

Séance du 30 janvier 2013 / Zitting van 30 januari 2013

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 004/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.782-2012
Situation : Chaussée de Saint-Job, 771 B
Demandeur : Monsieur KAVLENDAKIS André
(La mise en conformité du changement des châssis du rez-de-chaussée)
- 2) 005/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.734-2012
Situation : Avenue De Fré, 206
Demandeur : Les Cliniques de l'Europe asbl - Madame Dr. De Bie
(Le placement d'un dispositif publicitaire sous forme de « totem »)
- 3) 007/13 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr 16-40.678-2012
Ligging : Achille Reisdorfflaan 65
Aanvrager : Dhr. & Mevr. AZZOLIN Jesse en QUEECKERS Geneviève
(de verandering en uitbreiding van een ééngezinswoning)
- 4) 001/13 – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr 16-40.535-2012
Ligging : Stallestraat 230
Aanvrager : De heer BENCHEQROUN Karimi Adil
(de opbouw van een appartementsgebouw)
- 5) 006/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.770-2012
Situation : Rue Professeur Hustin, 9
Demandeur : Monsieur FOURMARIER et Madame CHANTRAINE
(L'extension d'un rez-de-chaussée d'une maison uni-familiale et réorganisation des espaces intérieurs)
- 6) 002/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.774-2012
Situation : Rue de Nieuwenhove de 32 à 36
Demandeur : IMMOXINA sprl - Monsieur JANSSENS Jacques
(La démolition d'une habitation, d'un garage et d'une annexe et la construction d'un immeuble de 9 appartements)
- 7) 003/13 – Aanvraag om verkavelingsvergunning nr 530-ter-2011
Ligging : Stallestraat, 103
Aanvrager : TOCQVILLE nv - De Heer DE NEEF Hans
(de verdeling van een perceel in 5 kavels, 2 kavels bestemd voor woningen en 3 kavels voor gemengd gebruik)

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 30.01.2013
objet n° 1

Dossier 16-40782-2012- Enquête n° 004/3

Demandeur : M. André KAVLENDAKIS

Situation : Chaussée de Saint-Job 771 B

Objet : la mise en conformité du changement des châssis du rez-de-chaussée.

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40782-2012 introduite le 21.11.2012 par M. André KAVLENDAKIS et visant la mise en conformité du changement des châssis du rez-de-chaussée. sur le bien sis Chaussée de Saint-Job 771 B;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°56 (AR 08.02.1989) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en matière d'esthétique (matériau de châssis);

2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation

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

- article IV.4.2.1 (les portes et châssis doivent être en bois),

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

- bien inscrit dans le périmètre de protection de l'Abreuvoir classé (AG du 18.07.1989),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03.01 au 17.01.2013 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

21.11.2013: dépôt de la demande

03.01.2013: accusé de réception d'un dossier complet

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, et notamment :

- La CRMS le 22.01.2013,

- Vivaqua le 09.01.2013,

4 : Description Sitex

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

- La maison d'habitation et de commerce, de gabarit R+3+toiture à « Mansart » + toitures plates, est située à l'angle de la chaussée de Saint-Job et l'avenue J. et P. Carsoel ;
- Elle comporte un rez-de-chaussée commercial (salon de coiffure à gauche et salon d'esthétique à droite, séparés par un couloir de distribution extérieur qui donne également accès aux logements supérieurs), ainsi que 6 logements aux étages (1 logement au 1^{er}, 2 logements au 2^{ème} et 3^{ème}, 1 logement sous toiture) ;
- Le bâtiment est compris dans le périmètre de protection du bien classé sis au n°682 de la Chaussée de Saint-Job, mais lui fait dos, car l'essentiel de l'immeuble est tourné vers l'amorce de l'avenue J. et P. Carsoel ;
- le PU 38073 a permis la rénovation des appartements et la création d'un accès au commerce de droite par le retrait en façade d'accès aux appartements, ce retrait comportant dès lors 3 portes d'accès,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la mise en conformité :

- du changement des devantures commerciales en abaissant les allèges, en plaçant des châssis en PVC et en plaçant un accès direct aux deux commerces dans les vitrines,
- du placement d'une porte vitrée en PVC fermant le retrait de l'entrée, en agrandissant le sas,

6 : Motivation sur la demande

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :

- Les nouvelles devantures présentent un ensemble cohérent,
Considérant qu'au regard du différent motif de mesures particulières de publicité, le projet a suscité les observations suivantes :
- Les nouveaux châssis sont en PVC alors que le PPAS prescrit des châssis en bois,
Considérant qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation requis par la procédure, le projet suscite les observations suivantes :
- La Commission royale des Monuments et des sites (zone de protection de l'Abreuvoir) estime que la demande n'a pas d'impact sur la zone de protection de l'Abreuvoir.

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 30/01/2013
objet n° 2

Dossier 16-40734-2012- Enquête n° 005/13

Demandeur : Madame Dr. De Bie Myriam - Les Cliniques de l'Europe A.S.B.L.

