

Séance du 30 mai 2013 / Zitting van 30 mei 2013

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 079/13 – Demande de permis de lotir n°PL-338-bis  
Situation : Avenue Van Bever, 1-5  
Demandeur : Résidence Van Bever A.C.P. (Monsieur de PATOUL)  
(La création d'un 4<sup>ème</sup> lot en vue d'y construire une unité d'habitation)
- 2) 080/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-41.002-2013  
Situation : Avenue Wolvendael, 22  
Demandeur : Immobilière Victor Gambier sa (Monsieur DEL RIO)  
(La régularisation de travaux de transformations et d'extension en toiture d'une villa uni-familiale)
- 3) 077/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.949-2013  
Situation : Avenue Victor-Emmanuel III, 75a  
Demandeur : Monsieur GLIKSBERG Nicolas  
(La transformation et l'extension d'une habitation uni-familiale)
- 4) 082/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.882-2013  
Situation : Rue Groeselenberg, 132  
Demandeur : M. et Mme SCORIELS-SCHMIT Vincent-Catherine  
(l'extension de l'annexe et la modification de la toiture en vue de l'aménagement des combles)
- 5) 081/13 – Demande de permis de lotir n°PL-531-bis  
Situation : Rue de l'Etoile, 142  
Demandeur : Patrimoine Invest sprl (Monsieur VANHOUTTE Laurent)  
(La division de la parcelle traversante entre la rue de l'Etoile et la rue du Melkriek en 7 lots pour maisons uni-familiales)
- 6) 078/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.889-2013  
Situation : Rue de la Bascule, 2  
Demandeur : JLPG Lambert Poncelet sprl (Monsieur SWERDLOW)  
(L'ajout d'un étage au-dessus d'un immeuble mixte commerce et appartements)

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 30/05/2013**  
**objet n° 01**

**Dossier PL-338-bis- Enquête n° 079/13**

**Demandeur : A.C.P. Résidence Van Bever**

**c/o Monsieur de PATOUL Eric**

**Situation : Avenue Van Bever de 1 à 5**

**Objet : la création d'un 4ème lot en vue d'y construire une unité d'habitation**

**AVIS**

Introduction.

**En date du 03/05/2013 (accusé de réception) a été introduite par A.C.P. Résidence Van Bever - c/o Monsieur de PATOUL Eric une demande de modification de permis de lotir relative au bien sis avenue Van Bever de 1 à 5 et cadastré Section H, 4<sup>ème</sup> division n° 54P13, pour une contenance totale de 152 ares et 58 centiares.**

D'après le rapport de l'AG extraordinaire du 10/10/2012, les demandeurs sont les propriétaires actuels du bien.

**1. Situation réglementaire.**

Le PRAS (AGRBC. du 03.05.2001) situe le bien en zone d'habitation à prédominance résidentielle.

Le territoire sur lequel se trouve le bien n'est pas couvert par un PPAS approuvé par AR ou AGRBC.

Il existe actuellement un permis de lotir en cours de validité et couvrant le bien (Permis de Lotir n° 338 octroyé par le Collège des Bourgmestre et Échevins le 04/11/1986 à J.L. Massoni).

**2. Enquête publique.**

La demande telle qu'introduite nécessite d'être soumise aux Mesures Particulières de Publicité pour les motifs suivants :

- Application de l'article 155 §2 du CoBAT du 27/05/2009 : Dérogation à un permis de lotir en matière de destination et implantation ;
- Application de l'article 153 §2.al2&3 du CoBAT: dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/04/2013 au 13/05/2013;

Considérant que les réclamations estiment que :

- C'est à la copropriété de revoir ses dispositions par rapport à la famille qui habite dans le local. En effet, à l'origine ce local était destiné à entreposer des outils de jardinage. Or un couple est venu y habiter, le local faisant alors office de conciergerie. A présent ce couple a deux enfants.
- Le projet présenté ici ne tient pas compte d'importantes nuisances : sécurité, visuel et dévalorisation des appartements du site.
- Cette situation est dangereuse pour les enfants car le local se trouve à côté de la grille d'entrée et de sortie des voitures (pour 18 appartements). Une chute est également possible de la descente du garage.
- Visuellement, l'agrandissement et la surélévation du bâtiment va détruire l'esthétique de la résidence et créer un vis-à-vis qui va dévaloriser certains appartements.
- Aucune décision d'assemblée générale n'a validé cette demande.

Vu les avis des instances extérieurs à la Commune, à savoir :

- Vivaqua le 02/05/2013 ;

Vu les avis des instances internes à la Commune, à savoir :

- Service technique de la Voirie le 26/04/2013 ;

**3. Programme de la demande.**

- Le terrain fait partie d'une parcelle plus vaste, et qui a été divisée en 3 lots. Il est inclus dans le lot 3.
- La demande vise la création d'un 4ème lot afin d'y construire une conciergerie pour l'entièreté du lotissement.
- Cette nouvelle zone de bâtisse entraîne l'extension du bâtiment existant destiné à un abri de jardin.

