

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 7 mars 2012
Objet n° 01

Dossier 16-40224-2011- Enquête n° 008/12

Demandeur : Monsieur Laumonier Gilles

Situation : Avenue de l'Aiglon 34

Objet : l'aménagement d'une piscine extérieure non-couverte

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°40224, introduite par Monsieur Laumonier Gilles visant l'aménagement d'une piscine extérieure non-couverte sur le bien sis Avenue de l'Aiglon 34;
Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle;
Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°26 - Quartier Fond'Roy - (AR 21/04/1958) auquel, elle déroge en matière d'emprise au sol des constructions (application de l'art. 155 §2 du COBAT) et de distancer par rapport au front de parcelle ;

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

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour le énoncé ci-avant ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 06/02/2012 au 20/02/2012 et l'absence de réclamation ou observation ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 12/01/2012 ;

4 : description Sitex

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

- o Le quartier se caractérise par des villas dans la verdure ;
- o La maison unifamiliale de la demande a fait l'objet récemment d'une rénovation avec léger agrandissement et isolation complète ;
- o De gabarit R+1 + toiture plate, elle dispose d'un beau jardin orienté plein Sud et entouré d'écrans arbustifs ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Conserve le programme de la maison uni-familiale et propose la construction d'une piscine longue et étroite, implantée dans la profondeur du jardin et conservant son aspect tant paysager que planté ;

6 : motivation sur la demande :

Considérant que l'implantation de l'ouvrage conserve la majorité des aménagements de jardin et conserve une large pelouse de jeux ;

Considérant que les niveaux de jardin sont conservés ;

Considérant cependant que le moyen de la vidange n'est pas mentionné dans la demande, et qu'il s'indique qu'elle soit raccordée aux égouts existants ;

Vu les explications données en séance ;

Considérant que vu la pente du terrain, le dossier prévoit un drain afin d'assurer la récolte des eaux ;

Considérant qu'au regard des mesures particulières de publicité et de la Commission de concertation, le projet suscite les observations suivantes :

- La dérogation à l'emprise dépassant le ¼ de la superficie de la parcelle (application de l'art. 155 §2 du COBAT) qui peut s'envisager en raison du dépassement de seulement 2% et au regard des qualités paysagère du jardin ;
- La dérogation à la profondeur de bâtisse et le non respect en fond de parcelle peut s'envisager en raison de l'aménagement du jardin et de ses qualités.

7 : conditions de mise en œuvre du permis :

La vidange de la piscine sera raccordée aux égouts existants.

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 7 mars 2012
Objet n° 02

Dossier 16-40312-2011- Enquête n° 009/12

Demandeur : Madame Biontino Sarah Sarah Biontino Consultants S.P.R.L.

Situation : Rue Marie Depage 73

Objet : la modification de la destination de l'appartement au rez-de-chaussée en bureau pour profession libérale (consultance) dans un immeuble à appartements

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40312-2011 introduite le 14/12/2011 par Sarah Biontino Consultants S.P.R.L. c/o Madame Biontino Sarah et visant la modification de la destination de l'appartement au rez-de-chaussée en bureau pour profession libérale (consultance) dans un immeuble à appartements sur le bien sis Rue Marie Depage 73 ;

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 la demande devait être soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la Commission de Concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 06/02/2012 au 20/02/2012 ;

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- l'activité proposée n'est pas compatible avec l'aspect résidentiel de l'immeuble (insécurité, bruit, ...) ;
- la demanderesse dispose déjà d'un bureau au 2^{ème} étage ;
- une partie du logement du 1^{er} étage est, propriété de la demanderesse, est déjà utilisée en bureau ;
- un cabinet de kiné est déjà installé dans l'immeuble, ce qui diminue encore la superficie dévouée à l'habitation ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 12/01/2012 ;

4 : Description Situation Existante

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

- o L'immeuble de 10 logements est situé le long de la rue Marie Depage, dans le tronçon compris entre la rue Général Lotz à l'Ouest et la rue Gabrielle à l'Est ;
- o Le bien ne compte pas de garages ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise la reconversion du logement du rez gauche en bureau pour profession libérale à l'usage de l'occupante d'un logement situé au 1^{er} étage ;
- o Réaffecte les bureaux du 2^{ème} étage en logement ;

6 : Motivation sur la demande

Considérant que la demande vise la transformation d'un logement en bureau pour profession libérale à l'usage de l'occupante d'un logement situé au 1^{er} étage ;

Que ce logement reconverti est situé au rez-de-chaussée ;

Que le logement du 2^{ème} étage, occupé sans autorisation en bureau, sera à nouveau affecté à sa fonction d'habitation ;

Considérant que l'activité proposée (société de consultance) est compatible avec l'affectation principale de logement ;

Considérant la note explicative jointe à la demande ;

Que l'équipe de la nouvelle affectation est composée de 5 personnes dont l'occupante du logement du 2^{ème} étage, sans visite de clientèle ;

Considérant que l'affectation logement au sein de l'immeuble occupe une superficie de 739 m² ;

Que l'activité de profession libérale occupe une superficie de 86 m², soit une proportion d'un peu moins de 12 % ;

Considérant que le cabinet de kinésithérapie évoqué dans la réclamation n'a pas fait l'objet d'une autorisation préalable et ne peut pas être comptabilisé dans la superficie d'affectation mixte ;

Que le projet répond aux objectifs de la prescription générale 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001).

