

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 18/11/2015**  
**Objet n° 12**

**Dossier 16-41945-2014- (art.126/1) Enquête n° 242/15**

**Demandeur : Monsieur Luc Parmentier MP Properties S.P.R.L.**

**Situation : Chaussée de Saint-Job de 238 à 240**

**Objet : la démolition de deux maisons unifamiliales à front de rue, d'un bâtiment de stockage en intérieur d'îlot et diverses annexes; la construction d'un immeuble de 12 appartements à front de rue et le réaménagement de l'intérieur d'îlot**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41945-2014 introduite le 01/12/2014 par la S.P.R.L. MP Properties c/o Monsieur Luc Parmentier et visant la démolition de deux maisons unifamiliales à front de rue, d'un bâtiment de stockage en intérieur d'îlot et diverses annexes; la construction d'un immeuble de 9 appartements à front de rue et d'une maison unifamiliale en intérieur d'îlot sur le bien sis chaussée de Saint-Job, 238 à 240;

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

**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 :**

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

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

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

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

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

- Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne
- Art. 5 Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne
- Art. 6 Toiture (hauteur)
- Art. 6 Toiture (éléments techniques)
- Art. 13 Maintien d'une surface perméable

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 02/02/2015 au 16/02/2015 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

o *opposition sur la construction d'une maison en intérieur d'îlot qui crée des vues importantes sur les jardins, son implantation dépasse les ¾ de la profondeur du terrain,*

o *les terrasses et grandes baies à l'Ouest compromettent les futures constructions du terrain de gauche,*

o *la démolition de la maison n°242 pose question car les eaux pluviales du n°240 passent par le n°242,*

o *le mur mitoyen 240/242 est très fin (la maison a été divisée en 2 après construction),*

o *le projet est démesuré et ne respecte pas la typologie du quartier composé de maisons,*

o *l'immeuble est plus profond que les maisons voisines, entraînant une ombre importante sur les jardins et maisons voisins,*

o *le bâtiment de stockage en fond de jardin remplacé en habitation modifie complètement l'usage de l'intérieur d'îlot,*

**3 : Déroulement de la procédure**

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

01/12/2014: dépôt de la demande

13/01/2015: accusé de réception d'un dossier complet

02/02/2015 au 16/02/2015 inclus : enquête publique

04/03/2015 : séance publique de la Commission de concertation

28/08/2015 et 11/09/2015 : dépôt d'une demande modifiée à l'initiative du demandeur, dans le cadre de l'article 126/1 al 4 et reprise de la procédure au stade de l'enquête publique

Vu les avis des services techniques communaux consultés en cours de procédure, sur la demande telle qu'introduite à savoir :

- l'avis du Service Vert émis le 28/01/2015, sans remarque sur la demande telle qu'introduite
- l'avis du Service Voirie émis le 27/02/2015:

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

*1.1. Positionnement altimétrique du projet*

- *Principes généraux :*

- *l'implantation altimétrique du projet ne peut en aucun cas nécessiter une modification de niveau en espace public, le trottoir devant conserver un profil en long rectiligne, sans points d'inflexions, et une pente transversale maximum de 2% vers la bordure (Règlement Régional d'Urbanisme).*

- *Le dispositif de rattrapage de niveau entre les seuils et le revêtement du trottoir sera réalisé exclusivement en espace privé.*

- *Quant au projet :*

- *Les plans ne renseignent pas de repère altimétrique sur un point fixe aisément stationnable et situé en dehors du chantier, tel qu'un seuil voisin.*

- *Les indications altimétriques en hauteur sont inutilisables pour contrôler l'implantation des bâtiments, les indications en trottoir sont trop imprécises.*

- *Vu la faible largeur du trottoir, interdisant d'en modifier la pente transversale, il s'indique de renseigner sur les plans le niveau du trottoir au droit des accès et le niveau des seuils à placer.*