#### 4. Analyse critique de la demande.

##### 4.1 description de la situation existante

- Le terrain est une grande parcelle située entre l'avenue Van Bever au nord et la Forêt de Soignes au sud.
- Le site est bâti par un ensemble de 3 immeubles de logements répartis sur la longueur du terrain, conformément aux prescriptions du permis de lotir en vigueur. L'entrée du site est matérialisée par un mur d'enceinte et une petite construction à l'usage d'abri de jardin figure sur la gauche de l'accès principal. Les autres limites mitoyennes ne sont pas bâties.
- L'immeuble de logements multiples bâti sur le lot 1 est situé en contrebas du lot faisant l'objet de la demande. Cet immeuble est situé à près de 20 mètres de l'ancien abri de jardin.
- Le terrain voisin de gauche est bâti sur plusieurs niveaux en mitoyenneté, mais sur une faible profondeur compte tenu de la largeur de cette parcelle.
- Les arbres sont présents en grand nombre sur la parcelle, aménagée de manière paysagère.

##### 4.2 description de la demande telle qu'introduite :

- La demande vise la création d'un quatrième lot à l'avant du site, du côté gauche. Ce nouveau lot aurait une superficie de 6 ares 50 avec une zone bâtable de 80 m<sup>2</sup>.
- Ce nouveau lot sera à destination de logement, et plus précisément de conciergerie pour l'ensemble du lotissement.
- L'occupation au sol est limitée à 1/8<sup>ème</sup> de la superficie nette de la parcelle, pour un rapport P/S de 0,22.
- La prescription 6 du projet de modification de permis de lotir précise que le nouveau lot sera grevé de servitudes de passage au profit des lots arrière, ce qui compromet l'usage d'un jardin à destination de ce nouveau logement.
- L'implantation proposée pour ce lot ne renseigne pas de cotations en profondeur ni en largeur, alors qu'elle prévoit un dépassement de l'ordre de 430 cm par rapport à l'immeuble voisin mitoyen de gauche. Cette extension peut s'envisager aux étages. L'extension de la zone de bâtisse est prévue à l'ouest de la maison voisine, laquelle se développe sur une grande largeur et dispose d'un vaste jardin. Néanmoins, il s'indique de renoncer à la faculté d'extension au rez afin de permettre la création d'un jardin ou d'une cour à l'usage de cette habitation. Les extensions aux étages ne doivent pas compromettre l'habitabilité de l'immeuble voisin de gauche, en se limitant à la profondeur de bâtisse existante de cet immeuble voisin.
- Afin de garantir la bonne habitabilité du futur logement et la sécurité de ses accès, il s'indique de préciser dans les prescriptions, que le logement doit être conçu comme un immeuble trois façades et recevoir la lumière depuis les 3 orientations. L'accès au nouveau logement doit être prévu depuis la rue.
- Les prescriptions se réfèrent à celles du permis de lotir en vigueur.

##### 4.3 commentaires sur la demande telle qu'introduite :

- Le parti général de réaliser un lot supplémentaire afin de créer une nouvelle zone d'habitation en lieu et place de la zone de jardin se justifie par la présence du bâtiment existant et de l'option de la création d'une conciergerie pour l'ensemble du lotissement.
- La zone de bâtisse est mineure compte tenu de la superficie de la parcelle et opte pour des extensions aux étages.

##### 4.4 conditions des services communaux

- L'avis du Service Technique de la Voirie comporte des conditions d'exécution à joindre à l'éventuel permis d'urbanisme.

##### 4.5 Conditions de modifications de la demande telle qu'introduite afin de répondre au bon aménagement des lieux :

- fournir une attestation de propriété mise à jour ;
- modifier la zone d'implantation afin de la situer en-dehors du chemin d'accès et y permettre l'ouverture de baies (conforme au Code Civil) ;
- faire figurer au plan les zones de circulation et faire apparaître les servitudes de passage ;
- supprimer la faculté d'extension du bâti existant au rez ;
- limiter les facultés d'extensions en hauteur, à la profondeur de l'immeuble voisin de gauche au niveau des étages (fournir des coupes représentant les volumes capables) ;
- aménager une zone de cours et jardins significative à l'usage du nouveau logement, et située en-dehors de la servitude de passage, laquelle devrait faire l'objet de prescriptions particulières ;

- préciser, dans les prescriptions, que afin de garantir la bonne habitabilité du futur logement et la sécurité de ses accès, ce dernier doit être conçu comme un immeuble trois façades et recevoir la lumière depuis les 3 orientations. L'accès au nouveau logement doit être prévu depuis la rue.

**Avis FAVORABLE** aux conditions émises ci-dessus.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 30/05/2013**  
**objet n° 2**

**Dossier 16-41002-2013- Enquête n° 080/13**

**Demandeur : Monsieur Del Rio Francisco - Immobilière Victor Gambier S.A.**

**Situation : Avenue Wolvendael 22**

**Objet : la régularisation de travaux de transformations et d'extension en toiture d'une villa unifamiliale**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41002-2013 introduite le 09/04/2013 par la S.A. « Immobilière Victor Gambier » c/o Monsieur Del Rio et visant la régularisation, suite au PV d'infraction n°U13/05, d'agrandissements en façade latérale et toiture, sur le bien sis avenue Wolvendael, 22;

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

**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 suivant :

- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/04/2013 au 13/05/2013 inclus, et le nombre, la teneur de la réclamation et des observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que la réclamation porte sur les aspects suivants:

- Une habitante espère qu'une décision de diminution de cette construction sera un avertissement pour tous, même Monsieur Del Rio n'est pas au-dessus des lois. Ce dernier disait qu'il ne faisait qu'un aménagement de grenier. Or le bâtiment a au final doublé de volume, en hauteur, largeur et profondeur.

Tout le quartier en est défiguré et les villas voisines ont perdu de leur valeur.