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 7 mars 2012
Objet n° 03

Dossier 16-40252-2011- Enquête n° 010/12

Demandeur : Monsieur et Madame Bucalossi-Avino Andréa & Daniella

Situation : Rue Geleytsbeek 125

Objet : la construction d'une véranda derrière une maison et modification de la façade avant

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°40252, introduite par Monsieur et Madame Bucalossi-Avino Andréa & Daniella visant la construction d'une véranda derrière une maison et modification de la façade avant sur le bien sis Rue Geleytsbeek 125;

Considérant que la demande se situe dans le PdL n°161bis délivré par le Collège le 02.09.1986, auquel elle déroge en matière de profondeur de la construction (application de l'art. 155 §2 du COBAT)

Considérant que la demande déroge également au RRU (art.4 du titre I) en ce qui concerne la profondeur de la construction ;

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

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs énoncés ci-avant ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 06/02/2012 au 20/02/2012, l'absence de réclamation ou observation ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 40252 ;

Considérant qu'une demande similaire n°39342 est également en cours de procédure pour la maison voisine de droite ;

4 : description Sitex

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

- La parcelle s'implante au centre d'une grande courbe formée par des petites maisons mitoyennes de gabarit R+1+toiture;
- Formant angle, elle dispose d'un jardin d'une profondeur similaires de celle de ses voisins de droites ;
- Les maisons mitoyennes présentent le même gabarit que celui de la demande, conformément au permis de lotir dans laquelle elle s'implante ;
- De largeur de 6,50 mètres, la maison existante présente une faible profondeur ;

5 : description demande telle demande telle qu'introduite:

Considérant que le projet :

- Propose une petite extension au rez-de-chaussée et en façade arrière de +/-3,20 mètres de profondeur, afin de restructurer l'ensemble des aménagements des pièces de jour et d'y joindre un bureau;
- o Implante cet ouvrage en fonction des particularités des lieux et notamment, vu la présence de l'angle, en continuité des murs de brique existante, de sorte à assurer la continuité des revêtements de façade;
- Opte pour une architecture sobre, aux grandes baies ouvertes sur le jardin ;

6 : motivation sur la demande :

Considérant que le projet permet d'étendre les pièces de vie et de leur donner une plus grande flexibilité ;

Considérant que la maison présente une profondeur de bâtisse anormalement faible et des pièces de vie exiguës ;

Considérant que la profondeur de la parcelle permet la construction de l'extension projeté et de conserver un espace de jardin de pleine terre proportionnel à la maison ;

Considérant que de nombreuses maisons disposent d'annexe dans le permis de lotir, dont plusieurs depuis l'origine des constructions ;

Considérant que vu l'orientation de la parcelle, l'extension projetée porte légèrement atteinte à l'ensoleillement de la maison mitoyenne de gauche, mais que la grande largeur de la parcelle de cette maison et de la bonne orientation de celle-ci en assure l'ensoleillement;

Considérant que vue les particularités des lieux, la partie de l'extension en dérogation, soit au-delà des 12 mètres de profondeur de la maison ne représente que moins d'un mètre de profondeur, ce qui assure de respecter les objectifs du permis de lotir ;

Considérant cependant que la nouvelle extension est visible depuis les fenêtres des étages et qu'il s'indique d'en assurer une finition esthétique (verdurisée, graviers.....) ;

Considérant que les permis d'urbanisme sont octroyés sous réserve des droits civils ;

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

- RRU en ce qui concerne la profondeur de bâtisse article 4 titre I;
- PDL 161 bis en ce qui concerne l'implantation (article 3) et que vu les particularités des lieux et les éléments énoncés ci-avant, ces dérogations peuvent s'envisager.

AVIS FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 7 mars 2012
Objet n° 04

Dossier 16-40314-2011- Enquête n° 015/12

Demandeur : Madame Cardon Katia

Situation : Rue Rittweger 48

**Objet : la modification de la couleur de la façade dans le cadre de la réalisation du
PU 16-40279-2011**

AVIS

La Commission de concertation décide de reporter son avis à sa séance du 18 avril 2012 dans l'attente que le demandeur ait fixé son choix sur le matériau de façade à mettre en œuvre.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 7 mars 2012
Objet n° 5

Dossier 16-39342-2010- Enquête n° 011/12

Demandeur : M. Vanderroost

Situation : Rue Geleytsbeek 131

Objet : la construction d'une annexe à une maison unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure de la demande modifiée selon l'article 126/1 du Cobat

Vu la demande de permis d'urbanisme 39342, introduite par M. Vanderroost visant la construction d'une annexe à une maison unifamiliale sur le bien sis Rue Geleytsbeek 131;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du Permis de lotir 161 bis (délivré le 02/09/1986), auquel il déroge en matière de profondeur de la construction (art.4 du titre I du RRU) - application de l'art. 155 §2 du COBAT ;

Considérant que la demande déroge également à la profondeur de bâtisse du RRU (article 4 titre I chapitre II) ;

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

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs énoncés ci-avant ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 06/02/2012 au 20/02/2012, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations ont porté sur le fait que les voisins de droite reviennent sur l'avis de la Commission de Concertation du 19 mai 2010. Les conditions émises par l'avis de la Commission de Concertation ne sont pas respectées. Ils reviennent également sur les prescriptions du permis de lotir 161bis. Ils demandent à ce qu'une esthétique discrète soit privilégiée. Ils précisent qu'ils seront très attentif aux règles en vigueur en ce qui concerne l'implantation, et la localisation du mitoyen.

3 : déroulement de la procédure de la demande telle que modifiée selon l'article 126/1 du Cobat

Considérant que l'historique du dossier et notamment que :

- le dossier a fait l'objet d'une demande initiale dont le dossier complet date du 01/04/2010 ;
- Que cette demande a fait l'objet d'un avis favorable conditionnel en date du 19/05/2010, avec les conditions suivantes :
 - o corriger les plans en ce qui concerne la profondeur exacte de la maison existante,
 - o prévoir l'extension avec des murs mitoyens conformes au code civil jusqu'à la profondeur de 12 mètres permise au permis de lotir et ensuite respecter un recul de 30 cm minimum, afin d'assurer la plantation d'une haie sur la mitoyenneté
- Suite à l'avis de la Commission de concertation, une vérification d'implantation du permis initial s'est avérée nécessaire, sur base de remarques formulées en séance par le voisin et confirmées par un courrier du 28 mai 2010.

