibilité de celle-ci et s'inscrit dans la nomenclature de la façade ;
- o Le nouvel aménagement de la zone de recul conserve ses parties plantés le long de la voirie et la plantation de l'arbre à haute tige, ce qui assure le maintien des vues vers et depuis le site classé et répond au bon aménagement des lieux ;
- o Vu cette disposition, la modification de la largeur de la porte de garage devient peu visible depuis l'espace public et s'inscrit dans la nomenclature générale de la façade ;
- o La création de deux emplacements de parcage dans la construction, sans augmenter la largeur de l'accès à rue, assure le maintien du parcage en espace public ;

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

- o En ce qui concerne la modification de la façade avant, visible vers et depuis le bien classé du cimetière du Dieweg :
  - o le projet de façade en briques plutôt qu'en crépis, s'intègre bien dans le tissu bâti environnant et participe à l'homogénéité de celui-ci;
  - o L'intégration des 2 emplacements de parcage dans chacune des habitations sera peu visible depuis l'espace public en raison du maintien du massif verdurisé en zone de recul et de la plantation de l'arbre à haute tige au centre des deux parcelles ;
  - o La modification de cotes des fenêtres de toiture s'inscrivent dans la nomenclature de celle-ci
  - o Considérant en conséquence que la demande répond au bon aménagement des lieux.

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

- o maintenir les conditions de mise en œuvre des avis des services techniques et notamment le bassin d'orage et autres éléments du permis en vigueur

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

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

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 21/10/2015**  
**Objet n°04**

**Dossier 16-42296-2015- Enquête n° 220/15**

**Demandeur : Madame Jeanina WOZNIAK**

**Situation : Chaussée de Waterloo 1505**

**Objet : la mise en conformité de la transformation d'un atelier et de l'aménagement d'un logement (changement d'affectation) en fond de parcelle, et accessible depuis le bâtiment voisin (n° 1503)**

**AVIS**

**Considérant le repérage administratif et la procédure :**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42296-2015 introduite le 05/06/2015 par Madame Jeanina WOZNIAK et visant la mise en conformité de la transformation d'un atelier et de l'aménagement d'un logement (changement d'affectation) en fond de parcelle, et accessible depuis le bâtiment voisin (n° 1503) sur le bien sis chaussée de Waterloo 1505 ;

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

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

- motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol - application de la prescription générale n° 0.6 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot ;
- 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 des articles n° 4 et 6 en matière de profondeur et de hauteur d'une construction mitoyenne ;

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

**Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :**

- *Un réclamant fait part de ses observations et remarques. Il insiste que le bassin d'orage soit calculé sur base d'une pluie d'orage de 100 l/m<sup>2</sup>/h et soit le plus grand bassin. Il demande que l'atteinte à l'intérieur d'ilot ne soit pas minimisée. Il faut maintenir un maximum de surface perméable ;*

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

05/06/2015 : dépôt de la demande ;

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

21/09/2015 au 05/10/2015 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

21/10/2015 : séance publique de la Commission de concertation ;

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

- L'immeuble de commerce et de logements sur lequel porte la demande est implanté en ordre fermé et à l'alignement, le long de la chaussée de Waterloo, dans le tronçon compris entre l'avenue des Églantiers au Nord et l'avenue du Prince d'Orange au Sud ;
- Le bien compte un immeuble principal à rue et une construction secondaire en fond de parcelle, à l'instar de plusieurs parcelles voisines, qui disposent également, pour certaines d'importants volumes bâtis en intérieur d'ilot ;
- Le bien faisant l'objet de la demande jouxte les jardins des maisons de l'avenue Fond'Roy ;

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

- La demande vise la transformation et l'extension de l'atelier en fond de parcelle, en un logement de 1 chambre à coucher ;

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

- Le logement s'inscrit dans la volumétrie du bâtiment d'origine, lequel a subi quelques extensions vers l'avant ;
- Le logement est peu profond et est orienté vers la chaussée de Waterloo (orientation Nord), ce qui n'est pas souhaitable ;
- Le solde non bâti de la parcelle est aménagé de manière paysagère et est à l'usage principalement de ce logement, ce qui compense la mauvaise orientation de l'unité d'habitation ;
- L'ancien atelier est distant de l'immeuble avant de près de 12 mètres et le rez-de-chaussée de l'immeuble principal est affecté à un commerce ;
- L'aménagement de l'atelier en logement n'a pas d'impact envers la parcelle située le long de l'avenue Fond'Roy ;