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

09/04/2013: dépôt de la demande

23/04/2013 accusé de réception d'un dossier complet

29/04/2013 au 13/05/2013 : enquête publique

Le chantier a fait l'objet du PV n°U13/05 sur le non-respect du permis n° 40135, dressé le 08/11/2011 suite à d'importants travaux exécutés sans permis ;

Vu les avis rendus par les services techniques communaux, et notamment :

- Le Service Vert demande des replantations sur la parcelle:  
« Il y a lieu de replanter une haie vive au pourtour de la parcelle et minimum quatre arbres de moyenne-tige de 10/12 cm de circonférence dans les 10 mois suivant la délivrance du permis, entre début novembre et fin mars ».
- Le Service Technique de la Voirie demande un bassin d'orage et la suppression de l'emplacement de parcage à droite de l'entrée du garage, ce qui nécessiterait le déplacement du poteau d'éclairage et supprimerait un emplacement supplémentaire en espace public, à un endroit de la Commune où le stationnement est déjà problématique, notamment en raison de la proximité du Centre culturel

**4 : Description Sitex**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre semi-continu, formé de villas isolées ou groupées et d'immeubles à appartements, ce qui génère de fortes différences de gabarits et de caractéristiques urbanistiques ;

- La parcelle sur laquelle porte la demande s'inscrivant à l'angle de l'avenue Wolvendael avec la rue Rouge, ces différences sont encore accentuées, notamment par :
  - la forte pente respective des deux voiries vers leur carrefour ;
  - les différents gabarits existants aux quatre coins du carrefour :
    - la villa existante du demandeur, de gabarit R+ toiture à deux niveaux ;
    - l'immeuble à appartements implanté face à celle-ci avenue Wolvendael, de gabarit R+1+toiture à 2 niveaux, implanté nettement plus haut que la villa du demandeur ;
    - l'immeuble à appartements plus récent, formant le coin entre l'avenue Wolvendael et la rue de la Fauvette, qui présente un gabarit de R+2 et étage en recul, implanté également nettement plus haut que la villa du demandeur ;
    - le dernier coin étant celui du Parc de Wolvendael, au caractère verdurisé très présent, avec ses grands arbres centenaires ;
- La parcelle est orientée au sud du côté du Parc et comprend très peu de plantations, à l'exception des haies mitoyennes ;
- La villa unifamiliale du demandeur est implantée très proche de la limite gauche de la parcelle, laissant seulement un jardinet devant la maison et du côté des voiries ;
- Le relief de la parcelle suit la pente des deux voiries ;
- Les immeubles voisins directs de la demande sont deux maisons unifamiliales ;
- La maison voisine de gauche sise au n°20, avenue du Wolvendael, implantée en trois façade contre un immeuble à appartements de gabarit nettement plus important de R+3+toiture (n°18 Wolvendael), présente un petit gabarit de R+toiture et dispose d'un garage en annexe de R+toiture implanté en mitoyenneté avec la parcelle sur laquelle porte la demande ;
- Le gabarit de la villa voisine à droite du projet, sise au n°63, rue Rouge, implantée nettement plus bas que la villa de la demande, présente un gabarit de R+toiture ;
- La typologie de la villa existante est une maison rez-de-chaussée et toiture comprenant 2 niveaux qui se décrit comme suit :
  - La situation de droit du dernier permis (40135) pour son agrandissement en toiture propose une toiture à deux versants sur le rez-de-chaussée, avec pignon sur rue, et une aile couverte par une toiture pavillonnaire vers la gauche de la parcelle ;
  - Ce permis comprend des lucarnes et velux en toiture, de sorte à en éclairer les nouveaux espaces aménagés

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

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

- conserve le programme de maison unifamiliale du permis n° 40135 délivré le 08/11/2011 ;
- modifie totalement les caractéristiques urbanistiques de la villa existante par :
  - la suppression de la majorité des pans de toiture de la villa existante ;
  - la création d'un étage complet sur le rez-de-chaussée existant, comprenant une terrasse en façade sud sur toute la largeur de la maison et entre les pignons existants qu'il surélève, les versants de toiture étant ainsi réduits à une largeur inférieure à 1 mètre ;
  - la création d'un deuxième étage :
    - de grande superficie,
    - qui n'est plus intégré dans la typologie de la toiture,
    - très légèrement en recul sur le côté gauche de la parcelle,
    - formant une énorme lucarne en façade sud de la maison, et en supprimant les volumes mansardés autorisés dans le permis en vigueur ;
  - vise à conserver la typologie de maison avec pignon et structure de toiture à versants, avec terrasse et lucarne en façade sud, face au Parc, mais opte pour un parti très hybride de construction à toiture plate en façade nord et ouest ;
- modifie le relief du jardin en créant des murets de béton qui seront habillés de briques identiques à celle des façades autour de la propriété côté rue et y prévoit une haie ;
- conserve la large entrée de garage existant et crée en outre un emplacement supplémentaire en zone de recul en dalles « gazon », à droite de l'entrée de garage côté rue Rouge, qui nécessite la suppression d'un emplacement de parking public et le déplacement d'un poteau d'éclairage ;

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

Vu le PV n°U13/05 sanctionnant les importants travaux exécutés sans permis ;

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

- Les agrandissements exécutés portent sur la création d'un premier étage entier et ceux d'un second niveau quasi aussi important, ce qui amplifie de manière trop importante le bâti et crée un déséquilibre vis-à-vis :