- *Sur la façade du bâtiment est scellée une console en fonte appartenant à l'Institut Géographique National, matérialisant le repère altimétrique répertorié sous le n° IK15 à l'altitude 51,961m selon le Deuxième Nivellement Général du Royaume. Le demandeur est tenu d'avertir le service géodésique de l'IGN de la démolition prévue. Contact : 02/629.84.43, [www.ngi.be](http://www.ngi.be).*

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, à savoir :

- l'avis de Vivaqua émis le 11.02.2015

Vu l'avis du SIAMU émis le 06.01.2015 et joint à la demande

**4 : Description situation existante**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est essentiellement résidentiel, composé à la fois de maisons de typologie « ouvrière », de villas et d'immeubles à appartements multiples,
- Dans ce quartier, la rive de la chaussée du côté pair est plus particulièrement bâtie de maisons mitoyennes implantées à l'alignement,
- La parcelle sur laquelle porte la demande est bâtie de 2 maisons unifamiliales de gabarit R+1+T et de deux constructions en intérieur d'îlot,
- Les maisons de droite (n°242 et suivantes) présentent des gabarits similaires R+1+T,
- Les maisons 240 et 242 sont issues de la construction d'une seule maison qui a été divisée, et les deux maisons actuelles ne disposent que d'une descente d'eau, commune,
- Les maisons de gauche (n°224-228) ont des gabarits identiques R+1+T,
- Les arrières maisons sont pourvues d'annexes hétéroclites,
- Les jardins sont orientés Nord et présentent une pente ascendante vers le fond,
- La parcelle de gauche est non bâtie et de nombreux arbres y ont poussé,
- De l'autre côté de la chaussée, les gabarits sont plus variables, et l'on y trouve des maisons bel étage+1 et des maisons R+1+T, mais aussi de hauts immeubles à appartements implantés en ordre ouvert et en recul,
- La chaussée est desservie par la ligne de bus 60 de la STIB, dont l'arrêt « Hellevelt » vers la place St-Job est situé en face du projet,
- Le stationnement longitudinal est autorisé uniquement du côté pair de la chaussée, soit le long du front bâti dans lequel se situe le projet

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la démolition de deux maisons unifamiliales (238 et 240) et des bâtiments en intérieurs d'îlot,
- la construction, à front de rue d'un immeuble à appartement multiples R+2+étage en recul à toiture plate (recul latéral droite et avant),
- la construction d'un parking en sous-sol de 11 emplacements,

- la construction d'une maison unifamiliale en intérieur d'îlot,

## **6 : Motivation sur la demande telle qu'introduite**

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

- Le projet vise un immeuble à appartements dont la typologie est en rupture avec le quartier,
- Vu le parcellaire ancien, aux jardins longs et étroits, et le fait que les maisons de cette rive de la chaussée constituent un bâti ancien, ces maisons se sont vues prolongées d'annexes attenantes, et cette partie de l'intérieur d'îlot ne comporte pas de construction isolée à usage de logement.

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

### ○ en matière de programme :

- la maison en intérieur d'îlot dispose de 4 chambres,
- l'immeuble à front de voirie situe l'accès au garage souterrain le long de la mitoyenneté de gauche, et
  - son rez-de-chaussée est aménagé en 2 appartements, dont :
    - à l'avant, un appartement à une chambre (le séjour est en léger recul de la rue, ce qui permet une petite terrasse Sud),
    - un appartement à trois chambres traversant (le séjour est à l'arrière, orienté au Nord, mais bénéficie d'un jardin),
  - son 1<sup>er</sup> étage comporte 3 appartements, dont :
    - deux appartements traversant à 2 chambres,
    - et 1 appartement de 1 chambre mono-orienté et situé du côté de la chaussée (Sud),
  - son 2<sup>ème</sup> étage comporte 3 appartements, dont :
    - deux appartements traversant à 2 chambres,
    - et 1 appartement de 1 chambre mono-orienté et situé du côté de la chaussée (Sud),
  - son 3<sup>ème</sup> étage, en recul, comporte 1 appartement de 3 chambres,