Situation : Avenue De Fré 206

Objet : Placement d'un dispositif publicitaire sous forme de "totem"

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40734-2012 introduite le 12/10/2012 par Les Cliniques de l'Europe, c/o Madame De Bie et visant la régularisation d'un dispositif publicitaire sous forme d'un « totem », sur le bien sis avenue De Fré, 206;

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

Repérage RRU - publicité

Considérant que le Titre VI du RRU situe la demande en zone de publicité interdite,

Considérant que la demande est régie par l'article 39 du Titre VI du RRU et y déroge en ce qui concerne l'implantation, l'immeuble étant visible depuis l'espace public ;

2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation

Considérant que les mesures particulières de publicité et l'avis de la Commission de concertation sont requis pour le motif énoncés ci-avant ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/01/2013 au 17/01/2012 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

12/10/2012: dépôt de la demande

03/01/2012 accusé de réception d'un dossier complet

4 : Description Sitex

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

- Le quartier se caractérise par un habitat en ordre ouvert avec de beaux jardins ;
- L'équipement de la demande se situe dans le haut de l'avenue, à proximité de la Chaussée de Waterloo et du Bois de la Cambre
- La parcelle des Cliniques de l'Europe :
 - jouxte le Parc de l'immeuble H affecté en logement et assurant une transition douce entre la zone classée du Bois de la Cambre et la zone d'habitat contiguë à la parcelle du projet ;
 - a un accès public carrossable d'envergure vers l'entrée principale de la Clinique et son important parking, protégé par des feux de signalement ;
- L'avenue De Fré, espace structurant assure la liaison du centre de la Commune avec l'est de Bruxelles et les communes de Boistfort, Auderghem, etc est parcourue par plusieurs transports en commun ;
- L'immeuble de la demande est impressionnant par son gabarit dans le paysage de la rue (soit R+4+recul et étage en toiture) et son entrée principale présente une grande saillie qui n'est implantée qu'avec un très léger recul par rapport à la voirie ;
- Cette entrée comprend une bande importante d'acrotère, sous la terrasse implantée sur sa toiture ;
- La clinique comporte déjà plusieurs dispositifs d'enseignes et d'indication à front de parcelle, notamment en ce qui concerne l'entrée du parking ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- conserve tant le programme que les volumes de la Clinique ;
- ne porte que sur un enseigne pour celle-ci alors que la situation de droit fait apparaître de très nombreuses différences entre le bâti actuel et celui du permis d'urbanisme octroyé ;
- régularise la pose d'un « totem » lumineux sous forme de 2 panneaux LED de 2,40 mètres de haut et de 4,90 mètres de hauteur par rapport au sol ;

- implante l'ouvrage à proximité immédiate de l'avenue et dans son carrefour avec l'entrée du garage, ce dernier ayant même nécessité le déplacement du feu de signalisation ;

6 : Motivation sur la demande

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :

- Le bâtiment des Cliniques de l'Europe étant suffisamment visible et son entrée à proximité de l'espace public, il n'y a pas de raison de justifier l'implantation d'un « totem » à proximité immédiate du site ;
- L'enseigne peut s'implanter conformément au RRU sur le bandeau de l'entrée principale et être suffisamment visible depuis l'espace public ;
- L'implantation de panneaux LED à l'endroit du carrefour distrait les automobilistes et ne participe pas à l'amélioration vers et depuis cet axe structurant ;
- Ce type de panneau ne peut s'envisager qu'à distance de l'espace public en vue d'annonce interne au site ;
- Les cliniques de l'Europe n'ont pas besoin de ce type de panneau pour signaler leur localisation et le parking est déjà rendu visible par des panneaux à front de voirie;

Considérant qu'au regard du motif de mesures particulières de publicité et de l'avis de la Commission de concertation, le projet a suscité les observations suivantes :

- En ce qui concerne la dérogation à la zone interdite du RRU (titre VI article 39 1°), la demande de dérogation ne peut se justifier en raison des particularités des lieux et notamment du caractère non visible de l'immeuble ;
- Le projet s'implante dans un carrefour avec une perte d'attention pour les automobilistes alors que l'avenue De Fré est une axe principal de la ville où passent de nombreux transports en commun ;
- Le panneau implanté n'améliore pas les vues depuis cet axe structurant et rompt la perspective vers les arbres d'alignement et le Bois de la Cambre ;

Qu'il s'indique en conséquence de déplacer le totem à l'intérieur du site et à une distance de minimum 5 mètres de recul depuis l'espace public, en zone de publicité interdite au RRU;

Qu'il s'indique avant délivrance d'introduire les documents modifiés.

AVIS FAVORABLE à condition de répondre à la condition émise ci-avant

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 30/01/2013
objet n° 3

Dossier 16-40678-2012- Enquête n° 7/13

Demandeur : Monsieur AZZOLIN Jesse et Madame QUEECKERS Geneviève

Situation : avenue Achille Reisdorff, 65

Objet : la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40678-2012 introduite le 23/08/2012 par Monsieur AZZOLIN Jesse et Madame QUEECKERS Geneviève et visant la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale sur le bien sis avenue Achille Reisdorff, 65 ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n° 14 QUARTIER DU NEKKERSGAT - AR du 11/07/1955 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol pour la raison suivante :

- article 1B : les constructions seront établies dans le même plan en façade principale et postérieure ;

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

Considérant que les mesures particulières de publicité et l'avis de la Commission de Concertation sont requis pour le motif suivant :

- Art. 155 §2 du CoBAT du 27/05/2009 : dérogation à un PPAS

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/01/2013 au 17/01/2013 inclus ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

23/08/2012 : dépôt de la demande ;

03/01/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;

03/01/2013 au 17/01/2013 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

30/01/2013 : 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 située à l'angle de l'avenue Achille Reisdorff et de la rue Édouard Michiels ;
- Le bien est implanté en recul et en hauteur par rapport aux deux voiries. L'accès principal se fait par l'avenue Achille Reisdorff ;
- Le bien est situé à proximité de la maison voisine sise avenue Achille Reisdorff, sur la droite. Les espaces de jardin à l'arrière sont de l'ordre du résiduel. La plus grande partie du jardin est située à l'avant de la maison, rue Édouard Michiels ;
- L'immeuble présente des dimensions modestes et un gabarit R + 2 + toiture à 2 versants. Les corniches avec la maison voisine de gauche ne sont pas alignées. Le bien faisant l'objet de la demande est légèrement plus élevé ;
- Les combles sont difficilement aménageables et présentent de faibles qualités d'habitabilité ;
- La toiture de la troisième façade présente une croupe ;
- Les façades de la maison sont constituées de briques de parement et les bandeaux de fenêtre sont rehaussés par des éléments en saillie à caractère horizontal ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- vise la transformation et l'extension de la maison par :
 - la rehausse du volume principal de 120 cm ;
 - la modification de la pente de toiture en prévoyant un pignon ;
 - l'aménagement d'un 3^{ème} niveau d'habitation ;
 - la prolongation de l'annexe existante sur toute la largeur de la façade arrière afin d'agrandir la cuisine et le séjour ;

