

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 8 décembre 2010
objet n°01

Dossier 16-39.608-10 - Enquête n° 4041/10

Demandeur : Delvaux consultants sprl et Europ Impex sprl

c/o M. Thierry DELVAUX et M. Didier DORANGE

Situation : Rue Joseph Cuylits, 20

Objet : l'extension d'un immeuble à 4 logements par la reconstruction du dernier étage pour la transformation d'un appartement en duplex 3 chambres

Avis

Vu les résultats de l'enquête publique ;

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

Considérant que la demande porte sur l'extension d'un immeuble à 4 logements par la reconstruction du dernier étage pour la transformation d'un appartement en duplex 3 chambres ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison de la demande de dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme en terme de volume :

- Titre I, chapitre II, article 6, §1 ;

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

- L'immeuble de logements mitoyen est situé le long de la rue Joseph Cuylits, à l'Est et au niveau de la courbe de la voirie ;
- Le bien s'inscrit dans une continuité d'immeubles à logements multiples. Il présente un gabarit de type R+3+toiture plate avec un volume en retrait par rapport à l'alignement en voirie ;
- La zone de recul est constituée d'un jardinet planté et la construction ne dispose pas de garage ;
- La construction voisine de droite présente un gabarit sensiblement identique, l'étage en recul étant implanté moins en retrait et présentant 2 petits volumes vitrés proéminents ;
- La construction voisine de gauche présente un gabarit R+2+Toiture plate. Plus loin, sur la gauche la construction est également de gabarit R+3+étage en recul ; ;
- La ligne des corniches est relativement présente du fait, notamment que les derniers niveaux sont inscrits en recul ;
- La façade de l'immeuble faisant l'objet de la demande présente un soubassement en pierre claire et un parement de briques aux étages. La composition présente 3 travées dont une plus importante au centre ;

Considérant que le projet :

- Vise la transformation et l'extension du logement situé au 3^{ème} étage par la création d'un volume en retrait par rapport à l'alignement de la façade à rue et dans le même plan que la façade arrière ;

Considérant que les dérogations portent sur :

- Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme en terme de volume : Titre I, chapitre II, article 6§1, en ce que le profil de la nouvelle construction dépasse le profil bâti de la construction mitoyenne de droite (étant la plus haute), et dépasse de plus de 3m le profil bâti de la construction mitoyenne de gauche (étant la plus basse) ;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation porte sur :

- La dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme précitée ;
- Considérant le programme de la demande et les spécificités des lieux ;

Considérant que le projet vise la transformation et l'extension du logement du 3^{ème} étage ;

Considérant que le nouveau logement se verra doté de 3 chambres à coucher avec des espaces de vie et techniques en conséquence ;

Considérant que ce logement sera desservi en duplex par l'intérieur ;

Considérant la volumétrie proposée ;

Considérant que le projet vise le maintien d'un recul non négligeable en façade à rue ;

Considérant que le projet s'inscrit en dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, tant par rapport à l'immeuble voisin le moins imposant que par rapport à celui le plus haut ;

Considérant que la dérogation par rapport au bâtiment voisin de droite ne peut se concevoir, compte tenu de sa hauteur et de l'héberge nouvellement créée ;

Considérant que, du côté de la mitoyenneté de droite, une rehausse peut se concevoir, vu la faible hauteur de ce bâtiment et les possibilités d'extension de celui-ci ;

Considérant que l'orientation et la configuration des lieux ne porteront pas atteinte à l'ensoleillement à l'intimité de cette maison d'habitation ;

Considérant que les matériaux envisagés sont de teinte claire ;

Considérant dès lors que l'impact volumétrique de l'extension à rue pourrait être réduit, en abaissant le niveau général de la toiture au minimum admissible prévu par le Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que le projet prévoit une importante extension de volume à l'arrière, dans le même plan que la façade existante ;

Considérant que cette extension nécessite de très nombreuses rehausses de mitoyenneté du côté de l'intérieur de l'îlot, ce qui ne peut se concevoir ;

Considérant que, de plus, cette rehausse engendre des vues directes non conformes au Code Civil vers l'immeuble voisin de droite (n°22) ;