### ○ en matière d'implantation et de gabarit de l'immeuble à front de rue :

- le projet opte pour une implantation entre mitoyens,
- l'immeuble est implanté au niveau du trottoir, le terrain est en pente constante ascendante vers le fond, de sorte que la façade arrière est située 0.90 mètre plus bas que le terrain naturel,
- en matière de profondeur, le rez-de-chaussée se développe sur une profondeur de 17.05 mètres, à l'exception :
  - d'une travée de 3 mètres de largeur du côté de la mitoyenneté de droite, où le projet présente une profondeur de 10.50 mètres,
  - d'une travée de 5.40 mètres de largeur le long de la mitoyenneté de gauche, où le projet présente une profondeur de 13.50 mètres,
- il en résulte que la partie centrale ressort de 6.58 mètres plus profondément que la travée de droite et de 3.60 mètres de la travée de gauche,
- les deux étages ont également une profondeur de 17.05m, les 2 terrasses arrières sont débordantes sur 1.90 mètre de profondeur, séparées par des armoires,
- le volume global a donc une profondeur de 9.85 mètres de plus que celle de la maison de droite, à 3 mètres de la mitoyenneté, ce qui réduit considérablement l'ensoleillement Sud-Ouest / Ouest,
- l'étage en recul est aligné à la travée de gauche, soit à une profondeur de 13.50 mètres, ce qui crée un volume important vers l'intérieur d'îlot,
- la façade s'élève à une hauteur de 9 mètre, soit 1.04 mètre plus haut que les maisons de droite,
- le 3<sup>ème</sup> étage est en recul de la mitoyenneté de droite de 3 mètres et de la façade avant de 2.34 mètres à 2.74 mètres, mais pas des autres côtés,
- le parking est situé principalement sous l'espace entre les deux constructions et en mitoyenneté, le terrain naturel est situé +/- 1.10 mètre plus haut, ce qui permet la plantation des haies mitoyennes et de buissons,
- à l'arrière de la rampe du parking, un espace couvert vélos-poubelles est situé +/-1.10 mètre plus bas que le niveau naturel du terrain,
- en matière d'implantation et de gabarit de la maison en intérieur d'îlot :
  - la villa à 4 façades est implantée à 4.70 mètres de la limite latérale de droite et 6.86 mètres de la limite latérale de gauche du terrain,
  - elle présente un gabarit R,
  - elle présente une emprise importante de +/-155 m<sup>2</sup>,
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :

- le terrain situé entre l'immeuble et la maison arrière est situé sur le dépassant du parking une superficie de 279 m<sup>2</sup> qui est couvert entre 0.90 mètre et 1.50 mètre de terre,
- le terrain est bâti à raison de 68% de la parcelle,
- le terrain est bordée de haies vives, le projet ne prévoit pas de plantation d'arbres,
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
  - le garage permet le stationnement de 11 voitures, le sous-sol comprend aussi les caves et les locaux techniques,
- en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
  - les bassins de rétention sont situés au sous-sol (10 + 39 m<sup>3</sup>),
- quant aux autres aspects propres à la demande :
  - l'architecture proposée est sobre et moderne, le parement de la façade avant est en brique,
  - la façade est animée par des terrasses entrantes orientées au Sud,
  - la typologie proposée est très différente des maisons de la chaussée, datant du début du XX<sup>ème</sup> siècle, mais il y a aussi des constructions plus récentes,
  - la maison 240-242 étant à l'origine une seule maison, la démolition de la moitié de la maison peut poser des problèmes de stabilité et de gestion du réseau d'égout,