6 : Motivation sur la demande

Considérant que le demandeur présente en séance, le souhait de procéder à l'isolation et l'enduisage de l'ensemble des façades, au même titre que le maison d'about faisant face au projet et située au n°60 (objet du permis d'urbanisme n° 16-40005-2011) ;

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison en proposant des espaces de vie plus généreux au rez-de-chaussée et ce, dans la prolongation de l'annexe existante, et à bonne distance de la maison voisine de droite avenue Achille Reisdorff. Le gabarit de l'extension est limité à 1 niveau ;
- Le projet propose une rehausse du volume principal pour cette maison d'about. Cette rehausse de 120 cm est plutôt conséquente compte tenu de l'échelle du bâti ; la hauteur sous plafond horizontal obtenue est de 250 cm. Les espaces sous combles abritent un niveau secondaire et non utilisable. L'ampleur de la dérogation pourrait être réduite en prévoyant les espaces sous combles d'un seul tenant ;
- Le projet consistant en la rehausse des façades, recouvertes de maçonnerie, il s'indique de présenter un échantillon de la brique de parement afin de s'assurer de l'homogénéité du traitement des façades, ou, à défaut, une finition alternative s'intégrant à l'ensemble ;
- La rehausse dénature l'esthétique des façades avant et arrière, car augmente les proportions de pleins par rapport au niveau bas de la corniche. Il s'indique donc de renoncer à cette rehausse, le pignon pouvant être maintenu dans le projet ;
- La modification générale de l'aspect des façades répond aux objectif de développement durable. Vu les modifications volumétrique à apporter et vu la situation similaire face à l'immeuble, la pose d'un enduit sur isolant peut se justifier et répondrait également à la problématique des raccords de maçonnerie ;

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 :

- Supprimer la rehausse du volume principal, prévoir les espaces sous combles d'un seul tenant, tout en maintenant le pignon latéral ;
- Présenter un échantillon de la brique de parement afin de s'assurer de l'homogénéité du traitement des façades (dont la rehausse pour le pignon), ou, à défaut, une finition alternative s'intégrant à l'ensemble ;
- Présenter, le cas échéant, des plans, coupes et façades du projet d'isolation des façades, modifier les formulaires administratifs, fournir une note explicative adaptée, solliciter et motiver la dérogation au PPAS ;

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 ;
- de limiter une dérogation de la demande telle qu'introduite.

Avis FAVORABLE aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 30/01/2013
Objet n° 4

Dossier 16-40535-2012- Enquête n° 001/13

Demandeur :Monsieur Bencheqroun Karimi Adil

Situation : rue de Stalle, 230

Objet : La construction d'un immeuble à appartements

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40535-2012 introduite le 02/05/2012 par Monsieur Bencheqroun Karimi Adil et visant la construction d'un immeuble à appartements sur le bien sis rue de Stalle, 230;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone de forte mixité;

Considérant que la demande déroge au RRU en ce qui concerne :

- la profondeur de bâtisse (Titre I article 4) ;
- la hauteur de bâtisse (titre I article 6) ;

2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation

Considérant que les mesures particulières de publicité et l'avis de la Commission de concertation sont requis pour les motifs énoncés ci-avant et également en raison du PRAS:

- prescription générale 0.6 pour travaux en intérieur d'îlot ;
- prescription particulière 4.5.1 en raison de la modification des caractéristiques urbanistiques de la zone de forte mixité ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/01/2013 au 03/01/2013 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- L'enquête publique est irrégulière et doit être annulée parce que l'axonométrie affichée est incomplète. Elle ne montre que ce qui sera construit rue de Stalle.
- Le bâtiment va occuper toute la parcelle et va surplomber le trottoir. Cette construction est beaucoup trop dense. Le rapport P/S est trop élevé et il manque une zone de recul.
- La hauteur du bâtiment de la rue Van Ophem est trop élevée
- La sortie du garage rue Van Ophem est mal située : cette sortie va engendrer de gros problèmes de trafic.
- D'autre part les garages en sous-sol seront inondés en cas de fortes pluies. Il n'y a pas d'avaloir et rien n'est prévu pour assurer une temporisation du rejet à l'égout de l'eau de pluie par une citerne.
- Les dérogations sollicitées ne sont pas motivées par le demandeur.
- Cette construction constitue une masse importante et ne correspond pas au style du quartier. Le bâtiment surplombe le trottoir de 1,21m ce qui réduit la largeur de la rue au niveau des étages et apporte une promiscuité à la limite du choquant.
- Les nuisances vont augmenter par l'augmentation du nombre d'appartements et le va-et-vient de nombreuses voitures. L'îlot va disparaître.
- Les habitants proposent une construction plus basse, moins d'étages, une zone verte, moins de proximité pour le voisinage et de manière général une construction moins imposante.