Considérant qu'il s'indique de réduire la profondeur de l'extension de 2 m et aménager le solde de la toiture plate en terrasse verdurisée non accessible ;

Considérant qu'il s'indique de prévoir un revêtement extérieur s'accordant mieux au cadre bâti environnant ;

Considérant que les permis d'urbanisme sont délivrés sous réserve du respect des droits civils des tiers ;

Considérant qu'il s'indique, en vue de satisfaire au bon aménagement des lieux, de modifier et de compléter la demande en application de l'article 191 du CoBAT sur les aspects accessoires suivants, de sorte à ne pas affecter l'objet de la demande et à viser à répondre aux avis et aux réclamations émis au cours de la procédure :

- Abaisser le volume général de l'extension de l'ordre de 50cm ;
- Réduire la profondeur de l'extension de 2 m en façade arrière et rendre le sol de la terrasse non accessible ;
- Se conformer aux prescriptions du Code Civil en matière de vues droites et obliques ;
- Proposer une alternative au revêtement extérieur projeté s'accordant plus au cadre bâti environnant (par exemple : enduit clair sur isolant) ;
- Modifier éventuellement les formulaires en conséquence.

Avis FAVORABLE à condition de répondre aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation séance du 8 décembre 2010 objet n°02

Dossier 16-39.503-10 - Enquête n° 4048/10

Demandeur : Mutualité Socialistes

Situation : Place de Saint-Job, 011

Objet : le remplacement de 3 enseignes lumineuses existantes

Avis

Vu les résultats de l'enquête publique ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°56 (AGRBC du 08/02/1989) ;

Considérant que la demande porte sur le remplacement de 3 enseignes lumineuses existantes ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison de :

- Dérogation au PPAS n°56 - art. II.8.2.2 : surface d'enseignes ;
 - Dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme : Titre VI, chapitre V, art. 36,§1, f ;
- Considérant que la demande a été soumise à l'avis de la Commission de concertation en raison de la présence de la ZICHEE de la Place de Saint-Job ;

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

- Le bâtiment de la demande est implanté à l'angle de la place et de la Montagne de Saint-Job ;
- Il présente un grand développement de façade tant le long de la place, que sur la Montagne de saint-Job, ainsi qu'un coin coupé au carrefour ;

Considérant que le projet :

- Implante deux enseignes lumineuses de 2,20 mètres de long et 72 centimètres de haut de chaque côté du coin sur les fenêtres entourant la porte ;
- Implante encore une enseigne parallèle à la façade de 3,60 mètres de long sur la partie de façade le long de la ruelle piétonnière reliant la place à la rue Jean Benaets ;
- Implante une quatrième enseigne sur le coin au niveau des fenêtres du logement ;

Considérant que le grand développement de façade peut justifier la pose de plusieurs enseignes ;

Considérant cependant que vu la position très visible du bâtiment, il y lieu de limiter les surfaces de chaque enseigne ;

Considérant également que le sigle implanté à la hauteur des fenêtres ne répond pas au prescrit du RRU et qu'il s'indique de le positionner juste au-dessus de l'encadrement de la pierre bleue de la porte situé à l'angle de la Place et de la Montagne ;

Considérant également que les 2 autres enseignes qui entourent le coin doivent être inscrites en lettres détachées sur la façade afin de se conformer au RRU et respecter la ZICHEE de la place ;

Considérant également que l'enseigne parallèle à la façade dans la ruelle piétonne doit être également inscrite en lettres détachées sur la façade et traiter le logo César de Paepe d'un seul tenant, afin de respecter l'esprit du PPAS et la zone restreinte du RRU ;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation porte sur les dérogations suivantes :

- La surface d'enseigne qui est de loin supérieure à celle permise par le PPAS n°56 (article II.8.2.2) et qui ne peut se justifier, vu l'emplacement du bâtiment ;
- Les enseignes de la zone restreinte du RRU (titre VI article 35) :
 - o Le positionnement de l'enseigne lumineuse, implantée sur le coin, au niveau des fenêtres de l'étage, ce qui ne peut s'envisager ;
 - o La surface des enseignes parallèles à la façade au lieu des inscriptions en lettres détachées, ce qui ne peut s'envisager que moyennant l'ensemble des conditions énoncées ci-avant ;