- de la maison de gauche sise au n°20 avenue du Wolvendael, au vu du faible recul existant par rapport à la limite de la parcelle et de la différence de niveau d'implantation des constructions;
- de la maison de droite de la parcelle sise au n°63, rue Rouge, au vu de son gabarit moins élevé et de son niveau d'implantation ;
- de la perte d'ensoleillement pour ces deux parcelles, vu l'orientation des ouvrages et la situation du projet en surplomb de ces deux propriétés ;
- Il résulte également de ces agrandissements sans permis un grand manque de cohérence dans le parti architectural des travaux exécutés, dans les volumes bâtis et dans la typologie résultante en façade : la maison présente à la fois les caractéristiques d'une villa à toiture en pente et d'autre part, d'un immeuble à toiture plate, cette incohérence étant particulièrement visible vu sa situation sur un angle ;
- Le permis obtenu, soit la situation existante de droit du dossier, présente un volume global et un programme adapté à la parcelle ;

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

- Si le programme reste celui d'une maison unifamiliale, les 6 chambres, 5 salle de bains, dressing, buanderie, salle de repassage en plus des pièces de jour du rez-de-chaussée sont un programme qui semble surdimensionné pour la parcelle, entraînant notamment son aspect architectural massif et invasif dans le bâti environnant ;
- L'implantation conserve l'emprise existante au premier étage, créant une hauteur de bâtisse de plus de 7,50 mètres de hauteur à moins de 2 mètres de la limite mitoyenne gauche du projet, ce qui ne peut s'envisager ;
- Ce gabarit est encore plus accentué par le faible recul du deuxième étage, soit +/-1,30 mètre, portant la hauteur de la construction à plus de 10,50 à +/- 3mètres de la limite mitoyenne et ce, au sud de la parcelle voisine de gauche sise au n°20, avenue Wolvendael, dont le niveau d'implantation est nettement plus bas, ce qui ne peut s'envisager ;
- Ces observations sont également valables pour la parcelle voisine de droite du projet sise au n°63, rue Rouge, pour laquelle la hauteur du pignon projeté et des excroissances du deuxième étage, massives et peu esthétiques, crée un impact volumétrique trop important ;
- Qu'il s'indique en conséquence d'adapter le projet de manière fondamentale aux particularités des lieux et de respecter un recul nettement plus important pour les étages, du côté des deux limites parcellaires situées au nord et à l'est du projet, tel que dans le permis octroyé;
- Il est à noter que même en cas d'extension sensible, voire de démolition de cette maison n°20 avenue Wolvendael en vue de la reconstruction d'un immeuble trois façades, le projet ne peut porter atteinte à l'ensoleillement de cette parcelle ;
- Le projet d'autre part doit être adapté de sorte à retrouver une cohérence dans ses volumes et ses façades et opter pour un parti architectural franc ;
- En ce qui concerne les abords de la maison :
  - Les modifications du relief sont trop importantes et ont nécessité la construction d'un muret le long des voiries qui porte atteinte à l'aspect verdurisé de l'espace public et qu'il s'indique de le limiter à 0,50 mètres de hauteur, de sorte à diminuer la hauteur totale avec celle de la haie à planter afin d'assurer l'intimité de la parcelle ;
  - Ces abords doivent être fortement enrichis de plantations et aménagés de sorte à traiter les eaux de ruissellement de la parcelle sur celle-ci, par exemple par des fossés drainants;
  - L'emplacement de parcage projeté en zone de recul porte atteinte à la zone plantée de celle-ci et à la transition douce qu'elle doit assurer entre l'îlot urbanisé et le parc ;

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:

- l'application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS, (modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant) : le projet doit opter pour un parti architectural franc de maison à toiture à versant ou à toiture plate et qu'il s'indique de retravailler l'ensemble de ses volumes et façades en conséquence
- la dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (largeur des lucarnes) : la dérogation ne peut s'envisager au regard des particularités des lieux, de la lisibilité de la toiture en façade sud vers le parc et en raison de la pente du terrain et de l'orientation du projet par rapport à l'ensoleillement vis-à-vis des maisons voisine de gauche et droite du projet ;
- la dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (stationnement en zone de recul) : le projet tel qu'introduit en zone de recul ne peut s'envisager et l'aménagement de la zone de recul doit favoriser les plantations en face du Parc, de sorte à créer une meilleure transition verdurisée avec celui-ci ;

- les observations introduites au cours de l'enquête publique : le projet doit s'adapter aux particularités des lieux en ce qui concerne les reculs des étages et respecter une meilleure cohérence de volume et de façade, de sorte à s'inscrire dans le bâti environnant ;
- Considérant que les importantes modifications à apporter au projet, pour qu'elles soient acceptables, dépassent le cadre accessoire de l'article 191 du CoBAT

**Avis DEFAVORABLE**



**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 30/05/2013**  
**objet n° 03**

**Dossier 16-40949-2013 - Enquête n° 077/13**

**Demandeur : Monsieur Gliksberg Nicolas**

**Situation : Avenue Victor-Emmanuel III 75a**

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

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40949-2013 introduite le 07/03/2013 par Monsieur Gliksberg Nicolas et visant la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale sur le bien sis avenue Victor-Emmanuel III 75a ;

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

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en ce qui concerne la hauteur de toiture ;

**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 :

- Application de l'article 153 §2. al 2 & 3 du CoBAT: dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/04/2013 au 13/05/2013 inclus, et l'absence de réclamation ou observation ;

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

07/03/2013 : dépôt de la demande ;