**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 Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 03/05/2013), le projet vise l'aménagement d'un logement répondant aux normes minimales d'habitabilité, et compatible avec les affectations mixtes de l'ensemble de l'ilot ;
- En ce qui concerne les dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de profondeur (art. 4) et de hauteur (art. 6), les extensions effectuées à l'avant du bâtiment permettent de conserver la lisibilité de la construction d'origine et sont similaires aux constructions voisines ;

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

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

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 21/10/2015**  
**Objet n° 05**

**Dossier 16-42382-2015- Enquête n° 225/15**

**Demandeur : Monsieur Joffrey Monnier**

**Situation : Chaussée d'Alseberg 1044**

**Objet : la création d'une extension en façade arrière sur les deux niveaux inférieurs, la modification des baies en façade arrière, la rénovation complète de la façade arrière avec isolation, et le changement des châssis en façade avant**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42382-2015 introduite le 23/07/2015 par Monsieur Joffrey Monnier et visant la création d'une extension en façade arrière sur les deux niveaux inférieurs, la modification des baies en façade arrière, la rénovation complète de la façade arrière avec isolation, et le changement des châssis en façade avant sur le bien sis Chaussée d'Alseberg 1044 ;

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

**2 : Mesures particulières de publicité et avis de la Commission de concertation**

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

- dérogations (art. 153§2. A12§3 du CoBAT) au Règlement régional d'urbanisme, Titre 1, en matière de :
  - profondeur d'une construction mitoyenne (article 4) ;
  - hauteur de toiture d'une construction mitoyenne (article 6) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/09/2015 au 05/10/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

23/07/2015 : dépôt de la demande ;

22/09/2015 : accusé de réception d'un dossier complet ;

21/09/2015 au 05/10/2015 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

21/10/2015 : séance publique de la Commission de concertation ;

**4 : Description situation existante**

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

- La maison d'habitation unifamiliale est implantée en ordre fermé et à l'alignement, le long de la chaussée d'Alseberg, dans le tronçon compris entre la chaussée de Saint Job et la plaine du Bourdon au Sud, et l'arrière de la gare d'Uccle Calevoet au Nord ;
- Le bien faisant l'objet de la demande présente un gabarit R + 1 + Toiture à versants, à l'instar de la maison voisine de droite. La maison voisine de gauche présente un niveau de plus et est légèrement plus profonde ;
- La maison d'habitation montre des traces de vétusté et l'ensemble n'est pas entretenu ;
- Globalement les gabarits principaux sont alignés en façade arrière, tandis que plusieurs maisons voisines disposent de volumes annexes sur 1 ou plusieurs niveaux. À ce titre, la maison voisine au n° 1048 de la chaussée d'Alseberg a fait l'objet d'un permis d'urbanisme pour une extension conséquente en façade arrière, et ce, sur 2 niveaux ;
- La parcelle présente un beau jardin paysager orienté à l'Est, et qui jouxte le terrain d'une entreprise de carrosserie située en contrebas ;
- En raison du relief, descendant depuis la chaussée vers l'intérieur d'îlot, la maison dispose, en façade arrière, d'une façade au niveau des caves (rez-de-jardin) ;
- La façade avant, fait face à un important talus planté situé de l'autre côté de la voirie ;

## **5 : Description demande telle qu'introduite**

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la transformation et l'extension de la maison, et propose :

- l'extension des espaces de vie sous forme d'une 3<sup>ème</sup> travée bâtie sur 2 niveaux, en répartissant ces espaces de vie sous forme de duplex avec un espace en double hauteur entre le rez-de-jardin et le rez-de-chaussée, permettant l'aménagement d'une cuisine et salon attenant avec accès direct vers le jardin ;
- l'aménagement de la toiture plate de cette extension sur 2 niveaux sous forme de toiture verdurisée et non accessible ;
- le réaménagement des espaces du 1<sup>er</sup> étage avec chambre à coucher et salle de bain ;
- le maintien des espaces sous combles comprenant 2 chambres à coucher ;
- l'isolation de la façade arrière, y compris les retours de mitoyens de la nouvelle extension, et pose d'un enduit de teinte claire ;
- le remplacement de l'ensemble des menuiseries de la façade avant, actuellement en PVC blanc, par des châssis en bois de teinte naturelle ;
- la réfection de la peinture sur maçonnerie de la façade avant ;