Considérant que suite à un mesurage, il s'est avéré que :

- l'ensemble des constructions du lotissement ne sont pas implantées selon les plans d'autorisation de bâtir et sont non conformes au permis de lotir ;
- La maison du demandeur se situant à un angle du lotissement, les différences sont accentuées à cet endroit, entraînant également une position des haies en mitoyenneté et un non-respect des parcelles prévues au permis de lotir ;
- La maison de la demande, à l'instar de nombreuses maisons du lotissement, a fait l'objet de la construction en façade arrière d'une véranda implantée à $\pm 0,40$ mètres de la mitoyenneté, permettant la plantation d'une haie jusque contre la façade ;

Considérant que suite à l'ensemble de ces données, le demandeur a fait une nouvelle proposition afin de tendre à répondre à l'ensemble des objections présentées lors de la première commission de concertation et en fonction de toutes les nouvelles données d'implantation et de modification de parcelle par rapport à la situation de droit du permis de lotir 161 bis en vigueur ;

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet sur la demande telle que modifiée selon l'article 126/1 du Cobat a été délivré en date du 19/12/2011 ;

Considérant qu'une demande similaire n° 40252, est introduite pour une maison voisine, également en cours de procédure ;

4 : description Sitex

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

- La parcelle s'implante au centre d'une grande courbe formée par des petites maisons mitoyennes de gabarit R+1+toiture;
- Formant angle, elle dispose d'un jardin légèrement plus profond que ses voisines de droites ;
- Les maisons mitoyennes présentent le même gabarit que celui de la demande, conformément au permis de lotir dans laquelle elle s'implante ;
- De largeur de 6,50 mètres, la maison existante présente une profondeur de seulement 9,75mètres.

5 : description demande telle demande telle que modifié selon l'article 126/1 du Cobat:

Considérant que le projet tel que modifié selon l'article 126/1 du Cobat:

- Propose une petite extension au rez-de-chaussée et en façade arrière de 3 mètres de profondeur, afin de restructurer l'ensemble des aménagements des pièces de jour et d'y joindre un bureau;
- Implante cet ouvrage :
 - o Sur la limite mitoyenne du côté gauche du côté de la parcelle de droite;
 - o De son côté de la limite mitoyenne du côté droit de la parcelle et selon le tracé « apparent » de la limite mitoyenne, soit selon celui de la haie existante entre parcelle
- Opte pour une architecture sobre, aux grandes baies ouvertes sur le jardin, orienté plein Ouest.

6 : motivation sur la demande modifiée selon l'article 126/1 du Cobat:

Considérant que le projet permet d'étendre les pièces de vie et de leur donner une plus grande flexibilité ;

Considérant que la maison présente une profondeur de bâtisse anormalement faible et des pièces de vie exiguës ;

Considérant que la profondeur de la parcelle permet la construction de l'extension projeté et de conserver un espace de jardin de pleine terre proportionnel à la maison ;

Considérant que les voisins de gauche émettent le désir d'étendre également leur maison ;

Considérant que le Permis de lotir prévoit pour le lot V dans lequel s'inscrit la demande un P/S de 0,79 et que le permis global obtenu pour l'ensemble des maisons existantes présente un P/S de seulement 0,59 ;

Considérant dès lors que l'agrandissement de 20m² peut s'envisager ;

Considérant que les photos de la situation existante montrent qu'une véranda a été construite en façade arrière et le long de la mitoyenneté droite ;

Considérant que vu l'orientation de la parcelle, l'extension projetée porte légèrement atteinte à l'ensoleillement de la maison mitoyenne de droite, mais que la grande largeur de la parcelle de cette maison et de la bonne orientation de celle-ci en assure l'ensoleillement;

Considérant que l'implantation atypique de l'annexe par rapport à sa mitoyenneté gauche est due aux différences entre la situation de droit et celle de fait, et qu'elle permet d'assurer une zone de retrait qui permet de planter un écran de plantations afin de conserver le caractère paysager de la limite parcellaire avec la maison voisine de droite ;

Considérant que vue les particularités des lieux, la partie de l'extension en dérogation, soit au-delà des 12 mètres de profondeur de la maison sera implantée avec un recul qui permettra ainsi de répondre aux objectifs du permis de lotir d'assurer le maintien d'un écran vert entre parcelle ;

Considérant cependant que la nouvelle extension est visible depuis les fenêtres des étages et qu'il s'indique d'en assurer une finition esthétique (verdurisée, graviers.....) ;

Considérant que les permis d'urbanisme sont octroyés sous réserve des droits civils ;

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

- RRU en ce qui concerne la profondeur de bâtisse article 4 titre I;
- PDL 161 bis en ce qui concerne l'implantation (article 3) et que vu les particularités des lieux et les éléments énoncés ci-avant, ces dérogations peuvent s'envisager ;

7 : conditions de modification de la demande :

Considérant que la demande telle qu'introduite, pour répondre au bon aménagement des lieux, doit se conformer aux conditions suivantes :

- prévoir une finition esthétique de la nouvelle toiture de l'annexe ;

Considérant que cette modification est accessoire en ce qu'elles visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite et ne modifie pas l'objet de la demande.

Avis FAVORABLE à condition de répondre à la condition émise ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 7 mars 2012
Objet n° 6

Dossier 16-40148-2011- Enquête n° 7/12

Demandeur : Monsieur Saint-Rémy Gérald Mininvest S.A.

Situation : Avenue de Castonier 6

Objet : la régularisation avec travaux de transformation d'un studio existant

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40148-2011 introduite le 07/09/2011 par la S.A. Mininvest c/o Monsieur Saint-Rémy Gérald et visant la régularisation avec travaux de transformation d'un studio existant sur le bien sis Avenue de Castonier 6;

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

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

Considérant que la demande devait être soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- o Dérogation au RRU, Titre I, Art. 4 - Profondeur d'une construction mitoyenne : article4, §1, 2°,c;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 06.02.2012 au 20.02.2012 :

- o l'absence de réclamation ou observation,
- o Vu l'accord des voisins (lettre du 18.10.2012);

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 07/09/2011;

4 : description Sitex

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

- o L'immeuble à appartements comprend 3 appartements, 2 garages et un petit jardin,
- o Des pièces situées à l'arrière des garages et une extension ont été aménagées en un appartement-studio, sans permis d'urbanisme,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- o La démolition-reconstruction du studio vétuste et l'aménagement d'un appartement 1 chambre,

6 : motivation sur la demande

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

Considérant que l'annexe dépasse de plus de 3m la profondeur de la construction voisine;

Considérant que le projet offre un logement de qualité et bien éclairé de manière naturelle;

Que le projet présente une esthétique moderne ;

Que la toiture plate de l'extension doit cependant être verdunisée afin de s'intégrer en intérieur d'îlot;

Vu les incohérences des formulaires;

7 : conditions de modification de la demande

Considérant que la demande telle qu'introduite doit se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :

- o Corriger les formulaires, l'annexe et le logement existant étant illicites,
- o Poser une toiture verte extensive sur la toiture plate de l'annexe,

Que ces modifications :

- o Sont accessoires en ce qu'elles visent à améliorer la finition de la toiture plate en intérieur d'îlot,
- o Visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la couverture de la toiture plate doit présenter un revêtement esthétique,
- o Ne modifient pas l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu,

Qu'en conséquence, ces modifications sont telles que l'article 191 – alinéa 2 du CoBAT est d'application et que le permis pourrait être délivré dès réception des modifications.