Considérant qu'il s'indique, en vue de satisfaire au bon aménagement des lieux, de modifier et de compléter la demande en application de l'article 191 du CoBAT sur les aspects accessoires suivants, de sorte à ne pas affecter l'objet de la demande et à viser à répondre aux avis et aux réclamations émis au cours de la procédure :

- o positionner l'enseigne implantée sur le coin de la Place avec la Montagne de Saint-Job juste au dessus de l'encadrement de la pierre bleue de la porte ;
- o inscrire les 2 autres enseignes qui entourent le coin en lettres détachées sur la façade (en respectant la largeur des baies) afin de se conformer au RRU et respecter la ZICHEE de la place ;
- o inscrire également en lettres détachées sur la façade l'enseigne parallèle à la façade dans la ruelle piétonne et traiter le logo César de Paepe d'un seul tenant à placer au-dessus de l'encadrement de la porte, afin de respecter l'esprit du PPAS et la zone restreinte du RRU ;
- o modifier les formulaires en conséquence.

Avis FAVORABLE à condition de répondre aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation séance du 8 décembre 2010 objet n°03

Dossier 16-39.602-10 - Enquête n° 4049/10

Demandeur : M. Olivier HANNECART

Situation : Avenue du Prince de Ligne, 066

Objet : l'extension et la transformation d'une habitation avec le réaménagement d'un atelier de mécanique dentaire et la création d'un appartement

Avis

Vu les résultats de l'enquête publique ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle et le long d'un espace structurant ;

Considérant que la demande porte sur l'extension et la transformation d'une habitation avec le réaménagement d'un atelier de mécanique dentaire et la création d'un appartement ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison de l'application de la prescription 1.5.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 : modification des caractéristiques urbanistiques des constructions et du cadre urbain environnant en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;

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

- La maison jumelée, de type 3 façades, est implantée le long de l'avenue du Prince de Ligne, à proximité de l'angle formé par cette voirie et par l'avenue de Belœil. Le bien fait face à la ligne de chemin de fer ;
- La construction jumelée est implantée fortement en recul par rapport à l'alignement, et en hauteur. Un garage, jumelé également, est situé à front de voirie ;
- Le relief est principalement marqué par une pente ascendante depuis la rue vers le fond de la parcelle. Le jardin entourant la maison est aménagé selon un plan paysager bien composé. La limite de la zone de recul est constituée de haies vives de belle hauteur ;
- L'ensemble des constructions le long de la voirie est implanté en ordre semi-ouvert ;
- Les maisons d'habitations présentent des zones de recul verdurisées de profondeur variable ;
- Le bien est affecté en logement et, en partie, en atelier de mécanique dentaire (activité professionnelle exercée par l'occupant) ;

Considérant que le projet :

- Vise à construire une extension au bâtiment d'habitation existant ;
- Propose l'entière réaffectation de l'habitation existante en logement, et dans l'extension, la création d'une seconde unité de logement et l'aménagement d'un atelier de mécanique dentaire ;
- Aménage un volume sur 2 niveaux en extension latérale gauche de l'habitation. Ce nouveau volume est aménagé, en partie inférieure, en atelier de mécanique dentaire et locaux attenants. A l'étage, est prévu un logement de 2 chambres à coucher ;
- Propose une volumétrie rationnelle à toiture plate, présentée sous forme d'un socle en briques grises, surmonté d'un volume en encorbellement revêtu d'un enduit de teinte claire (identique à la maison existante) ;

- Aménage les accès extérieurs le long du garage existant, en vue de créer les accès différenciés à la maison existante, à l'atelier professionnel et au nouveau logement ;
- Recompose les jardins autour de la nouvelle construction ;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation porte sur :

- L'application de la prescription 1.5.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 : modification des caractéristiques urbanistiques des constructions et du cadre urbain environnant en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;

Considérant le programme de la demande et les spécificités des lieux ;

Considérant que le projet s'inscrit dans la zone non bâtie de cette large parcelle, tout en conservant une zone de recul avant, suffisante ($\pm 5,50$ mètres) et verdurisée ;