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

02/05/2012: dépôt de la demande

18/12/2012 accusé de réception d'un dossier complet

Vu l'avis rendu par Le Service Technique de la Voirie le 13/07/2012 ;

Vu les avis du Service du SIAMU en date du 2/10/2012 et du 19/11/2012 ;

4 : Description Sitex

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

- Le quartier se caractérise par :
 - un habitat en ordre continu formé essentiellement de maisons unifamiliales dans les voiries communales secondaires ;

- des immeubles d'affectation mixtes de commerces et logements de gabarits plus importants le long de l'axe structurant d'entrée de ville ;
- La parcelle de la demande est traversante entre la rue de Stalle et la rue Egide Van Ophem, entoure l'immeuble du coin des deux rues existants et présente en conséquence une forme de deux trapèzes peu profonds formant un angle entre eux;
- L'immeuble occupant le coin des rues présente un gabarit de R+2+toiture et est affecté en commerce au rez-de-chaussée et en logements aux étages ;
- La parcelle de gauche de celle de la demande rue de Stalle est occupée par un immeuble commercial de gabarit anormalement bas (rez-de-chaussée), qui couvre toute la parcelle et notamment jusque derrière la parcelle du voisin de droite;
- La maison voisine de droite de la parcelle, implantée rue Egide Van Ophem, présente un gabarit de R+1et1/2 et toiture : elle dispose d'une petite cour contiguë à l'arrière de la parcelle du demandeur

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- crée un immeuble de 6 logements couvrant toute la parcelle au rez-de-chaussée et de gabarit :
 - R+3+toiture côté rue de Stalle ;
 - R+3+toiture et petit raccord R+2+toiture avec la maison voisine ;
- intègre 6 emplacements de parcage au rez-de-chaussée ;
- crée un petit recul des façades arrières, de sorte à conserver un petit espace libre et triangulaire en intérieur d'îlot ;

6 : Motivation sur la demande

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :

- L'implantation d'un petit immeuble de logement sur cette parcelle hybride pourrait s'envisager en respectant les gabarits environnants et une meilleure intégration du projet :
 - Le parking est conçu de telle sorte que la voiture du P4 ne peut entrer dans son emplacement dès que celle du P est garée, ce qui rend les 6 emplacements difficilement justifiables ;
 - La façade du rez-de-chaussée côté de l'axe structurant de la rue Stalle est peu esthétique ;
 - Le premier étage côté rue de Stalle forme saillie tant en façade rue que vis-à-vis de l'intérieur de l'îlot pour pouvoir y implanter un appartement deux chambres dont celle de l'enfant à une fenêtre en façade arrière qui donne à moins d'1 mètre de celle de la chambre de l'appartement implanté rue Egide Van Ophem, portant ainsi atteinte à l'intimité des deux unités de logements ;
 - La saillie de l'immeuble projeté du côté de la rue Egide Van Ophem est trop large et trop profonde par rapport à la largeur de cette rue étroite et ne s'inscrit pas dans le tissu bâti environnant ;
 - Le gabarit projeté côté rue Van Ophem est beaucoup trop important par rapport à la dimension de la parcelle et le raccord prévu avec la maison voisine peu harmonieux et respectueux de celle-ci ;
 - La toiture projetée est trop invasive vis-à-vis de l'espace résiduel en intérieur d'îlot et du bâti côté rue Van Ophem;

Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité et de l'avis de la Commission de concertation, le projet a suscité les observations suivantes :

- En ce qui concerne la profondeur de bâtisse du RRU (titre I article 4) :
 - au rez-de-chaussée, la demande de dérogation pour couvrir toute la parcelle serait acceptable au regard des particularités des lieux et notamment la forme de la parcelle et sa situation en coin, mais l'organisation actuelle du garage n'y permet que la création réelle de 4 emplacements de parcage, ce qui ne répond pas au programme envisagé ;
 - au premier étage en façade arrière, la saillie envisagée pour la chambre d'enfant diminue encore l'espace résiduel de la parcelle, ce qui ne peut s'envisager et engendre de surcroît une promiscuité entre appartements qui porte atteinte à leur intimité respective ;
- En ce qui concerne la hauteur de bâtisse du RRU (titre I article 6), le gabarit projeté est trop invasif vis-à-vis:
 - de la maison voisine de droite implantée rue Egide van Ophem, et qu'il s'indique de supprimer le 3ème étage de ce côté ;

- de l'espace résiduel et de l'intérieur de l'îlot, créant une façade de 3 niveaux et toiture en relation directe avec la petite cour de la maison voisine ;
- En ce qui concerne les caractéristiques urbanistiques de la zone de forte mixité du Plan régional d'affectation du sol (2.5.1), le projet ne pourra s'envisager qu'en respectant les gabarits environnants ;
- En ce qui concerne les travaux en intérieur de l'îlot du Plan régional d'affectation du sol (0.6), le programme et le volume du projet présentent trop de dérogations et son atteinte à l'intérieur de l'îlot est trop importante dans la demande telle que présentée ;

Considérant en conséquence que le programme du projet tel que présenté est trop ambitieux pour cette parcelle et engendre un volume trop important pour l'intérieur de l'îlot et vis-à-vis de la maison mitoyenne implantée rue Egide Van Ophem ;

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

Considérant que les modifications à apporter au projet pour répondre au bon aménagement des lieux sont telles qu'elles dépassent le cadre de l'article 191, alinéa 2 du CoBAT et que celui-ci ne peut être d'application.

AVIS DEFAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 30/01/2013
objet n° 5

Dossier 16-40770-2012- Enquête n° 002/13

Demandeur : Monsieur Fourmanier Eric et Chantraine Sophie

Situation : Rue Professeur Hustin 9

Objet : Extension d'un rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale et réorganisation des espaces intérieurs.