Avis FAVORABLE aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 7 mars 2012
Objet n° 07

Dossier 16-40310-2011- Enquête n° 012/12

Demandeur : Monsieur Guilmot-Cuylits Jean-Philippe & Caroline

Situation : Avenue de Beersel 14

Objet : le réaménagement du comble et la construction d'une lucarne en façade arrière d'une maison unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°40310 introduite par Monsieur Guilmot-Cuylits Jean-Philippe & Caroline visant le réaménagement du comble et la construction d'une lucarne en façade arrière d'une maison unifamiliale sur le bien sis Avenue de Beersel 14;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°13 - Quartier Molensteen - (AR 31/01/1959), auquel, il déroge en matière d'esthétique de toiture (application de l'art. 155 §2 du COBAT ;

Considérant que la demande déroge également au RRU en terme de largeur de lucarne (titre I chapitre II article 6)

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

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs énoncés ci-avant ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 06/02/2012 au 20/02/2012 et l'absence de réclamation ou observation ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 16/01/2012 ;

4 : description Sitex

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

- o Le quartier se caractérise par un habitat semi-continu formé de maisons groupées, de gabarit R+1+toiture;
- o La maison de la demande s'implante en mitoyenneté de deux maisons voisines de gabarit similaires ;
- o La maison droite de la demande dispose en façade arrière d'une très large lucarne, qui fait en réalité la quasi-totalité de la largeur de la façade arrière ;
- o La maison dispose d'un beau jardin ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Conserve le programme de maison unifamiliale et prévoit d'aménager le grenier en une belle chambre parents avec salle de bain;
- o Conserve le gabarit général de la maison et propose une extension en toiture par la création d'une large lucarne, en façade arrière et objet des dérogations mentionnées ;
- o Pose des capteurs solaires à plat sur la toiture de celle-ci ;
- o Rénovent l'ensemble de la toiture afin d'y créer une isolation conforme au prescrit actuel, tout en conservant son esthétique ;

6 : motivation sur la demande :

Considérant que le projet s'inscrit dans les volumes bâtis environnants ;

Considérant que le gabarit général de toutes ces maisons est à la fois peu profond et peu élevé, et que la création d'une grande lucarne permet de conserver le caractère du quartier et répondre aux besoins des familles avec plusieurs enfants ;

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

Les dérogations au PPAS 13 et au RRU en ce qui concerne l'esthétique des lucarnes peuvent s'envisager en raison des particularités des lieux et notamment le petit gabarit des maisons existantes et la présence de nombreuses lucarnes très larges dans le tissu environnant, afin de profiter d'un bel espace de vie dans les combles ;

Considérant que les travaux de rénovation de la toiture s'inscrivent dans les objectifs du développement durable et conservent l'esthétique de celle-ci.

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 7 mars 2012
Objet n° 8

Dossier 16-40194-2011- Enquête n° 14/11

Demandeur : Madame Vandennecke Bérangère

Situation : Avenue Brugmann 241

Objet : la mise en conformité de la situation existante d'un appartement au 4ième étage et de la couverture partielle de la cour et de la couverture d'un balcon au 2ième étage

AVIS

La Commission de concertation constate qu'elle ne peut se prononcer sur la demande étant donné qu'il apparaît que le bâti du bien est situé à cheval sur les 2 entités d'Uccle et d'Ixelles et que dès lors une enquête doit être organisée à Ixelles.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 7 mars 2012
Objet n° 9

Dossier 16-40254-2011- Enquête n° 013/12

Demandeur : Monsieur Bonnet Hubert Bladzijde S.A.

Situation : Chaussée de Waterloo 1357

Vieille rue du Moulin de 311 à 315

Objet : la transformation de 2 commerces en 1 commerce

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°40254, introduite par Monsieur Bonnet Hubert Bladzijde S.A. visant la transformation de 2 commerces en 1 commerce sur le bien sis Chaussée de Waterloo 1357

Vieille rue du Moulin de 311 à 315;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle, avec point de variation de mixité, le long d'un espace structurant et en liseré commercial;

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

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la commission de concertation en application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT : ouverture de certains commerces au règlement des bâtisses ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 06/02/2012 au 20/02/2012:

- o l'absence de réclamation ou observation
- o la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- Des inquiétudes par rapport aux heures d'ouverture d'un restaurant et souhaite dès lors connaître d'ouverture du restaurant. Elle demande à être entendue lors de la Commission de Concertation.
- Les nuisances au sein du quartier calme. Il estime qu'il y a assez d'établissement de ce genre à Uccle.
- Le projet risque de recréer ces désagréments (bruit tardif, odeurs et fumées, etc...) et au premier titre pour les futurs locataires de l'immeuble qui n'a pas été prévu dans sa conception pour recevoir une activité de type HORECA.