Considérant que le projet conserve une zone de retrait de 4 mètres par rapport à la propriété voisine de gauche ;

Considérant que cette parcelle est bâtie par une construction de type 3 façades et dégageant une zone de retrait latéral de ± 8 mètres ;

Considérant que la volumétrie proposée tire parti de la déclivité du terrain, et présente un gabarit réduit, respectant les qualités de la maison existante et des constructions voisines, ainsi que les qualités paysagères des différentes zones de recul ;

Considérant que les matériaux proposés répondent à la philosophie du projet ;

Considérant que les modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et du cadre urbain environnant peuvent se concevoir ;

Considérant néanmoins qu'il s'indique de renforcer les qualités du projet et de la zone de recul en proposant une finition esthétique de la toiture plate de l'extension (lestage gravier, toiture verte, ...) et en prévoyant un aménagement verdurisé de la façade du garage situé en avant-plan ;

Considérant qu'il s'indique, en vue de satisfaire au bon aménagement des lieux, de modifier et de compléter la demande en application de l'article 191 du CoBAT sur les aspects accessoires suivants, de sorte à ne pas affecter l'objet de la demande et à viser à répondre aux avis et aux réclamations émis au cours de la procédure :

- o Proposer une finition esthétique de la toiture plate de l'extension (lestage gravier, toiture verte, ...) ;
- o Prévoir un aménagement verdurisé de la façade du garage, situé en avant-plan.

Avis FAVORABLE à condition de répondre aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation

Séance du 8 décembre 2010

Objet n°04

Dossier Permis de lotir n°515bis - Enquête n°4047/10

Demandeur : M. J. BEDORET

Situation : Avenue Léo Errera, 55

**Objet : La création d'un lot d'habitation et d'un lot de jardin
(2^{ème} inscription - voir PV de la séance du 24/11/2010)**

Avis

Vu la demande introduite par Mr Bedoret en vue de lotir sa propriété sise au n°55 de l'avenue Errera ;

Considérant que la demande porte sur la création de 2 lots repris 1 et 2 au plan de lotissement, dont le lot 1 destiné à la construction d'une maison uni-familiale et le lot 2 à destination de jardin ;

Considérant que suite à l'accusé de réception du 01.04.2010, la demande a été modifiée 27.05.2010 en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

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

Considérant que la demande est située dans le territoire régi par le PPAS 2B (AR 26.07.1967) ;

Considérant que la demande telle qu'introduite sollicite des dérogations au PPAS :

- en matière d'implantation en ce que la largeur de la zone de bâtisse projetée est de 14 mètres au lieu de 12 figurant au schéma des affectations du PPAS) ;
- en matière d'aménagement de la zone de recul en ce que la pente de la rampe demandée est de 15% au lieu de 10% ;

Considérant que la demande telle qu'introduite sollicite des dérogations au RRU en matière d'implantation, toiture, hauteur de façade et imperméabilisation (Titre I, article 4, §1, 2°, 5, 6 et 13) ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison de ces demandes de dérogations ainsi qu'en raison de l'application de la prescription particulière du PRAS 2.5.2° - modification des caractéristiques urbanistiques ;

Vu les résultats de l'enquête publique ;

Considérant que les réclamations portent essentiellement sur :

- les caractéristiques urbanistiques de la construction projetée qui ne s'intègre pas au cadre urbain exceptionnellement constitué de maisons uni-familiales de composition et de facture ancienne ;
- le projet déroge de manière excessive aux règlements en vigueur ;
- le nombre élevé de dérogation, le projet est totalement non conforme à la lettre du PPAS ;
- la taille du projet qui bouleverserait l'environnement de la rue ;
- le projet est incompatible avec les aspects patrimoniaux environnant ;
- l'ampleur du projet ;
- les prescriptions ne précisent pas si le lot 2 peut être bâti d'une dépendance comme le permet le PPA n°2bis. Le permis de lotir ne peut faire de prescription par référence au PPAS, il doit lui même préciser le programme du lot 2 ;
- la demande n'est-elle pas soumis à rapport d'incidences si la parcelle faisant l'objet des 3 lots a une superficie supérieure à 5000 m² ?