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

- PRAS 0.6. Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot :
  - la maison située en intérieur d'îlot présente un gabarit R couvert d'une toiture verte extensive,
  - l'occupation de la parcelle est importante tant par le projet hors sol que par l'étendue de son sous-sol.
  - Le jardin entre les deux constructions est situé sur le dépassant du parking, mais couvert d'une importante couche de terre (entre 0.90 et 1.50 mètre),
  - le projet est imposant en intérieur d'îlot, tant par l'implantation de la villa en zone de jardin qui modifie l'usage de l'intérieur d'îlot, que par la volumétrie en façade arrière est imposante par sa profondeur de +/- 19 mètres hors tout (y compris les terrasses débordantes), au Sud-Ouest / Ouest des maisons situées à droite de la demande. La coupe AA montre clairement la rupture de gabarit entre le projet et les maisons voisines,
- dérogations au Titre I du Règlement régional d'urbanisme:
  - Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne:
    - la maison en intérieur d'îlot est implantée à plus des ¾ de la profondeur de la parcelle.
    - son implantation est imposante (+/- 155m<sup>2</sup>) au regard des possibilités de la parcelle, même si celle-ci est plus large que les parcelles contiguës à droite,
  - Art. 5 Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne:
    - la façade avant est 1.04 mètre plus haut que la maison de droite.
    - le gabarit global de ce tronçon, comme les maisons de gauche forment un ensemble de gabarit R+1+T, assez cohérent et typique de ce tronçon de la chaussée,
  - Art. 6 Toiture (hauteur):
    - la toiture plate de l'étage en recul dépasse la hauteur du faîte de la maison voisine de droite et crée des héberges dans cet ensemble cohérent, que l'allure horizontale de la chaussée ne peut justifier,
  - Art. 6 Toiture (éléments techniques):
    - le bâti dépasse la hauteur de la toiture plate de l'étage en recul, et augmente davantage l différence de typologie du projet vis-à-vis du bâti environnant,
  - Art. 13 Maintien d'une surface perméable:
    - la parcelle est bâtie à 68% (y compris le parking), mais le dépassant du parking d'une superficie de 279m<sup>2</sup> est couvert d'une importante couche de terre,

Considérant que le projet est trop conséquent tant en emprise au sol, qu'en profondeur de construction par rapport aux maisons voisines;

Considérant qu'un projet alternatif devrait mieux respecter le gabarit des constructions existantes, leur ensoleillement et l'usage de l'intérieur d'îlot en jardin;

Considérant que suite à l'avis DEFAVORABLE unanime de la Commission de concertation, le demandeur a introduit une demande modificative d'initiative, dans le cadre de l'article 126/1 al 4 du CoBAT ;

**Considérant que la demande telle que modifiée en art 126/1 al 4 vise :**

- la démolition de deux maisons unifamiliales (238 et 240) et des bâtiments en intérieurs d'îlot,

- la construction, à front de rue d'un immeuble de 11 appartement R+2+étage en recul à toiture plate (recul latéral droite et avant),
- la construction d'un parking en sous-sol de 12 emplacements,

**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 particulière n°2.5.2. du **plan régional d'affectation du sol**, en matière de modifications des caractéristiques urbanistiques,
- 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°5 §1 en ce que la façade est plus haute que celles des maisons de droite,
      - non-respect de l'article n°6 §1 en ce que la toiture est plus haute que celles des maisons de droite,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 19/10/2015 au 02/11/2015 inclus, et :