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 16/01/2012

4 : description Sitex

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

- o Le quartier se caractérise par un habitat mixte de villas dans la verdure et la fin d'un tissu plus ancien, plus dense et au parcellaire étroit ;
- o La Chaussée sur laquelle est implantée l'immeuble comprend à cet endroit un centre commercial de quartier très actif et en pleine extension ;
- o L'immeuble de la demande a fait l'objet d'une construction récente et comprend de beaux appartements résidentiels aux étages, au-dessus d'un rez-de-chaussée-commercial ;
- o Il comprend deux niveaux de parking, dont 13 emplacements sont réservés au commerce ;
- o L'immeuble préexistant aux travaux comprenait déjà un restaurant au rez-de-chaussée ;

5 : description demande telle qu'introduite

Vu les explications données en séance ;

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Groupe les commerces B et D du rez-de-chaussée-de chaussé en vue d'y implanter une librairie avec vente de petite restauration sur place ;
- o Conserve les gabarits existants et limite l'accès à celui par la chaussée de Waterloo, limitant la sortie vers la Vieille rue du Moulin à celle de secours ;

6 : motivation sur la demande :

Considérant que la demande s'implante en noyau commercial ;

Considérant que ce type de commerce mixte permet à une nouvelle clientèle de profiter des marchandises en déjeunant ;

Considérant que l'immeuble préexistant à la construction actuelle comprenait déjà un établissement HORECA ;

Considérant que par rapport aux observations émises en cours de procédure :

- les plans et documents ne mentionnent ni les heures d'ouverture, ni l'occupation des terrasses et qu'il s'indique d'interdire toute utilisation commerciale de terrasses en intérieurs d'îlot ;

7. conditions de modification de la demande :

Considérant que pour répondre au bon aménagement des lieux, le dossier doit être complété d'une lettre d'engagement concernant les heures d'ouverture et de limiter celle-ci aux heures d'ouvertures d'un commerce traditionnel

8 : conditions de mise en œuvre du permis :

- L'interdiction de toute utilisation commerciale de terrasses en intérieurs d'îlot;
- Le caractère HORECA doit rester accessoire au commerce dont les horaires de ce dernier doivent être respectés.

Avis FAVORABLE à condition de répondre à la condition émise ci-avant.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 7 mars 2012
Objet n° 10

Dossier 16-40261-2011- Enquête n° 18/12

Demandeur : Monsieur et Madame Jeanrenaud-Guetta Philippe & Isabelle

Situation : Avenue René Gobert 89

Objet : l'extension d'une maison unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40261-2011 introduite le 29/11/2011 par Monsieur et Madame Jeanrenaud-Guetta Philippe & Isabelle et visant l'extension d'une maison unifamiliale sur le bien sis Avenue René Gobert 89;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS 51 (AR 51 du 15.04.1988) auquel il déroge en matière d'implantation;

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

Considérant que la demande devait être soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

o Dérogation à l'implantation (profondeur de bâtisse),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 06.02.2012 au 20.02.2012:

o la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé,

Considérant que les réclamations ont porté sur :

o l'extension de 14m au lieu de 13m,

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 29/11/2011;

Vu l'avis de VIVAQUA du 10.02.2012;

4 : description Sitex

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

o La maison unifamiliale entre mitoyens présente un gabarit bel étage+1+T, deux pièces en enfilade et une petite annexe,

o Les deux constructions voisines sont plus profondes que ce que permet le PPAS (13m + 4 d'annexe),

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

o L'extension du bel étage et du 1^{er} étage en retrait des murs mitoyens, à une profondeur de 14m le long du mitoyen gauche, ce qui déroge de 1m pour le 1^{er} étage,

6 : motivation sur la demande

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

Considérant que le projet déroge de 1m au 1^{er} étage;

Que la profondeur de la construction reste inférieure de 1.23m par rapport à la profondeur du mur mitoyen de gauche;

Que dès lors, la dérogation n'a pas d'impact sur le bâti environnant et est mineure;

Considérant que le projet améliore l'habitabilité de la maison, et l'esthétique en intérieur d'îlot;

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

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 7 mars 2012
Objet n° 11

Dossier 16-40330-2011- Enquête n° 016/12

Demandeur : Monsieur Thielemans Vincent

Situation : Rue De Broyer 38

Objet : la transformation d'une maison unifamiliale mitoyenne avec extension en façade arrière

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°40330, introduite par Monsieur Thielemans Vincent, visant la transformation d'une maison unifamiliale mitoyenne avec extension en façade arrière sur le bien sis Rue De Broyer 38;

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

Considérant que la demande déroge au RRU en matière de profondeur de la construction dérogation à (art.4, chapitre II du titre I)

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

Considérant que la demande devait être soumise aux mesures particulières de publicité pour les énoncés ci-avant :

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 06/02/2012 au 20/02/2012, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations ont porté sur :

L'inquiétude par rapport à la sauvegarde de l'arbre qui est en limite de propriété : Les voisins craignent que l'augmentation de la construction n'affecte définitivement les racines de leur arbre de Judée. Ils ont marqué leur accord pour une rehausse de 3 briques maximum de manière à éviter un effet « muraille » dans leur cour.

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 18/01/2012 ;

4 : description Sitex

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

- o Le quartier se caractérise par un habitat en ordre continu et au parcellaire étroit ;
- o La rue de la demande, en pente ascendante forte depuis la chaussée d'Alseberg jusqu'à la rue Victor Cambier est constituée principalement de maisons unifamiliales ;
- o La parcelle de la demande est implantée proche du coin avec la rue Victor Gambier et est la dernière à disposer d'un jardin profond, la maison voisine ne disposant que d'une petite cour triangulaire très étroite
- o Orientée Nord côté rue et Sud côté jardin, la maison principale est peu profonde et dispose d'un grand atelier juste derrière la maison, à la toiture à 2 versants portant sur les mitoyens et très bas sous plafond ;
- o Elle dispose d'un garage au rez-de-chaussée, ce qui oblige les pièces de jour à s'implanter au premier étage ;
- o Les deux maisons voisines disposent d'annexes en façade arrière nettement moins profonde que l'atelier existant ;

Considérant que la situation droit du permis n° 19615 (13/07/57) comprend le bâtiment existant avec son atelier en intérieur d'îlot ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Conserve le programme de maison unifamiliale et le volume générale du bâtiment principal ;
- o Remplace la couverture sous forme de véranda d'une terrasse au premier étage, comprise entre deux murs, par un volume construit et à toiture plate, afin de répondre aux nouvelles normes d'isolation et de confort ;

- o Démolir l'atelier et reconstruit :
 - o Une première annexe sur la profondeur de l'ancienne cuisine et la totalité de la parcelle, à toiture plate ;
 - o Une deuxième partie à deux versants, également sur la totalité de la largeur de la parcelle et sur une profondeur plus importante que celle de l'atelier existant ;
 - o Propose un éclairage zénithal sous forme d'une toiture de type « shed » ;
- o Conserve une grande profondeur de jardin, vu l'importance de la longueur de la parcelle ;