- la forme de la toiture (plate) déroge à l'objectif du PPAS de doter ce tronçon de rue d'un ensemble homogène, la dérogation à l'esthétique et à la hauteur des façades est une donnée essentielle du PPAS ;
- les prescriptions ne font pas mention de citerne d'eau de pluie ;
- le lot 1 ne respecte pas le RRU en ce que la zone de jardin doit être maintenue sur 50% du terrain (article 13), il faut dès lors fusionner les lots 1 et 2 ;
- la toiture plate doit être couverte d'une toiture verte. Les prescriptions littérales ne sont pas conformes à ce prescrit ;
- les annexes jointes à la demande font systématiquement référence à des points avantageux pour la demande ;
- la notion de logement n'est pas claire (1 logement + éventuellement 1 logement pour le personnel) ;
- les arbres de la propriété doivent être préservés ;

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

- La parcelle sur laquelle porte la demande est une vaste parcelle, de grande largeur à l'alignement et qui se développe profondément dans l'intérieur d'îlot,
- De configuration irrégulière, elle est bâtie d'une villa isolée (n°55) et de dépendances, bâties en mitoyenneté (fond de jardin) de la maison voisine sise au n°53 et du fond de jardin du Musée van Buren,
- L'importante zone de recul (+ de 40 mètres) comporte un aménagement en dépression par rapport au niveau général des abords, ainsi que quelques grands et beaux arbres,
- Hormis cet aménagement, le relief est d'allure horizontale,
- En mitoyenneté à gauche est implantée la maison n°53 qui offre un pignon en attente,
- La parcelle bénéficie de deux accès carrossables, témoins du temps où la villa était divisée en deux maisons uni-familiales groupées,
- Le PPAS y prévoit trois zones de bâtisse :
 - o une première zone capable est bâtie et englobe la villa et lui permet de s'étendre ;
 - o la seconde est également bâtie et englobe les dépendances ;
 - o la troisième, mitoyenne au n°53, se situe au droit d'un des accès carrossable vers la maison et développe une largeur de 12 mètres pour une profondeur de 18 mètres (prescriptions graphiques qui précisent les prescriptions littérales) ;
 - o A partir de la zone de bâtisse et vers le Sud, le PPAS vise particulièrement un habitat très ouvert, peu dense à l'alignement, l'espace public étant largement ouvert vers les constructions implantées plus profondément en intérieur d'îlot dans de larges jardins ;

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- porte sur 2 lots, dont :
 - le lot 1, à bâtir (maison uni-familiale avec possibilité d'un second logement accessoire), pour 6 ares et 20 centiares ;
 - le lot 2, à usage de jardin, pour 3 ares et 29 centiares ;
 - propose une construction sur la zone de bâtisse sur le lot 1 dont la volumétrie composée comme suit de volumes en décrochements à toitures plates :
- le niveau de rez-de-chaussée est fixé en surplomb (1.28 mètre) du niveau du trottoir mesuré à l'alignement (niveau 49.84 = niveau 0.00 de référence des cotations en élévation) ;
- le sous-sol, partiellement émergeant en raison du niveau surélevé du rez-de-chaussée, se développe sur une largeur de 17.50 mètres et une profondeur de 20 mètres (au lieu de 12 et 18 mètres) et déroge donc à la zone de bâtisse du PPAS (350m² au lieu de 216m² soit 162% du maximum autorisé par le PPAS) ;
- le volume principal présente un gabarit R+2 sur une largeur de 14 mètres (dont 2 en dérogation au PPAS) et une profondeur de 14.70 mètres, avec hauteur de rive à 12 mètres au dessus du niveau de référence trottoir, conformément au PPAS.