- le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- Le projet immobilier aura un impact direct sur son habitation. Pour la 2<sup>ème</sup> fois, ils doivent faire face à des demandes démesurées et irréfléchies :
  - La taille et la typologie du bâtiment ne sont en rien conformes à ce qui existe à proximité.
  - Les terrasses prévues à l'arrière, avec leur vue plongeante sur leurs jardins, viendraient compromettre gravement leur intimité. Ils subissent les nuisances sonores et visuelles liées à la terrasse de la clinique qui donne directement sur leurs jardins.
  - Le problème de stationnement dans leur quartier sera renforcé,
- Opposition au projet :
  - Les dimensions du bâtiment vont très largement au-delà de celles des maisons préexistantes dans son alignement. La taille de cette structure compromettrait l'ensoleillement des jardins alentour,
  - La construction de « terrasses de dimensions confortables » côtés jardins comporte une grave atteinte à l'intimité des voisins les plus directs, voire à celle de certains voisins plus éloignés.
  - L'aspect moderne, le caractère imposant, ainsi que le principe d'un complexe d'appartements, ne cadrent en aucun cas avec les caractéristiques urbanistiques de ce côté rue.
  - La démolition du 240 comporte pour eux les plus grands risques. Ils rappellent que le 240 et 242 ne forment qu'une seule maison avec poutre faîtière unique pour les deux toits et une évacuation d'eau de pluie commune. La démolition du 240 entraînera des dégâts importants au 242 et peut être même l'effondrement d'une partie de la maison.
- Observations par rapport au projet :
  - Les corniches de ces deux maisons n° 240 et 242 sont communes et jumelées.
  - La stabilité de sa maison qui a plus +ou – 100 ans est en danger.
  - Il n'y aura plus de luminosité à l'arrière et l'ensoleillement du jardin très réduit à cause de la profondeur de l'immeuble.
  - Le mur mitoyen à l'arrière sera disproportionné en rapport au mur de sa maison.
  - Le quartier est un ensemble de petite maison avec jardin, ce grand bâtiment sera très imposant.

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

- Le projet vise un immeuble à appartements multiples dont la typologie crée une jonction entre un quartier de maisons unifamiliales à urbanisme en ordre fermé et un quartier d'immeubles à appartements multiples, à urbanisme en ordre ouvert ;

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

- en matière de programme :
  - l'immeuble à front de voirie situe l'accès au garage souterrain le long de la mitoyenneté de gauche, et
    - le rez-de-chaussée est aménagé en 2 appartements traversant de 2 ou 3 chambres, dont les séjours sont en façade arrière,