6 : motivation sur la demande :

Vu les accords des voisins et les observations émises ;

Considérant que la rénovation de cette maison avec le parti architectural d'implanter ses pièces de jour au rez-de-chaussée, derrière le garage, permet un meilleur contact avec le jardin et sa jouissance ;

Considérant que la fermeture au premier étage de la terrasse couverte est au profit d'un nouvel accès vers celui-ci, depuis les espaces de jour ;

Considérant que les nouveaux aménagements permettent à cette maison de disposer de 3 belles chambres, au profit d'une famille ;

Considérant cependant que l'extension en façade arrière, objet de la dérogation à la profondeur de bâtisse, fait l'objet de nombreuses remarques :

- Plus profonde que l'atelier existant, elle porte la profondeur de bâtisse à plus de 26 mètres de profondeur et plus de 8 mètre par rapport à la maison voisine la plus profonde ;
- La surprofondeur par rapport à l'existant nécessite une prolongation du mur mitoyen gauche de la parcelle, dans les racines d'un arbre existant, ce qui ne peut s'envisager ;
- Son parti architectural rehausse le mitoyen droit, le long de la cour exigüe des voisins, ce qui ne peut s'envisager ;
- Sa toiture de type « shed » rehausse de surcroît l'ensemble du faite de toiture, portant atteinte aux vues et à l'ensoleillement des arrières de maison rue Victor Gambier ;

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

- La dérogation à la profondeur (art.4 du titre I du RRU) ne peut s'envisager qu'avec une réduction du volume de l'annexe tant en profondeur qu'en hauteur, de sorte à respecter l'intérieur de l'îlot ;

7 : conditions de modification de la demande en 191 :

Considérant que la demande telle qu'introduite, pour répondre au bon aménagement des lieux, doit se conformer aux conditions suivantes :

- Limiter la profondeur de bâtisse à celle existante, de sorte à assurer la pérennité de l'arbre et limiter la dérogation à la profondeur de bâtisse;
- Respecter la hauteur du mur mitoyen actuelle du côté droit de la parcelle et poser la toiture sans rehausse ;
- Réduire sensiblement l'ampleur de demande telle qu'introduite en ce qui concerne la hauteur de l'ouvrage et en particulier celle du faite de la toiture de l'annexe projetée;

Considérant que ces modifications sont accessoires en ce qu'elles :

- visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne la profondeur projetée ;
- Ne modifient pas l'objet de la demande en ce que les pièces de jour peuvent s'implanter au niveau du jardin ;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande en application de l'article 191 du CoBAT sur les aspects décrits ci-dessus après demande expresse du Collège des Bourgmestre et Echevins par courrier recommandé ;
- d'indiquer et dater la modification, en y renseignant 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 à condition de répondre aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 7 mars 2012
Objet n° 12

Dossier 16-40173-2011- Enquête n° 017/12

Demandeur : Monsieur RYCKALTS Thomas SOCIETE DE LOGEMENT DE LA REGION BRUXELLOISE S.A.

Situation : Moensberg de 2 à 24

Objet : Construire 45 logements sociaux

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°40173, introduite par Monsieur RYCKALTS Thomas SOCIETE DE LOGEMENT DE LA REGION BRUXELLOISE S.A. visant Construire 45 logements sociaux sur le bien sis Moensberg de 2 à 24;

Considérant que le PRAS situe la demande en Zones d'habitation à prédominance résidentielle;
Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°46bis (AGRB 17/10/1996), auquel il déroge en matière d'implantation à la zone de recul et à la hauteur de façade (application de l'art. 155 §2 du COBAT)

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

Considérant que la demande a soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- o L'application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m2)
- o L'application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 06/02/2012 au 20/02/2012, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- En ce qui concerne le bâti :
 - o Le bloc E laisse à désirer : serait-il possible de créer des toitures en pente pour s'aligner sur le voisin du numéro 17 et sans débordement.
- En ce qui concerne les parkings :
 - o les tailles d'emplacements de parking pour PMR (Personnes à mobilité réduite) sont-elles aux normes ? De l'éclairage est-il prévu ?
 - o les parkings doivent être stabilisés par de la végétation ;
 - o Vu qu'il y a plus d'habitations, les habitants souhaitent disposer de carte de riverains en raison du manque de place à proximité de la gare RER;
- En ce qui concerne l'aménagement des surfaces :
 - o les trottoirs sont-ils adaptés aux PMR ?
- En ce qui concerne la zone de jardin :
 - o Qui aura accès aux aménagements de jeux et de jardin ?
 - o Qui sera responsable de l'entretien ?
 - o N'est-il pas envisageable de créer des haies partout et de renforcer la séparation avec de légères clôtures ?
 - o Ne peut-on pas créer plus de potagers ?
 - o Les habitants demandent qu'une végétation adéquate soit plantée de manière à éviter les problèmes en cas de forte pluie et ils demandent que soient ajoutées des citernes d'eau de pluie supplémentaires ;
- En ce qui concerne les travaux :
 - o Les habitants demandent à ce que l'acheminement lors des travaux ne se fasse que par la rue du Bourdon.

3 : déroulement de la procédure

Considérant que la réception du dossier dans la commune date du 27/09/2011 ;

Considérant qu'un permis n°37.421 antérieur a été délivré à la SLRB pour la construction de 100 logements sur ce terrain en date du 20/12/2006, mais que ce permis a fait l'objet d'une requête suspensive auprès du Conseil d'Etat, dont exécution en date du 12/03/2007 ;

Vu le rapport d'incidences introduit lors de ce permis et la note explicative complétée de la présente demande, afin de considérer les nettes diminutions d'incidences de la demande actuelle (article 143 du Cobat) et qui se veut précise et exhaustive;

Vu l'avis de Vivaqua qui précise que « Le demandeur prendra contact avec Vivaqua afin d'assurer que les dispositifs de rétention des eaux pour ce qui concerne l'assainissement sont bien conçus et présents. En règle générale, les débits de fuite des eaux résultant de son imperméabilisation doivent être réduits à 5% voire maximum 10%, ceci en prenant en compte une pluie d'occurrence décennale sur une période de 20min » ;

Vu l'avis du Service Vert qui demande de compléter le dossier des arbres existants à abattre et conserver ;

Vu l'avis du Service Voirie qui précise plusieurs éléments en matière de largeur de trottoir, de maintien du trottoir au droit des parkings, de demande en ce qui concerne les bassins d'orage, les niveaux de référence....