## **6 : Motivation sur la demande**

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison, dont le plan est actuellement composé de 2 pièces en enfilade ;
- Le projet s'inscrit dans l'évolution du bâti de ce tronçon de la chaussée, tout en conservant un gabarit modifié comparable aux constructions voisines ;
- L'espace central est aménagé sur une double hauteur, qui relie les pièces entre elles et confère une réelle hauteur libre aux espaces de vie au rez-de-jardin ;

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

- Le projet propose une extension des espaces de vie au rez-de-jardin et au rez-de-chaussée, d'une profondeur de 3,28 mètres ;
- La toiture de l'extension, située au niveau du 1<sup>er</sup> étage, sera aménagée de manière paysagère, au profit des vues depuis la chambre située à l'arrière et non accessible ;
- Le projet propose la restructuration de la façade arrière de sorte à améliorer son intégration dans l'ensemble des constructions voisines ;

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

- En ce qui concerne la dérogation à l'article 4 du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de profondeur d'une construction mitoyenne, la demande :
  - s'inscrit, au rez-de-jardin, dans l'emprise des murs mitoyens existants ;
  - s'inscrit en débord de 3,28 mètres au rez-de-chaussée, ce qui nécessite la prolongation des 2 murs mitoyens, sur une profondeur équivalente, et s'inscrit dans les objectifs d'évolution de ce bâti, tout en conservant la hiérarchie du volume principal et du volume annexe ;
- En ce qui concerne la dérogation à l'article 6 du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière de hauteur de toiture d'une construction mitoyenne,
  - la demande propose d'inscrire une toiture plate couronnant l'annexe projetée, ce qui nécessite la rehausse des 2 murs mitoyens de 1 niveau complet.
  - plusieurs maisons voisines ont fait l'objet de transformations équivalentes ;
- La Commission de Concertation constate que les nouveaux murs mitoyens prévus au droit de l'extension ne sont pas conformes aux dispositions du Code Civil en la matière (mur de 30 cm de brique pleine), et que le maintien du projet tel que présenté nécessite l'accord et l'enregistrement formel des propriétaires voisins respectifs. La Commission de Concertation attire également l'attention sur le fait que cette problématique doit être tranchée avant la délivrance du permis d'urbanisme ;

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

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

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 21/10/2015**  
**objet n°6**

**Dossier 16-42430-2015 - Enquête n°224/15**

**Demandeur : Monsieur et Madame H. Maillard**

**Situation : Rue des Cottages 28**

**Objet : la régularisation de la démolition d'une véranda et la construction d'une annexe à toit plat**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42430-2015 introduite le 01/09/2015 par Monsieur et Madame Maillard et visant la régularisation, suite au procès-verbal d'infraction urbanistique n°U-15/22, de la démolition d'une véranda et la construction d'une annexe à toit plat sur le bien sis rue des Cottages, 28;

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

**Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour 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 non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :

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

- non-respect de l'article n°6 – Titre I, en ce que la nouvelle toiture est plus haute et entraîne la rehausse des murs mitoyens, et dépasse la hauteur des constructions en intérieur d'îlot de la parcelle de gauche,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/09/2015 au 05/10/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

01/09/2015 : dépôt de la demande

22/09/2015 : accusé de réception d'un dossier complet

21/09/2015 au 05/10/2015 inclus : enquête publique sur la demande telle que présentée

21/10/2015 : séance publique de la Commission de concertation

Vu l'avis rendu par l'instance consultée en cours de procédure, à savoir l'avis de Vivaqua, sans remarque

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

- o la maison unifamiliale sur laquelle porte la demande est située dans une rue principalement résidentielle, mais en mitoyenneté avec les constructions profondes en intérieur d'îlot (carrosserie),
- o elle présente un gabarit R+2+T, a été étendue avec une véranda (jardin d'hiver) sans permis d'urbanisme,
- o son plan est composée de 2 pièces en enfilade, d'une annexe cuisine accolée au mitoyen de droite et d'une annexe fumoir accolée au mitoyen de gauche, moins profonde,
- o la parcelle de gauche est totalement bâtie d'un entrepôt couvrant la totalité de la parcelle,
- o la maison de droite (n°30) est plus haute (bel étage +2+T),
- o la rue est en forte pente descendante vers la chaussée d'Alseberg,
- o les jardins sont orientés au Nord,
- o le permis d'urbanisme n°16-41931-2014 a mis en conformité le jardin d'hiver construit à l'arrière du rez-de-chaussée, qui présente une toiture en pente inverse vers la maison, ce qui au fil du temps à créer des problèmes d'infiltration,
- o le permis d'urbanisme n°16-42262-2015 permet la modification structurelle du rez-de-chaussée visant l'ouverture des locaux et l'augmentation de la luminosité naturelle des pièces de vie, par la suppression des divisions des 3 pièces en enfilade vis-à-vis de la travée de distribution,