Ce volume déroge au RRU en créant une importante héberge par rapport au versant arrière de la maison voisine ;

- il est surmonté d'un niveau en recul de 2 mètres à l'avant et latéralement, qui augmente la dérogation au RRU à l'arrière ;
- il se complète enfin d'un volume arrière annexe sur 2 niveaux à l'arrière, d'une largeur de 11.02 mètres et d'une profondeur de 5.30 mètres. Ce volume déroge au PPAS en profondeur, dépassant de 2m la limite des 18m et au RRU pour le 1^{er} étage, dépassant la profondeur de la construction de droite de plus de 8m au lieu de 3 maximum ;
- les prescriptions littérales de la demande permettent en sus de créer des saillies d'une profondeur de 3.50 mètres en façade latérale ;

Considérant que l'analyse de la demande suscite les observations suivantes :

L'analyse des plans et prescriptions fait apparaître que la demande déroge au PPAS en ce que :

- il rend le sous-sol habitable en raison du niveau surélevé du rez-de-chaussée et de l'implantation de la façade latérale au bord de la partie du jardin en contrebas ;
- il prévoit un sous-sol de 350m² dépassant de 134m² (soit +62% des possibilités qu'offre le PPAS) ;
- il prévoit une superficie hors-sol de 280m² dépassant de 64 m² (soit +29.6%) les possibilités qu'offre le PPAS (216m²) ;
- il prévoit une rampe de garage de plus de 10% de pente, malgré la rehausse du niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant que les prescriptions du PPAS visent que les toitures seront de même composition et de même gabarit et que les corniches seront continues. Vu que la situation existante présente des disparités de forme, de gabarit et de hauteur des corniches et des toitures, une dérogation sur ce point pourrait être envisagée ;

L'analyse révèle également que le projet déroge au RRU en ce que :

- Le profil de la toiture de la maison voisine est dépassé de plus de 3 mètres en mitoyenneté, ce qui engendre une héberge de mur mitoyen de près de 44m², dont +/- 1/3 de cette surface constitue une dérogation à l'article 6§1 du Titre I du RRU. Cette dérogation est importante et génératrice d'un important impact dans le paysage, du fait qu'elle participe à l'importance de la façade arrière sur une hauteur de 5 mètres, soit 1/3 de la hauteur de cette façade arrière ;
- Le profil de l'annexe au 2^{ième} niveau est plus profond (5.40 sur une hauteur de 2.80 m) que celui de la maison voisine au niveau équivalent ;
- La profondeur de l'annexe sur 2 niveaux dépasse de plus de 3 mètres celle de la maison mitoyenne au 2^{ième} niveau (article 4§1 – c du Titre I) ;
- Le profil de la rampe d'accès au garage ne répond pas aux exigences de l'article Titre VIII, article 3, alinéa 2 du RRU (15% au lieu de 4%) ;

Considérant que de telles valeurs dépassent le concept de la dérogation et ne peuvent être acceptées ;

Considérant de surcroît que les possibilités de bâtisse offertes par le PPAS alliées au respect du RRU sur le lot projeté permettent sans peine la construction d'une maison uni-familiale importante ;

Que les dérogations sollicitées entraînent la construction d'une maison uni-familiale surdimensionnée, tant en emprise qu'en volume ;

Considérant que les dérogations sollicitées engendrent un volume de forte densité par rapport à la surface du lot 1 ;

Que les lots 1 et 2 doivent dès lors être liés ;

Considérant que les dérogations portent sur des données essentielles du PPA ;

Considérant que la possibilité de créer une saillie de 3.5m en façade latérale élargit la maison de 5.5m (3.5 +2m de dérogation) de plus que la zone de bâtisse ;

Que cette saillie à une profondeur importante en porte à faux ;

Que cette disposition va à l'encontre de l'objectif du PPAS de créer de large percée de jardin vers les constructions implantées en intérieur d'îlot, essentiellement entre la demande et la maison n°63 ;

Considérant que la demande ne répond pas au RRU en terme de citerne d'eau de pluie et de toiture verte ;

Que ces dérogations n'ont pas été sollicitées ;

Considérant en conséquence que les dérogations au PPAS et au RRU ne s'avèrent pas justifiées et engendreraient un volume hors normes pour ce front bâti ;

Que les dérogations sollicitées ne visent pas à répondre au bon aménagement des lieux ni aux objectifs du PPAS ;

Considérant que les modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions (PRAS 2.5.2°) ne s'accorderaient pas avec le cadre urbain environnant pour toutes ces raisons.

Avis Défavorable