Vu l'avis SIAMU qui émet des réserves en ce qui concerne l'implantation des locaux poubelles en zone de recul ;

Vu les explications données en séance de Commission de concertation ;

4 : description Sitex

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

- o Le quartier se caractérise par un habitat en ordre continu et semi-ouvert, formé essentiellement de maisons uni-familiales et de petits immeubles de logements ;
- o Il est très marqué par la césure du chemin de fer, implanté sur un important talus qui surplombe les parcelles contiguës ;

Les parcelles sur lesquelles porte la demande sont respectivement :

- Une grande parcelle cernée à l'Est par la rue du Bourdon et par le Moensberg au Nord et à l'Ouest :
 - o Affectée pour majeure partie en zone pour constructions isolées ou groupées à caractère vert, en zone de talus le long de la rue du Bourdon et à l'angle que forme le Moensberg à son carrefour avec la rue de Linkebeek, et en zone de recul pour le solde, à l'exception d'une aire de parking prévue face à l'entrée de la halte ;
 - o De configuration irrégulière, dont une partie se développant derrière les maisons sises Moensberg, n° 28 à n°38 ;
 - o Caractérisée, le long de la rue du Bourdon, par un talus arboré (qui situe la zone aedificandi en contrebas de la rue (+/- 4 mètres) ;
 - o Caractérisée par un relief en dévers dans le sens Est-Ouest, pour une dénivelée totale de l'ordre de 8 mètres entre le pied du talus précité et le point bas ;
 - o Caractérisée par une typologie actuelle de champ, exception faite de la rive où se situe le talus.
- Une petite parcelle située à l'ouest du Moensberg :
 - o Contiguë à la première maison du front bâti (n°17) de cette rive du Moensberg.
 - o Affectée, pour une première partie à compter de la mitoyenneté en attente qu'offre la maison n°17, à la zone pour constructions contiguës du Plan Particulier d'Affectation du Sol, et le solde en zone de jardins et en zone SNCB en talus ;
- A noter que les deux parcelles sont recouvertes, en surimpression, d'une servitude de police SNCB ;
- La rue du Moensberg a fait récemment l'objet d'un réaménagement afin d'y créer de nombreux emplacements de parcage, vu le peu de maisons existantes disposant de garage et la présence de la halte du Moensberg ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Propose un programme de 45 logements à très basse énergie, répartis en petits immeubles de quelques appartements, comme suit :
 - o Pour la parcelle comprise entre la rue du Bourdon et la rue du Moensberg :
 - o Le bloc A, implanté en recul par rapport à la rue et offrant un front bâti face au chemin de fer , comprend 20 logements:

- il est formé de trois entités séparées par des cages d'escalier, de sorte à créer des volumes séparés et limiter l'impact volumétrique d'un seul front bâti;
 - De gabarit R+1+toiture, il comprend un petit étage de combles afin d'intégrer toutes les techniques inhérents ;
 - Le bloc C, implanté le long de la rue du Moensberg présente les mêmes gabarits que les maisons existantes implantées en vis-à-vis, soit R+1+toiture : il est également formé de trois entités séparées par des cages d'escalier, de sorte à créer des volumes séparés et limiter l'impact volumétrique d'un seul front bâti ;
- o Pour la parcelle située au Sud de la rue du Moensberg :
 - Le bloc E, implanté dans la pente du terrain et en about du pignon en attente de la dernière maison mitoyenne : il comprend 7 logements et présente deux grandes lucarnes en saillie sur la façade, objet de la dérogation à la hauteur de façade ;
 - o Les rez-de-chaussée de l'ensemble C comprend 8 parkings intégrés à l'immeuble et un grand espace vélos ;
 - o Le PPAS prévoit une zone de parkings au coin de la rue Moensberg, que le projet met à profit pour planter 21 emplacements de parking ;
 - o Le projet prévoit en outre un aménagement sous forme de pergola pour les vélos et poubelles, dans les zone de recul et objet de la dérogation au PPAS quant à l'aménagement de celle-ci ;
 - o L'importante parcelle permet au projet de créer une très belle plaine de jeu et jardin collective pour le projet ;
 - o L'aménagement paysager de la parcelle comprend en outre la plantation de haie et de petits jardins privatifs en zone de recul ;

6 : motivation sur la demande :

Considérant que le parti architectural du projet propose des résidences groupées formant un ensemble architectural cohérent ;

Considérant que tant par son programme que ses gabarits, le projet tend à se conformer au PPAS 46 bis qui couvre le bien ;

Considérant que le projet s'inscrit dans les objectifs de développement durable , par son isolation et son caractère compact, tout en conservant par ses jeux de volumes et ses ouvertures en façade, des proportions qui s'accordent avec les maisons unifamiliales et petits immeubles autour du projet;

Considérant qu'en ce qui concerne la parcelle comprise entre la rue du Bourdon et la rue du Moensberg (Bloc A et B):

- L'implantation générale du projet propose d'implanter le bâti parallèlement à la rue du Moensberg, et avec recul par rapport à celle-ci, ce qui se conforme à la fois au PPAS et au respect du caractère du lieu, dégagant un bel espace de verdure devant et derrière les immeubles ;
- Le parti d'implantation permet un aménagement sous forme de parc à l'intérieur de l'îlot au profit des habitants des immeubles, sans spécifier cependant son caractère public ou privé ;
- Les gabarits projetés sont conformes au PPAS et s'inscrivent dans le bâti environnant, ce qui participe à l'intégration du projet ;
- Le parti architectural simple et sobre limite l'impact du projet en créant des jeux de façade et de volume par le caractère vitré des cages d'escalier entre les immeubles, permettant de rythmer le bâti ;
- Les parkings deviennent à usage privé alors que le PPAS les prévoyait en rapport avec la halte du Moensberg, ce qui rend utile une réflexion sur l'opportunité de donner des cartes de riverains et ce qui justifie le projet de la SNCB de réaliser rue du bourdon un parking de dissuasion
- Les parkings ne comprennent cependant pas de zone pour les visiteurs à vélos, ce qu'il y a lieu d'intégrer au projet ;
- Les parkings doivent être entourés de haies vives, y compris entre les emplacements et la zone de recul, afin de dissimuler les voitures;
- Les locaux compteurs sont très éloignés de la voie publique et qu'il faut vérifier que cette distance est bien celle acceptée par les compagnies d'impétrants ;
- L'aménagement du jardin fait également l'objet de remarques :
 - o Au Bloc A, la haie arrive au milieu de la façade vitrée de la cage d'escalier, et que via un accès vers le jardin ce petit problème serait résolu en mettant les haies de chaque côté de celui-ci ;
 - o Les jardins privatifs doivent être délimités en profondeur ;