- des travaux ont été entamés avant l'obtention du permis d'urbanisme n°16-42262-2015 portant sur la démolition de la véranda et la modification structurelle intérieure, et sur la construction d'une annexe à toit plat, entraînant la rehausse des deux murs mitoyens,
- un procès-verbal a été dressé suite à ces travaux entamés,

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

- la régularisation de la démolition de la véranda et la construction d'une annexe à toiture plate,
- Considérant que la demande telle qu'introduite suscite les considérations particulières suivantes :**

○ **en matière de programme :**

- suite aux modifications structurelles, l'extension englobe sous un même volume la cuisine ouverte sur cet espace de vie,

○ **en matière d'implantation et de gabarit :**

- l'annexe a +/- la même profondeur que la véranda à démolir et entraîne la rehausse des murs mitoyens (0.20m du côté gauche et 0.60m du côté droit), offrant une hauteur sous plafond de 2.73 mètres,
- cette annexe dépasse de 3 mètres la profondeur de la maison de droite,
- côté droit, la rehausse est limitée à 0.20 mètre de haut, par la réalisation d'un décaissé du plafond de 0.26 mètre de haut le long de la mitoyenneté,

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

- la toiture plate est couverte d'un gazon artificiel,

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

- la maison ne bénéficie pas de garage,

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

- la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) est générée par le fait que la toiture plate est plus haute que la toiture de l'entrepôt voisin,
- le projet entraîne de ce fait la rehausse des murs de jardin de 20 centimètres du côté droite et 60 centimètres du côté gauche,
- la demande n'hypothèque pas un développement futur du vaste entrepôt de gauche qui occupe une grande partie de l'intérieur d'îlot est destiné à évoluer,
- la demande minimise la rehausse du mur mitoyen de droite, et répond dès lors au bon aménagement des lieux,

Considérant que la mise en œuvre du permis d'urbanisme est soumise à la condition de prévoir un gravier de lestage pour la finition de la toiture plate, en remplacement de la toiture verte (gazon) synthétique.

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.

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

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 21/10/2015**  
**objet n°7**

**Dossier 16-42374-2015 - Enquête n°221/15**

**Demandeur : Monsieur Marc Graniou**

**Situation : Chaussée d'Alseberg 709, Rue Alphonse Asselbergs de 2 à 6**

**Objet : la transformation et l'extension d'un groupement d'immeubles de commerces et de logements en 7 studios et 2 appartements**

**AVIS**

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

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42374-2015 introduite le 17/07/2015 par Monsieur Marc Graniou et visant la transformation et l'extension d'un groupement d'immeubles de commerces et de logements en 7 studios et 2 appartements sur le bien sis chaussée d'Alseberg 709 - rue Alphonse Asselbergs, 2 à 6;

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

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

- motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :  
demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :
  - application de l'article 153 §2. du CoBAT) : demande de dérogation au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
    - non-respect de l'article n°4 en ce que l'emprise dépasse 75% de la profondeur de la parcelle,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 21/09/2015 au 05/10/2015 inclus, et l'absence de réclamation ou observation

**Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :**

17/07/2015 : dépôt de la demande

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

21/09/2015 au 05/10/2015 inclus : enquête publique

21/10/2015 : séance publique de la Commission de concertation

Vu l'avis rendu par l'instance consultée en cours de procédure, à savoir l'avis de Vivaqua

Vu que l'avis du SIAMU reçu le 15/10/2015,

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

- le quartier dans lequel se situe la demande est mixte (commerce et logement),
- dans ce quartier, la rue Asselbergs est essentiellement résidentielle tandis que la chaussée d'Alseberg est mixte et desservie par une ligne de tram,
- l'immeuble d'angle sur lequel porte la demande présente un gabarit R+2+T et est affecté au commerce au rez-de-chaussée et au logement aux étages. Le formulaire indique 7 logements en tout, ce qui ne correspond pas au plan de situation existante,
- la maison sise au n°6 de la rue Asselbergs présente un gabarit R+1 et comporte un garage et atelier-dépôt au rez-de-chaussée et un appartement à 1 chambre à l'étage,