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40770-2012 introduite le 31/11/2012 par Monsieur et Madame Fourmanier- Chantraine et visant une petite extension en façade arrière de leur maison unifamiliale sur le bien sis rue Professeur Hustin , 9;

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

Considérant que la demande se situe sur le lot du permis de lotir n°384 octroyé par le Collège des Bourgmestres et en date du 28/10/1994, non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir en ce qui concerne l'implantation

2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation

Considérant que les mesures particulières de publicité et l'avis de la Commission de concertation sont requis pour le motif énoncé ci-avant :

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/01/2013 au 17/01/2013 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- L'extension réduirait la zone de recul entre la maison du demandeur et ces voisines. Cette zone est déjà fort petite et non conforme aux prescriptions urbanistiques. Cette distance est contraire aux besoins d'intimité des voisins, d'autant plus qu'il n'y a pas de muret séparant les jardins. Cet inconvénient serait aggravé par une augmentation des nuisances sonores.
- Cela minéraliserait davantage cette zone et ne résoudrait certainement pas la surcharge des égouts.
- Avec ce projet on voudrait remettre en question l'emprise au sol fixée dans le premier permis de lotir. On s'oppose donc à une infraction supplémentaire à toutes les autres et contre lesquelles l'urbanisme n'a rien fait.
- Les voisins craignent un précédent et que chaque propriétaire demande la même chose, créant ainsi une forte promiscuité.

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

13/11/2012: dépôt de la demande

03/01/2013 accusé de réception d'un dossier complet

4 : Description Sitex

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

- o Le quartier se caractérise par un habitat en ordre semi-ouvert formé essentiellement de maisons unifamiliales jumelées ou groupées ;
- o La rue de la demande forme une placette et la parcelle du demandeur y est située dans un angle ;
- o Ceci engendre une forme presque triangulaire du terrain, dont le grand côté formant hypoténuse se trouve en mitoyenneté gauche de la parcelle et dont la partie à rue est limitée à la largeur du garage ;
- o La maison existante est donc implantée en mitoyenneté gauche, en prolongation du gabarit de la maison n°7, de gabarit R+1+toiture ;
- o La maison voisine de gauche dispose d'une petite extension en façade arrière permettant d'agrandir les pièces de jour ;
- o Le jardin entoure la maison de type trois façades et présente un plus grand dégagement dans la pointe du triangle de la parcelle, face au pignon de la demande ;

- La maison voisine de droite présente une implantation symétrique à celle de la présente demande, ce qui laisse plus de recul entre les pignons des deux demandes ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- conserve le programme de maison unifamiliale ;
- crée une petite extension en façade arrière, à l'instar de la maison voisine de gauche, mais sur toute la largeur de la façade arrière et objet d'une petite dérogation à l'implantation (largeur supérieure à 3 mètres);
- restructure les pièces de jour, de sorte à intégrer la cuisine dans la nouvelle annexe et agrandir en conséquence le salon et surtout la salle à manger, la famille comprenant maintenant 4 enfants;
- crée une toute petite terrasse et conserve la grande zone de jardin et de pleine terre en zone latérale ;
- opte pour un parti architectural en continuité de celui existant du permis de lotir, où les nouvelles baies permettent de réutiliser les châssis existants, au profit de son économie ;
- présente pour la parcelle un bel aménagement paysager et dense en bordure;

6 : Motivation sur la demande

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :

- La petite extension en façade arrière s'inscrit dans les volumes existants des annexes des maisons des alentours ;
- Elle permet à cette maison de disposer d'un espace de vie agrandi et répondant aux normes actuelles de confort ;
- La nouvelle salle à manger présente uniquement une petite partie en coin plus proche de la limite arrière de la parcelle en ce qu'elle conserve l'entièreté de la largeur de la maison existante;
- Le jardin avec son bel aménagement paysager est dense en limite de parcelle, notamment vis-à-vis des fond de jardin des maisons implantées rue de la Truite, au profit de l'intimité entre voisins ;

Considérant qu'au regard du motif des mesures particulières de publicité et de l'avis de la Commission de concertation, le projet a suscité les observations suivantes :

- En ce qui concerne la dérogation à l'implantation du permis de lotir n°384, la demande est acceptable en raison notamment :
 - de la dimension plus importante de la parcelle et du maintien de la grande partie du jardin, face au pignon, non construite et verdurisée ;
 - des annexes existantes du même type pour les lots voisins de gauche plus petits ;
 - de l'écran de verdure important existant en limite de fond de la parcelle ;
- En ce qui concerne l'égouttage, l'emprise supplémentaire du projet telle que décrite ne peut justifier la création d'un bassin d'orage (+/-16m²);
- En ce qui concerne l'intimité entre parcelle, le projet conserve les écrans de verdure existants, touffus et assurant celle-ci vis-à-vis du fond de parcelle.

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 30/01/2013
objet n° 06

Dossier 16-40774-2012- Enquête n° 2/13

Demandeur : IMMOXINA S.P.R.L. - c/o Monsieur Janssens Jacques

Situation : Rue de Nieuwenhove de 32 à 36

Objet : la démolition d'une habitation, d'un garage et d'une annexe et la construction d'un immeuble de 9 appartements

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40774-2012 introduite le 13/11/2012 par la S.P.R.L. IMMOXINA - c/o Monsieur Janssens Jacques et visant la démolition d'une habitation, d'un garage et d'une annexe et la construction d'un immeuble de 9 appartements sur le bien sis Rue de Nieuwenhove de 32 à 36 ;

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 et l'avis de la Commission de Concertation sont requis pour les motifs suivants :