03/05/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;

29/04/2013 au 13/05/2013 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

30/05/2013 : 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 de type bel étage est implantée en ordre fermé et en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'avenue Victor Emmanuel III. Le bien amorce la courbe menant à la place de Saint-Job ;
- Le terrain se caractérise notamment par une pente descendante vers la place de Saint-Job ;
- Le bien est bâti par une maison d'habitation unifamiliale présentant un gabarit R + 2 + Toiture plate. Un garage est implanté à l'avant plan dans la zone de recul, au même titre que la maison voisine de droite. L'immeuble voisin de droite, inscrit dans la pente ascendante de la rue, présente un niveau de plus, sous forme d'une toiture à versants (le niveau de la corniche de cet immeuble étant situé ½ niveau plus haut). La maison voisine de gauche, inscrite dans la courbe de la rue, présente une typologie particulière du fait de ses différentes orientations par rapport à la voirie. Elle présente un gabarit moindre à rue ;
- La maison faisant l'objet de la demande possède un long et étroit jardin orienté au nord, et ses espaces de vie sont situés au 1<sup>er</sup> étage (étant le niveau du jardin) ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- La transformation et l'extension de la maison unifamiliale, en proposant :
  - la création d'un étage supplémentaire ;
  - la création de 2 chambres à coucher supplémentaires et d'une salle de bain ;

**6 : Motivation sur la demande**

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

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de cette maison unifamiliale, notamment par l'ajout de 2 chambres à coucher avec salle de bain commune ;
- Le volume de l'extension est prévu en retrait par rapport aux façades avant et arrière, et couvert par une toiture plate, afin de respecter la nomenclature de la maison existante.

Néanmoins, la nature des matériaux envisagés accentue l'impact volumétrique du projet. Il s'indique d'opter pour une teinte et aspect similaire à l'ensemble de la façade existante ;

- Le niveau supérieur du nouveau volume se trouvera 180 cm plus bas que le niveau du faîte de la maison voisine de droite, de gabarit plus élevé, ceci afin de s'inscrire dans la déclivité de la rue. Les héberges en façade avant et arrière seront traitées dans les mêmes matériaux que l'extension (bardage de bois) ;
- Le projet présente une rehausse de 2 mètres environ par rapport à la maison voisine de gauche, de typologie et implantation différente. En effet, il s'agit d'un bâtiment de type 3 façades dont la plus petite est mitoyenne, et couvert par une toiture principale à 4 pentes. Ce bâtiment s'étale sur son terrain en largeur, contrairement aux bâtiments voisins plus profonds et plus hauts. Le nouveau volume proposé, implanté en mitoyenneté, respecte cette configuration et ne lui porte pas atteinte, notamment en matière d'ensoleillement, la situation existante étant déjà impactante ;
- Le projet présente un gabarit sans excès, répond à un programme de maison unifamiliale bel étage, dont les espaces de vie se situent à partir du 1er étage ;
- Le projet présente une toiture plate non accessible en façade arrière. Une balustrade transparente en verre sera posée au niveau du châssis de la nouvelle chambre afin de confirmer la non accessibilité de cette toiture ;

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

- La dérogation au volume se justifie par le programme de la maison bel étage, son implantation particulière dans la pente de la rue, et les différentes typologies des toitures des maisons voisines ;

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

Considérant que la demande doit se conformer à la condition suivante pour répondre au bon aménagement des lieux :

- Opter, en ce qui concerne l'extension, pour des matériaux de teinte et d'aspect similaire à ceux de l'ensemble de la façade afin de limiter l'impact volumétrique de la rehausse.

**Avis FAVORABLE** à la condition émise ci-dessus.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 30.05.2013**  
**objet n° 4**

**Dossier 16-40882-2013- Enquête n° 082/13**

**Demandeur : Monsieur Scoriels Vincent et Madame Schmit Catherine**

**Situation : Rue Groeselenberg 132**

**Objet : l'extension de l'annexe et la modification de la toiture en vue de l'aménagement des combles**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40882-2013 introduite le 21.01.2013 par Monsieur Scoriels Vincent et Madame Schmit Catherine et visant l'extension de l'annexe et la modification de la toiture en vue de l'aménagement des combles sur le bien sis Rue Groeselenberg 132;

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

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

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

- Règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 4 (profondeur),
- PRAS 0.6. Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29.04 au 13.05.2013 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation,

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

21.01.2013: dépôt de la demande,

02.05.2013: accusé de réception d'un dossier complet,

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

- Vivaqua le 02.05.2013

**4 : Description Sitex**

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

- Le quartier est essentiellement résidentiel, bien que l'îlot comprenne plusieurs équipements collectifs,
- La rue est sinueuse, à sens unique, et bâtie de constructions en ordre fermé, implantées à l'alignement ou en recul,
- Le bâti entre mitoyens présente généralement un gabarit R+2+T.
- La maison comprend une petite annexe et un escalier menant au jardin,
- Les façades des n°130 et 132 présentent un décalage d'alignement créé dans la largeur de la façade. Ces deux maisons sont similaires,
- La maison n°130 a été rénovée et la toiture transformée en toiture en brisis, elle bénéficie d'une annexe sur deux niveaux, accolée au mitoyen de gauche,
- Les jardins sont orientés au nord,

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la transformation de la toiture en vue d'adapter le volume à celui du n°130 et d'y aménager une chambre,
- la démolition de l'annexe arrière et en étendant le rez-de-chaussée sur la largeur de la parcelle, en dépassant la profondeur des deux constructions, ce qui porte la profondeur de ce niveau à 13.25m,
- l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'extension, comprise entre les murs mitoyens existants,