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

- le projet propose le réaménagement de la maison d'angle en 7 studios et 2 commerces,
- la rehausse de la maison sise au n°6 de la rue Asselbergs d'un étage et d'une toiture avec aménagement de deux logements en duplex,

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

- Le projet densifie fortement la parcelle en termes de nombre de logements,



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

- en matière de programme, pour le bâtiment d'angle Alseberg/Asselbergs :
  - le projet divise le commerce au rez-de-chaussée en deux petits espaces commerciaux de 27.5m<sup>2</sup>,
  - il propose, aux étages, 7 studios dont la superficie varie entre 20.5 m<sup>2</sup> et 45.6 m<sup>2</sup>,
- en matière de programme, pour le bâtiment 3 façades Asselbergs :
  - le projet supprime le garage,
  - il divise ce bâtiment en deux logements en duplex et de 2 chambres,
- en matière d'implantation et de gabarit :
  - le bâtiment mitoyen du côté de la rue Asselbergs se voit rehaussé d'un étage et d'une toiture à versant, dans la même emprise,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
  - la cour est en partie minéralisée par l'accès piéton et une terrasse,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le seul garage est supprimé alors que le projet propose en tout un programme de 9 logements,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
  - le projet ne prévoit pas de citerne ni de bassin d'orage,
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - le projet organise les accès aux studios et au duplex haut par la chaussée d'Alseberg et l'entrée au duplex bas par la cour de la rue Asselbergs,
  - l'échelle des plans est erronée (1/50 alors que les plans sont dessinés à 1/100°),
- en matière de bon aménagement des lieux :
  - le projet propose 9 logements pour une superficie totale de 521 m<sup>2</sup>, soit une moyenne de +/- 58 m<sup>2</sup> par logement,
  - la proximité entre les logements de l'immeuble d'angle et des duplex de la rue Asselbergs est importante, et cette promiscuité est renforcée par la densité de logement proposée. La cour a une largeur de +/- 5.6 mètres, elle sert de 'jardin' au duplex bas et les terrasses des studios 2 et 4 ont des vues vers cette cour,
  - le projet supprime le seul garage existant. Bien que le site soit accessible par les transports en commun (ligne 51), le projet permet peu d'alternative de déplacement étant donné que la superficie du rangement de vélos est insuffisante,
  - les superficies des studios indiqués au plan sont surévaluées : à titre d'exemple, le studio 1 présente une superficie habitable de +/- 31.5 m<sup>2</sup> au lieu de 45.6 m<sup>2</sup>, le studio 2 de +/- 24 m<sup>2</sup> au lieu de 37.2 m<sup>2</sup>,

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

- l'emprise au sol n'est pas augmentée, mais par la rehausse du côté de la rue Asselbergs, l'emprise existante dépassant 75% de la parcelle est maintenue aux étages,

Considérant que la demande déroge également au règlement régional d'urbanisme, Titre II :

- article 3, §2, en ce que les 3 studios dans les combles ont une superficie inférieure à 22 m<sup>2</sup>. Les superficies de plancher nettes prises en compte pour les surfaces minimales des locaux habitables dans les combles sont celles des espaces ayant au moins 1.5 mètre de haut. Le studio 6 présente une pièce de vie de +/- 9 m<sup>2</sup> et une mezzanine dont la hauteur sous faîte est inférieure à 1.60 mètre. La superficie habitable est dès lors beaucoup trop faible, les 23.7 m<sup>2</sup> mentionnés au plan sont tout à fait erronés. Le studio 5 a une superficie de 14.65m au lieu de 20.5 m<sup>2</sup>. Ces studios sont donc loin de répondre aux normes d'habitabilité du règlement régional d'urbanisme,
- article 17, §1, 2° en ce que le local vélo ne permet pas le rangement de 9 vélos et le projet ne comprend pas de local poubelle,

Considérant que dès lors, le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux en présentant des superficies habitables surévaluées, dès lors une densité de logement trop importante et une grande promiscuité de logement pour un immeuble d'angle et s'organisant autour d'une cour comme seul espace extérieur ;

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