- Dérogation aux articles 4, 5, 6 et 10 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 ;
- Application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001) - actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot ;
- Application de la prescription particulière 2.5.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001) - modification des caractéristiques urbanistiques des constructions en zone d'habitation ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/01/2013 au 17/01/2013 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Il y aurait une différence entre le descriptif et les plans concernant la hauteur du nouveau bâtiment par rapport aux maisons voisines. Pour les voisins côté impair, il y aura une absence totale d'ensoleillement pendant 3 ou 4 mois de l'année et une nette diminution de l'éclairage naturel des pièces toute l'année ;
- Les habitations voisines souffriront d'un vis-à-vis rapproché ;
- L'existence de 9 appartements aura forcément une incidence au niveau des installations dans la rue ainsi que sur le parking et la mobilité. Les travaux de construction provoqueront une gêne considérable sans être sûr que ça n'entraînera pas un problème de stabilité pour les maisons voisines ;
- Le projet est trop important et la densité d'occupation va fortement augmenter ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

13/11/2012 : dépôt de la demande ;

03/01/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;

03/01/2013 au 17/01/2013 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

30/01/2013 : séance publique de la Commission de concertation ;

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, et notamment :

○ Vivaqua le 09/01/2013

○ SIAMU le 27/09/2012

4 : Description situation existante

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

- La parcelle est située le long de la rue de Nieuwenhove, à équidistance entre la rue du Postillon à l'est et la rue de la Fourragère à l'ouest. Elle comprend une maison d'habitation implantée à l'alignement et en mitoyenneté de gauche. Elle est non bâtie sur la droite et présente un mur en maçonnerie à l'alignement. La parcelle est également bâtie, en limite arrière, par un garage et une annexe ;

- La rue compte quelques immeubles, mais est plutôt caractérisée par des habitations de faible gabarit R + 1 + toiture à versants ou R + 2 + toiture à versants ;
- La maison sur la parcelle présente un gabarit R + 1 + toiture à versants et une annexe sur 2 niveaux à l'arrière. La maison voisine de gauche (n° 30) présente un gabarit R + 1 + toiture Mansart et un pignon sur une partie de la façade avant. La maison voisine de droite (n° 38) présente un gabarit R + 1 + Toiture Mansart. La maison de gauche est plus profonde et compte des annexes, tandis que la maison de droite est bien moins profonde mais compte également des annexes ;
- Les habitations face au terrain présentent de faibles gabarits et leur façade avant est orientée sud / est ;
- A rue, la parcelle présente 2 importants pignons en attente de construction, plutôt inesthétiques ;
- Le couvert végétal est maigre sur la parcelle et plutôt constitué d'arbres de repousses. Par contre, la parcelle est peu imperméable ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- vise la démolition de la maison à rue, ainsi que des constructions en fond de parcelle, et la construction d'un immeuble de 9 logements à l'alignement, et comprenant :
 - 2 logements de 1 chambre ;
 - 6 logements de 2 chambres ;
 - 1 logement de 3 chambres ;
 - 9 emplacements de stationnement en sous – sol ;
- présente un immeuble de gabarit R + 2 + Toiture Mansart, et un accès aux garages souterrain prévu sur la droite du bâtiment. Il présente également des volumes secondaires en façade arrière ainsi que de nombreuses terrasses de ce côté ;

6 : Motivation sur la demande

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :

- La parcelle présente une largeur de +/- 22 mètres, soit l'équivalent de 4 parcelles étroites, et une profondeur moyenne de 39 mètres ;
- Le projet propose la démolition d'une maison d'habitation ;
- Le projet d'immeuble vient combler un espace entre 2 pignons en attente de construction ;
- Le projet ne prévoit qu'un seul emplacement de parking souterrain par logement ;
- La rue est principalement caractérisée par des habitations uni - ou bi – familiales de faible gabarit. Les immeubles de logements multiples ne sont pas prédominants ;
- Le bâti est caractérisé par une lecture de parcellaire étroit et de gabarits variant du R + 1 + toiture à R + 2 + toiture. Ceci est plus flagrant pour les habitations faisant face au projet et bénéficiant actuellement d'un ensoleillement sud / est ;
- Les extensions et terrasses en façade arrière nécessitent d'importantes dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 et génèrent d'importantes intrusions vis-à-vis des habitations voisines ;
- Le projet est muet quant à l'aménagement paysager de la parcelle et présente un important socle aveugle vis-à-vis du jardin ;
- Le projet ne rencontre pas les objectifs du développement durable et opte pour une expression architecturale ne respectant pas le typologie des lieux ;

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

- Un projet alternatif, de gabarits plus faibles (un niveau bâti complet de moins, profondeur moindre, ...), respectant le cadre bâti environnant, et limitant les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 pourrait s'envisager ;

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

AVIS DEFAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 30/01/2013
Objet n°7

Dossier PL-530-ter - 2011- Enquête n° 003/13

Demandeur : Monsieur De Neef Hans - Tocqville N.V.

Situation : rue de Stalle 103

Objet : la division d'un lot en 5 parcelles, dont 2 destinées à l'habitation, et 3 destinées à une utilisation mixte.

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°PL 530 -2012 introduite le 01/08/2012 par la NV Tocqville c/o Monsieur Hans De Neef et visant la création de 6 lots sur le bien sis rue de Stalle, 103;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation avec point de mixité et le long d'un espace structurant;

Considérant que le projet de permis de lotir déroge au RRU en ce qui concerne l'implantation (Titre I article 3)

2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation

Considérant que les mesures particulières de publicité et l'avis de la Commission de concertation sont requis pour le motif énoncé ci-avant et également en raison :

- des travaux envisagés en intérieur d'îlot au PRAS (0.6) ;
- de l'application de la prescription particulière 3.3 du PRAS (commerces entre 500 et 1000m²) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 03/01/2013 au 17/01/2012 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- Il n'y a pas de PPAS permettant des dérogations afin d'accueillir des espaces commerciaux supplémentaires dans ce quartier qui est caractérisé par des maisons unifamiliales :
 1. le projet prévoit pour le lot 5 une superficie de 1111m² sans motivation de la demande de dérogation. Les lots 4 et 5 ne peuvent pas être affectés au commerce.
 2. Il manque la mention des affectations commerciales futures.
- L'intérieur de l'îlot n'est pas protégé et est minéralisé à outrance. Il y a lieu d'y prévoir du parking pour les deux roues.
- Un bassin d'orage est prévu mais il y a lieu de prendre des mesures plus contraignantes et notamment de prévoir des citernes pour chaque lot, des panneaux solaires, des pompes à chaleur pour les surfaces commerciales.
- La parcelle se situe sur un ancien étang remblayé après la guerre. Ce remblai avait été fait avec des terres polluées qui sont en contact avec la nappe phréatique affleurant à cet endroit. Un permis d'environnement doit donc être sollicité.