- les 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages comportent chacun 3 appartements, dont :
    - 2 appartements traversant à 2 chambres,
    - 1 appartement de 1 chambre mono-orienté au Sud et situé du côté de la chaussée,
  - le 3<sup>ème</sup> étage, en recul, comporte 3 appartements, dont :
    - 1 appartement traversant à 2 chambres,
    - 1 appartement traversant de 1 chambre,
    - 1 appartement de 1 chambre mono-orienté au Sud et situé du côté de la chaussée,
  - en matière d'implantation et de gabarit de l'immeuble à front de rue :
    - le projet opte pour une implantation entre mitoyens,
    - l'immeuble est implanté au niveau du trottoir, le terrain est en pente constante ascendante vers le fond, de sorte que la façade arrière est située 0.60 mètre plus bas que le terrain naturel,
      - en matière de profondeur :
        - le sous-sol se développe sur une profondeur 32.40 mètres,
        - le rez-de-chaussée se développe sur une profondeur de 15.90 mètres,
        - les 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages se développent sur une profondeur de 14.40/14.70 mètres de profondeur à l'exception d'une travée de 3.10 mètres de largeur du côté de la mitoyenneté de droite où le projet présente une profondeur de 11.59 mètres,
        - sur ces deux niveaux, un oriel de 9.75 mètres de large dont une terrasse entrante anime la façade rue,
        - le 3<sup>ème</sup> étage en recul est éclairé par des lucarnes et une terrasse en façade avant,
        - tous les appartements traversant disposent d'une terrasse en façade arrière (nord),
    - le volume global a donc une profondeur de 5.54 mètres de plus que celle de la maison de droite, en deux reculs, par rapport à la mitoyenneté, ce qui reste conséquent par rapport à la maison voisine de droite,
    - la façade s'élève à une hauteur de 9 mètres, soit 1.04 mètre plus haut que les maisons de droite, soit la hauteur existante de la maison à démolir, et donc gabarit faisant partie du paysage urbain. Par contre, cette différence de gabarit est renforcée par l'oriel et la lucarne en toiture qui rehausse visuellement la façade,
    - le 3<sup>ème</sup> étage est couvert par un pan de toiture en façade avant comprenant une large lucarne ; en façade arrière les deux lucarnes principales sont alignées aux étages inférieurs, ce qui donne l'aspect d'un immeuble de gabarit R+3,
    - le dessus du parking est couvert de plus de 0.60 mètre de terre, le terrain naturel est situé +/- 1.10 mètre plus haut, ce qui permet la plantation des haies mitoyennes et de buissons,
  - en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
    - le terrain est bâti à raison de 27% de la parcelle,
    - le terrain est bordée de haies vives, le projet n'est pas précis quant à la plantation d'arbres,
  - en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
    - le garage permet le stationnement de 11 voitures, le sous-sol comprend aussi les caves et les locaux techniques, vélos, poubelles,
  - en matière de gestion des eaux de pluies et égouttage :
    - une citerne est prévue au sous-sol (10 m<sup>3</sup>),
  - quant aux autres aspects propres à la demande :
    - la typologie proposée reste en désaccord avec celle de ce tronçon de chaussée, principalement constituée de maisons mitoyennes (vers la place de Saint-Job) et de villas ou de maisons jumelées avec Hellevelt,
    - la typologie proposée est différente des maisons de la chaussée datant du début du XX<sup>ème</sup> siècle. Il y a aussi des constructions plus récentes dans la chaussée, mais qui conserve la typologie de maisons unifamiliales,
    - le projet tel qu'introduit proposait une façade plate avec terrasse entrante,
    - le projet tel que modifié propose un large oriel qui accentue la typologie d'immeuble à appartements, rehaussée d'une large lucarne. L'oriel est un élément peu fréquent dans ce tronçon de chaussée et vu la faible largeur du trottoir (+/- 1.50 mètre), cet élément architectural est peu approprié,
    - la maison 240-242 étant à l'origine une seule maison, la démolition de la moitié de la maison peut poser de sérieux problèmes de stabilité et de gestion du réseau d'égout,
- Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité, le projet a suscité les observations suivantes :
- application de la prescription particulière du PRAS 2.5.2, modification des caractéristiques urbanistiques. Le tronçon de la chaussée vers la place de Saint-Job est constitué de maisons

mitoyennes, certaines d'origine, d'autres reconstruites plus récemment de sorte que le style architectural présente une certaines variétés,

- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant), le projet reprend la hauteur de la façade existante,
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur), le projet reprend le profil du versant avant de la toiture existante,

Considérant que par rapport à la demande telle qu'introduite, le projet :

- supprime la maison en intérieur d'îlot,
- réduit en profondeur la partie centrale (-2.65 mètres), mais augmente légèrement les travées latérales (+/- 1 mètre),
- en programme, supprime la maison arrière et augmente le programme d'appartements de 9 à 11 (en moyenne 90 m<sup>2</sup> par appartements),
- en densité, réduit de 0.98 à 0.90,
- en emprise, réduit de 39 à 27 %,

Que par rapport à la situation existante, le projet dégage l'intérieur de l'îlot, modifie peu les données d'emprise au sol ;

Mais que le projet reste en rupture urbanistique avec le quartier ;

Que la démolition des deux maisons n'est en aucune manière justifiée (rapport stabilité, ...) ;

Que ces maisons font partie d'un ensemble historique et cohérent de la rue ;

Que le potentiel de la largeur du terrain permet une nouvelle construction de +/- 6.8 mètres de large en maintenant le bâti existant ;

Qu'une nouvelle demande de permis d'urbanisme pourrait opter pour la rénovation-extension du bâti existant et une nouvelle construction à gauche de celui-ci, avec un socle commun de garages.

**AVIS DEFAVORABLE** unanime en présence du représentant de Bruxelles Développement urbain.