**6 : Motivation sur la demande**

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

- le projet permet d'améliorer les locaux de services installés au rez-de-chaussée de la maison, Considérant plus particulièrement que les aspects ci-après de la demande telle qu'introduite suscitent les considérations suivantes :
- Programme : le projet rétablit l'harmonie avec la maison n°130, qui lui est similaire,

- Implantation et gabarit : la modification de la toiture est prévue à l'identique de celle de la maison n°130,

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

- L'extension dépasse de 1.4m la profondeur de la maison de gauche (hors annexe) et de 3m celle de droite. Vu la présence du mur mitoyen existant, cette extension ne réduit pas l'ensoleillement de l'ouest de la maison de droite,

Considérant que les permis d'urbanisme sont délivrés sous réserve des droits civils.

**Avis FAVORABLE**

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 30/05/2013**  
**objet n° 5**

**Dossier PL-531-- Enquête n° 081/13**

**Demandeur : Monsieur Vanhoutte Laurent - Patrimoine invest S.P.R.L.**

**Situation : Rue de l'Etoile 142**

**Objet : la division de la parcelle traversante entre la rue de l'Etoile et la rue du Melkriek en 7 lots pour maisons unifamiliales**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°PL-531- introduite le 25/02/2013 par la SPRL Patrimoine Invest c/o Monsieur Laurent Vanhoutte et visant la division de la parcelle traversante entre la rue de l'Etoile et la rue du Melkriek en 7 lots pour maisons unifamiliales, sur le bien sis rue de l'Etoile, 142;

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

**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 suivants :

- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29/04/2013 au 13/05/2013 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

Les habitants constatent que le nouveau projet a pris partiellement en compte les observations de l'avis de la Commission de concertation précédente pour le précédent projet. Par contre on constate une meilleure intégration du côté de la rue Melkriek.

Certains estiment que ce projet devrait être diminué ;

- Il ne respecte pas le caractère patrimonial de la villa d'Este. Elle sera engoncée entre deux nouvelles constructions. Il serait plus judicieux de ne pas envisager la construction des deux maisons qui l'encadrent, mais de reconstruire les ailes de la villa.
- L'alignement rue du Melkriek pourrait être plus progressif, l'emprise au sol est fort importante.
- Le pigeonnier et les arbres remarquables devraient être préservés et/ou restaurés.
- Le quartier est soumis aux inondations et les maisons voisines sont sans cave. Les dispositions prises devraient être renforcées.
- Les modifications en intérieur d'îlot sont trop importantes.
- Il faudrait aussi au maximum préserver les arbres de haute futaie. La création d'une pièce d'eau serait un plus.

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

25/02/2013: dépôt de la demande

15/03/2013 accusé de réception d'un dossier complet

La parcelle a fait l'objet d'une demande de permis de lotir n° 526, portant sur la création de deux lots pour 24 logements et commerce et ayant fait l'objet d'un refus;

**4 : Description Sitex**

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

- Le quartier se caractérise par un habitat en ordre semi ouvert formé essentiellement de maisons unifamiliales et de quelques petits immeubles de logements ;

- La parcelle sur laquelle porte la demande traverse l'îlot entre la rue de l'Etoile et la rue du Melkriek ;
- Orientée ouest vers la rue de l'Etoile et est vers la rue du Melkriek, elle présente peu de relief, mais un couvert végétal comprenant plusieurs arbres hautes tiges importants dans le paysage de cet intérieur d'îlot et dont les documents ne mentionnent ni les essences, ni le diamètre des troncs ;
- Le bâti existant comprend :
  - le bâtiment principal, la « villa d'Este » :
    - implanté au centre de la parcelle,
    - caractéristique des constructions du début du siècle,
    - ayant subi de nombreux ajouts d'annexes peu esthétiques,
    - dont les abords conservent cependant le caractère romantique du lieu ;
  - un ancien garage construit en mitoyenneté droite rue de l'Etoile ;
  - une ancienne cabane implantée proche de la limite mitoyenne nord de la parcelle et derrière la villa ;
  - un pigeonnier implanté également derrière la villa, mais côté sud de la parcelle ;
- La parcelle est bordée :
  - du côté de la rue de l'Etoile par :
    - des maisons unifamiliales de gabarit R+1+toiture du côté droit de la parcelle, dont le pignon de la maison sis au n° 144, est en attente ;
    - un petit immeuble de gabarit R+2 du côté gauche, sis au n° 136;
  - du côté de la rue du Melkriek par :
    - des maisons unifamiliales de gabarit R+1+toiture du côté droit de la parcelle, dont le pignon de la maison, sise au n°120 est en attente ;
    - un immeuble d'habitation R+3 du côté gauche, sis au N° 114 ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- conserve la « villa d'Este » au centre de la parcelle en lui octroyant un beau jardin accessible par le milieu de parcelle, entre les deux maisons unifamiliales implantées à front de la rue de l'Etoile ;
- crée 7 lots répartis selon les dispositions suivantes :
  - Les lots 1 et 2 à front de la rue d' l'Etoile pour deux maisons unifamiliales de gabarit R+1+toiture, avec garages accolés, de gabarit R+ toiture, en mitoyenneté pour le Lot 1 et en troisième façade pour le Lot 2 ;
  - Les lots 3, 4, 5, et 6 implantés avec recul du côté de la rue du Melkriek, reprenant d'abord le gabarit de la maison mitoyenne existante sur le terrain n°120, soit un gabarit R+1+toiture pour les lots 3 et 4, disposant cependant d'une possibilité de petite annexe en façade avant de gabarit R+ toiture plate ;
  - Les maisons des lots 5 et 6 présentent quant à elles un gabarit plus important de R+2+ étage en recul, axé au faite du toit des maisons voisines, et une implantation différenciée en raison de la forme de la parcelle initiale et son raccord avec la rue du Melkriek ;
  - Le Lot 7 comprend l'ensemble de l'intérieur de l'îlot avec la villa existante à maintenir dans ses volumes initiaux et dont les annexes sont prévues à rénover, en y intégrant un garage, dont l'accès se situe en milieu de parcelle du côté de la rue d'Etoile et entre les lots 1 et 2 ;
- prévoit dans ses prescriptions :
  - une affectation de maison unifamiliale sur chaque lot, avec possibilité d'une profession libérale ne pouvant pas dépasser la superficie de 40m<sup>2</sup> ;
  - la création de bassin d'orage pour chaque logement ;
  - des restrictions quant aux superficies de terrasses des petits lots, et la possibilité d'une terrasse imperméable d'une superficie de maximum 60m<sup>2</sup> pour le lot 7