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

01/08/2012: dépôt de la demande

09/01/2013 : accusé de réception d'un dossier complet

Vu l'avis rendu par le Service Technique de la Voirie le 28/01/2013 ;

4 : Description Sitex

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

- o Le quartier d'habitation derrière la rue de Stalle se caractérise par un habitat en ordre continu formé par des maisons unifamiliales et de petits immeubles de rapport, tandis que la rue de Stalle présente des immeubles mixtes d'entreprise et de commerce avec des logements aux étages, de gabarit nettement plus important ;

- o Le terrain, proche du coin de la rue de Stalle et la rue du Roetaert, est perpendiculaire à la rue de Stalle et dispose d'une seconde partie accessible par la rue du Roetaert ;
- o Il présente une légère pente descendante depuis la rue de Stalle vers l'intérieur de l'îlot et une pente plus importante et de l'ordre d'un niveau entre celui-ci et la rue du Roetaert ;
- o La partie du terrain accessible par la rue de Stalle, ancien bâtiment de la poste, avec ses parkings extérieurs, comprend un ensemble de bâtiments et entrepôts implantés en fond de parcelle, de gabarit similaire à un R+1 et offrant une superficie de 1876m² ;
- o La partie de la rue du Roetaert présente une « dent creuse » d'une grande largeur de façade entre une maison unifamiliale R+1 à gauche de la parcelle et un immeuble de gabarit R+3 à droite ;
- o Le parking à front de la rue de Stalle et dans la partie de la parcelle de la rue du Roetaert comprend quelques éléments de verdure, peu présente dans le paysage de la parcelle totalement minéralisée ;
- o La parcelle comprend un double accès carrossable via les deux rues ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o propose de lotir le terrain en 6 lots, soit :
 - o un lot 1 implanté rue du Roetaert pour un immeuble de 9 logements ayant fait l'objet d'un permis de bâtir n° 40210 octroyé le 04/12/2012 ;
 - o les lots 2 et 3, implantés également rue du Roetaert, affectés à des maisons unifamiliales, de gabarit R+2+toiture, créant une liaison entre les deux pignons existants de part et d'autre du terrain ;
 - o Un lot 4 affecté aux ateliers de la poste, telle qu'en situation existante et prévoyant un gabarit idem au lot 5 ;
 - o Un lot 5 affecté en commerce, l'un de 926m² et l'autre de 204m² et prévoyant un gabarit 7,42 mètres de hauteur avec la possibilité de toiture plate-forme avec une hauteur de crête maximum à 9,64 mètre de hauteur ;
 - o un lot 6 à front de la rue de Stalle comprenant un accès au rez-de-chaussée et un immeuble à appartement aux étages, mitoyen aux bâtiments implantés de part et d'autre et avec un gabarit de R+3 et toiture, objet d'une dérogation à la hauteur de bâtisse du RRU (titre I article 6) ;
 - o un lot 7 comprenant le parking accessible par la rue de Stalle et desservant les lots 4 et 5 affectés en commerce ;
 - o une servitude de passage entre le lot 4 et le jardin du lot 1, afin d'assurer les issues du SIAMU ;

6 : Motivation sur la demande

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :

- o Le projet de lotissement de cette parcelle répond au bon aménagement de lieux, vu le tissu et l'affectation différente entre la rue de Stalle et celle de la rue du Roetaert ;
- o La création rue du Roetaert de 3 lots (1, 2 et 3) affectés en logement s'inscrit dans le rythme du tissu bâti de la rue, tant par leurs affectations que leurs gabarits respectifs :
 - o le lot 1 reprend le programme de 9 logements et gabarit correspondant, obtenu lors du permis de bâtir n° 16-40210-2012 ;
 - o les lots 2 et 3 sont affectés en maisons unifamiliales, à l'instar des maisons voisines et reprennent un gabarit équilibré entre les deux mitoyennetés existantes, en respect de la pente de la rue ;
 - o le lot 4 reprend la situation existante mais doit prévoir celle future, tant en affectation qu'en densité et gabarit, celui-ci étant non précisément défini et pouvant être tellement augmenté d'après la description qu'il en serait non autorisable en intérieur d'îlot ;
 - o le lot 5 comprend deux espaces commerciaux qui sont en contradiction avec la prescription 3.3 du PRAS, ce qui ne peut s'envisager. Il serait judicieux de créer un lot supplémentaire affecté en commerce indépendant et disposant de ses propres prescriptions ;
 - o le lot 6 affecté en logement fait l'objet de nombreuses remarques :
 - la densité de logement doit y être définie et en équilibre avec le nombre de parking prévu, soit un par logement ;
 - il doit un comprendre au rez-de-chaussée :
 - un seul accès carrossable commun pour les lots implantés en intérieur d'îlot, ses parkings et ceux implantés sur le lot 7 ;