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

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

- La division de cette parcelle traversante, avec une affectation de maisons unifamiliales s'intègre aux caractéristiques du cadre urbain environnant ;
- Le maintien d'un lot de grande superficie n°7 conservant « la villa d'Este » au centre de la parcelle, avec son accès centré à rue de l'Etoile, permet de dégager des vues depuis l'espace public et de conserver son caractère patrimonial ;
- Les gabarits projetés conservent ceux des bâtiments entourant la parcelle et tendent à créer des accords harmonieux avec ceux-ci ;

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

- En ce qui concerne les lots 1 et 2 implantés à front de la rue de l'Etoile:
  - Supprimer le lot 1 et créer un lot 2 plus important, quitte à y créer deux logements, de sorte à conserver une ouverture des vues vers la « villa d'Este » plus équilibrée ;
  - Retravailler le volume bâti du lot 2, de sorte à :
    - traiter en trois façades ;
    - y intégrer le garage ;
    - limiter sa largeur de façade à 8 mètres
- En ce qui concerne les lots 3 et 4, implantés à front de la rue du Melkriek :
  - Leur implantation et leur gabarit en prolongation du pignon existant de la maison mitoyenne, sise au n°120 rue du Melkriek, permettent de dégager des jardinets en zone de recul et du côté de la bonne orientation sud-est de la parcelle ;
- En ce qui concerne les lots 5 et 6 :
  - Leur implantation, en mitoyenneté du lot 5 et un peu avancée dans la zone de recul, correspond aux formes particulières des parcelles et permet de conserver des jardinets à l'arrière de la maison correspondant aux volumes bâtis ;
  - Leur gabarit plus important de R+2+étage en recul permet de créer un équilibre plus harmonieux de liaison avec l'important gabarit de l'immeuble voisin (R+3), sis au N°114 ;
- En ce qui la zone de recul rue du Melkriek :
  - Les accès de garage des Lots 3,4,5,6 doivent être groupés deux par deux avec un seul accès à rue, de sorte à préserver les arbres notés 11 et 12 en zone de recul(soit via le lot 4 pour les lots 3et 4 et par le lot 6 pour les lots 5 et 6) ;
  - supprimer la possibilité d'emplacement de parcage en zone de recul dans le rescrit ;
- En ce qui concerne le lot 7 :
  - La « villa d'Este » profite d'une grande parcelle, ce qui dégager les vues vers et depuis ce bâtiment patrimonial ;
  - Ses annexes peu esthétiques sont comprises dans des zones de soubassement à rénover, ce qui permet de créer des espaces de transition avec le jardin et au profit des qualités de ce logement, ce qui répond au bon aménagement des lieux ;
  - Dans les prescriptions, exclure le lot 7 du lotissement, qui est bâti et dont les aménagements seront précisés dans le permis de bâtir ;
- En ce qui concerne les matériaux, il y a lieu de préciser que les matériaux de facades de la rue de l'Etoile doivent conserver une harmonie avec le bâti existant ;
- En ce qui concerne les aménagements des abords et couvert végétal :
  - Les prescriptions prônent des replantations d'arbres fruitiers à l'échelle des parcelles et au profit de la verdurisation du quartier ;
  - Le plan d'implantation des arbres donné en séance de commission de concertation font apparaître la possibilité de sauvegarder deux beaux arbres en zone de recul rue du Melkriek, ce qu'il s'indique d'envisager et de modifier les implantations des accès aux lots en conséquence ;
- En ce qui concerne la gestion des eaux de pluies et l'égouttage :
  - Le prescrit comporte l'obligation de bassins d'orage et de citernes d'eau de pluie à récupérer pour au moins 1WC de l'habitation, ce qui s'inscrit dans les objectifs du développement durable ;

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 :
  - L'application de l'art. 207 §1.a)4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) : le projet de permis de lotir conserve les caractéristiques patrimonial de la villa, ce qui est au profit du maintien du petit patrimoine de la Commune ;
  - La dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) : elle peut s'envisager en raison des particularités des lieux et notamment les formes atypiques des parcelles en fonction de leur orientation par rapport à la voirie ;
  - La dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) : elle peut s'envisager pour les lots 5 et 6 également en raison des particularités des lieux et notamment les différences importantes de gabarit entre la maison sise N° 120 et l'immeuble sis n°114 rue du Melkriek ; et permet de créer un raccord plus harmonieux entre ces éléments ;

- L'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) : le projet peut s'envisager parce qu'il participe à la mise en valeur de celui-ci en dégagant une belle parcelle de jardin autour de la « villa » ;

### **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 le lot 1 et créer un lot 2 plus important, quitte à y créer deux logements , de sorte à conserver une ouverture des vues vers la « villa d'Este » plus équilibrée ;
- Retravailler le volume bâti du lot 2 :
  - à traiter en trois façades ;
  - y intégrer le garage ;
  - limiter sa largeur de façade à 8 mètres
- En ce qui la zone de recul rue du Melkriek :
  - Les accès de garage des Lots 3,4,5,6 doivent être groupés deux par deux avec un seul accès à rue, de sorte à préserver les arbres notés 11 et 12 en zone de recul(soit via le lot 4 pour les lots 3et 4 et par le lot 6 pour les lots 5 et 6) ;
  - supprimer la possibilité d'emplacement de parcage en zone de recul dans le prescrit ;
- Dans les prescriptions :
  - exclure le lot 7 du lotissement, qui est bâti et dont les aménagements seront précisés dans le permis de bâtir ;
  - préciser que les matériaux de façades de l'immeuble rue de l'Etoile doivent conserver une harmonie avec le bâti existant

Considérant que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elles en conservent le programme ;
- d'être accessoires en ce qu'elles ne portent que sur des modifications de répartition de volumes et de finition ;
- de répondre à des objections que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne les ouvertures et les emprises du projet ;
- de supprimer une dérogation non demandée en ce qui concerne l'emplacement de parcage en zone de recul ;

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 126/1du 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 impose(nt) ;
- de modifier les formulaires en conséquence

**Avis FAVORABLE** aux conditions émises ci-dessus.



**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 30.05.2013**  
**objet n° 6**

**Dossier 16-40889-2013- Enquête n° 78/13**

**Demandeur : Monsieur SWERDLOW Yaron JLPG Lambert Poncelet S.P.R.L.**

**Situation : Rue de la Bascule 2**

**Objet : l'ajout d'un étage au-dessus d'un immeuble mixte commerce et appartements**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40889-2013 introduite le 24.01.2013 par la JLPG Lambert Poncelet S.P.R.L. c/o Monsieur SWERDLOW Yaron et visant l'ajout d'un étage au-dessus d'un immeuble mixte commerce et appartements sur le bien sis Rue de la Bascule 2;  
Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation, liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant;

**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 :

- dérogation au Règlement régional d'urbanisme, titre I, article 6 (hauteur de la toiture)
- Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 29.04 au 13.05.2013 inclus, et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- la rehausse crée une disproportion avec les immeubles de la chaussée,
- les immeubles du quartier ne dépassent en général pas 3 étages,
- le permis délivré en 2010 ne permettait pas ce 5<sup>ème</sup> étage,
- la superficie des toitures vertes est insuffisante,
- l'augmentation d'un étage entraîne l'augmentation du nombre de voitures,
- le bâtiment existant est un peu plus haut que le bâtiment voisin, mais forme néanmoins un ensemble de gabarit avec les constructions voisines de l'îlot,
- les travaux ont déjà anticipé la demande puisqu'une balustrade en verre a déjà été placée au niveau de l'actuelle toiture plate,

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

24.01.2013: dépôt de la demande

03.05.2013: accusé de réception d'un dossier complet

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

- Vivaqua le 30.04.2013

**4 : Description Sitex**

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

- Le PU 39070 a permis la démolition d'une maison de café formant l'angle de la chaussée de Waterloo et la rue de la Bascule dont les murs pignons ont un gabarit de R+4, et la construction d'un immeuble mixte commerce-logement de gabarit R+4 ;
- Le permis 39070 a été délivré à la condition de renoncer au 5<sup>ème</sup> étage,
- Le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage sont affectés au commerce, les étages à 3 appartements ;
- Le quartier est composé de bâtiments de taille et d'architecture variables, présentant également des immeubles de bureaux ou d'appartements de gabarit R+4, R+5 ;
- L'îlot est très densément bâti par l'ensemble de l'Inno-Bascule et de la galerie commerciale de la Bascule ;
- Le chantier du gros œuvre fermé est terminé,

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la construction d'un 5<sup>ème</sup> étage en recul des deux voiries afin d'aménager un duplex de 3 chambres avec le dernier étage,

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

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

- Le projet n'augmente pas le nombre de logement et permet l'aménagement d'un duplex de 3 chambres,

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

- Le niveau supplémentaire dépasse la hauteur des immeubles voisins,
- Cette dérogation importante avait été refusée pour la délivrance du permis 39070,
- C
- Le nouvel immeuble d'angle est déjà un peu plus haut que les deux immeubles mitoyens,
- Il marque l'angle de l'îlot par des dépassants des terrasses,

Considérant que dès lors la demande de dérogation est importante et qu'elle ne se justifie pas au regard du bon aménagement des lieux;

Considérant qu'il y a lieu de lever toute ambiguïté en ce qui concerne l'usage de la toiture plate qui doit être aménagée en toiture verte extensive et de supprimer le garde-corps qui a déjà été placé en vue de l'extension demandée;

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

**Avis DEFAVORABLE**