- son gabarit dérogatoire est peu adapté à la typologie et à l'équilibre des volumes bâtis et qu'il y a lieu :
 - de l'adapter au nombre de logements projetés ;
 - de supprimer sa toiture, voir éventuellement créer un étage partiel et à toiture plate, implanté en recul de minimum 3 mètres par rapport au nu des façades avant, arrière et à plus de 7 mètres de l'immeuble de gauche de la parcelle ;
- sa façade avant doit faire l'objet de prescriptions afin d'en assurer l'esthétique et l'équilibre notamment pour sa partie en rez-de-chaussée ;
- le lot 7 ne comprend pas de prescriptions et doit faire l'objet d'une étude :
 - paysagère afin de pouvoir préciser celles-ci et participer à l'amélioration des intérieurs d'îlot, objectifs du PRAS (prescription générale 0.6) ;
 - administrative en ce qui concerne les servitudes, les attributions respectives d'emplacements pour les 3 lots commerciaux et de production ;
 - d'intégration d'emplacements de parcage pour les véhicules à deux roues ;
- les prescriptions doivent être largement complétées afin de préciser :
 - les affectations existantes et futures de chaque lot, les gabarits maximum des lots commerciaux, trop peu définis et devant respecter l'équilibre existant des volumes bâtis ;
 - par un tableau récapitulatif l'affectation, le nombre de logements et de niveau et la densité maximum autorisée dans chaque lot rue du Roetaert ;
 - par un second tableau récapitulatif, l'affectation, la superficie et le gabarit maximum des lots accessibles par la rue de Stalle ;

Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité et de l'avis de la Commission de concertation, le projet a suscité les observations suivantes :

- en ce qui concerne la prescription 0.6 du PRAS, celle-ci est acceptable en raisons des particularités des lieux, de la situation existante et moyennant les conditions émises ci-avant, dont notamment une étude paysagère des parkings et une limitation des volumes potentiellement bâtissables en intérieur d'îlot ;
- en ce qui concerne la prescription 3.3 du PRAS, le lotissement doit être complété d'un lot supplémentaire afin de se conformer au prescrit en vigueur ;
- en ce qui concerne la profondeur de bâtisse du RRU (titre I article 4), elle est essentiellement due à la situation existante et acceptable moyennant une limitation bien définie des volumes potentiellement bâtissables assurant le maintien de l'équilibre bâti en intérieur d'îlot ;
- en ce qui concerne la dérogation à la hauteur de bâtisse du RRU (titre I article 6) :
 - elle a été octroyée pour le lot 1 lors du permis d'urbanisme 40210 délivré le 04/12/2012 ;
 - elle est acceptable pour le lot 6 en regard des particularités de lieux et notamment les gabarits construits actuellement rue de Stalle, mais moyennant les conditions émises ci-avant, dont notamment la typologie d'étage en recul, afin d'en limiter l'impact volumétrique depuis l'espace structurant et immeubles environnants ;
- en ce qui concerne l'intégration de panneaux solaires, de pompes à chaleur et de système de ventilations, les prescriptions préciseront que ces éléments doivent être intégrés à l'architecture des projets, tant volumétriquement qu'esthétiquement et devront faire partie intégrante des demandes de permis d'urbanisme

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 :

- Prévoir pour le lot 4 la situation future, tant en affectation qu'en densité et gabarit, celui-ci étant non précisément défini et pouvant être tellement augmenté d'après la description qu'il en serait non autorisable en intérieur d'îlot;
- Diviser le lot 5 deux lots distinctifs et en deux espaces commerciaux indépendants, afin de se conformer avec la prescription 3.3 du PRAS, et disposant de leurs prescriptions respectives;
- Adapter le lot 6 affecté en logement et ses prescriptions:
 - sa densité de logement en équilibre avec le nombre de parking prévu, soit un par logement ;
 - préciser pour l'aménagement de son rez-de-chaussée :
 - un seul accès carrossable commun pour les lots implantés en intérieur d'îlot, ses parkings et ceux implantés sur le lot 7;
 - modifier son gabarit en fonction du programme et sa typologie pour l'intégrer dans les volumes bâtis environnants :

- supprimer sa toiture, créer éventuellement un étage partiel et à toiture plate, implanté en recul de minimum 3 mètres par rapport au nu des façades avant, arrière et à plus de 7 mètres de l'immeuble de gauche de la parcelle ;
- Préciser dans les prescriptions que sa façade avant doit faire l'objet de prescriptions afin d'en assurer l'esthétique et l'équilibre notamment pour sa partie en rez-de-chaussée ;
- Établir des prescriptions pour le lot 7 et étudier :
 - un aménagement paysager du lot afin de pouvoir préciser ses prescriptions ;
 - les servitudes, les attributions respectives d'emplacements pour les 3 lots commerciaux et de production ;
 - l'intégration d'emplacements de parcage pour les véhicules à deux roues ;
- Compléter les prescriptions afin de préciser :
 - les affectations existantes et futures de chaque lot, les gabarits maximum des lots commerciaux, trop peu définis et devant respecter l'équilibre existant des volumes bâtis ;
 - par un tableau récapitulatif l'affectation, le nombre de logements et de niveau et la densité maximum autorisée dans chaque lot rue du Roetaert ;
 - par un second tableau récapitulatif, l'affectation, la superficie et le gabarit maximum des lots accessible par la rue de Stalle ;
 - l'intégration éventuelle de panneaux solaires, de pompes à chaleur, de systèmes de ventilation: ces éléments doivent être intégrés à l'architecture des projets, tant volumétriquement qu'esthétiquement et devront faire partie intégrante des demandes de permis d'urbanisme

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles participent à l'intégration du projet et en précisent les prescriptions ;
- d'être accessoires en ce qu'elles conservent l'objet du programme de la demande ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'elles réduisent notamment le gabarit en toiture du lot 6 implanté à front de la rue de Stalle et de limiter une dérogation de la demande telle qu'introduite ;

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 aux conditions émises ci-dessus.