- o Il y a lieu de proposer une alternative pour l'emplacement et le traitement des poubelles en ce qui concerne leur stockage, afin d'éviter les odeurs en période de forte chaleur, par exemple par leur intégration au bâti ;
- o Chaque immeuble doit disposer de locaux communs et notamment l'évier et le matériel de nettoyage ;
- o Les abris vélos doivent être couverts, se situer dans un espace privatif fermé et en dehors de la zone de recul, de sorte à répondre aux objectifs du RRU et en assurer la sécurité sociale: il serait préférable de les trouver soit couplés avec les cages d'escalier, soit dans la zone fermée du jardin (il faut 170cm min. entre les 2 rangées de vélos pour pouvoir manœuvrer ; Prévoir des largeurs de portes et couloir suffisantes pour pouvoir manœuvrer)
- o Les PMR doivent pouvoir accéder aux locaux communs (Prévoir largeur porte suffisante + place pour manœuvrer aux poubelles,) .
- o Il y a lieu de prévoir une récolte des eaux de ruissellement des eaux de pluie au bas du terrain, vu la pente de celui-ci, par des moyens d'infiltration naturelle dans le sol(par exemple fossés drainants,...)

Considérant qu'en ce qui concerne la parcelle située au Sud de la rue du Moensberg (BLOC E):

- Le projet implante un immeuble de gabarit R+1+toiture à rue, soit un gabarit R+2+Toiture côté jardin, celui-ci descendant vers l'intérieur de l'îlot ;
- Considérant que si cette volumétrie générale vient s'appuyer contre le pignon de la maison voisine, elle comprend cependant une importante saillie qui se prolonge , toujours en saillie en lucarne dans la toiture, tant en façade avant qu'en façade arrière, ce qui rend le volume projeté très invasif et en rupture complète avec le bâti environnant ;
- le programme de cet immeuble est également très important en about de la rangée de maison unifamiliales ; Considérant que de plus ces éléments sont l'objet de la dérogation au PPAS 46 bis et qu'il s'indique en conséquence d'adapter le programme et la volumétrie du projet aux particularités des lieux et notamment la taille de la maison voisine unifamiliale ;
- Certains aménagements pourraient faire l'objet d'un remaniement afin d'adapter les lieux à une occupation optimale (par exemple inverser local compteur électrique et cave 2 , supprimer une des portes entre le hall niveau -1 et les caves , . inverser wc et lavabo douche E0.1,...) ;

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

- Les travaux vont engendrer un gros trafic de poids lourds dont il s'indique de limiter l'accès via la rue du Bourdon, à l'exclusion de la rue de Linkebeek ;
- L'application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m2) qui peut s'envisager en raison de l'importance de la zone de jardin en intérieur d'îlot et de l'équilibre entre le programme, l'implantation ainsi que les volumes du projet et le terrain ;
- L'application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un PPAS en ce qui concerne les lucarnes en saillie du bâtiment E) qui ne peut s'envisager en raison de l'impact volumétrique et invasif qu'elle génère en about d'une maison unifamiliale de petit gabarit, ainsi que par le programme trop important de ce dernier immeuble ;

7 : conditions de modification de la demande en 191 :

Considérant que la demande telle qu'introduite, pour répondre au bon aménagement des lieux, doit se conformer aux conditions suivantes :

- o Supprimer la dérogation au PPAS à la hauteur de façade en ce qui concerne les lucarnes en saillie de l'immeuble E afin d'en limiter l'impact volumétrique dans la rue et mieux intégrer le projet dans le tissu bâti existant dont il forme l'immeuble d'about ;
- o Limiter l'impact volumétrique dans le bâti environnant des saillie en façades avant et arrière, en revoyant leur emplacement et leur largeur, voir de différencier une plus petite loggia pour le séjour et d'en créer une seconde pour la chambre ...
- o Adapter le programme de cet immeuble en conséquence afin de limiter le nombre de logement en about d'une rangée de maisons unifamiliales, soit un maximum de 6 logements;
- o Revoir certains aménagements intérieurs et assurer les locaux communs par immeuble ;
- Proposer une alternative pour l'emplacement et le traitement des poubelles en ce qui concerne leur stockage, afin d'éviter les odeurs en période de forte chaleur, par exemple par leur intégration au bâti ;
- o Prévoir les locaux vélos couverts, fermés en liaison avec les cages d'escalier ou dans l'espace fermé du jardin, afin d'en assurer une sécurité sociale ;

- Prévoir des emplacements vélos pour visiteurs dans le parking et des haies tout autour de celui-ci;
- Répondre aux avis de VIVAQUA, du Service Voirie et du Service Vert ;

Considérant que ces conditions sont accessoires en ce qu'elles :

- Visent à répondre à des objections que suscitait la demande telle qu'introduite , et notamment en matière d'implantation des abris poubelles/vélos ;
- Visent à atténuer ou à supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que l'intégration des locaux poubelles et vélos au bâti et/ou dans la zone de jardin limite ou supprime la dérogation à la zone de recul du RRU ;
- Ne modifient pas l'objet de la demande en ce qu'elles conservent les objectifs du programme de la demande et en assure une meilleure intégration volumétrique

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande en application de l'article 191 du CoBAT sur les aspects décrits ci-dessus après demande expresse du Collège des Bourgmestre et Echevins par courrier recommandé ;
- d'indicer et dater la modification, en y renseignant la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les impose(nt) ;
- de modifier les formulaires en conséquence ;

8 : conditions de mise en œuvre du permis :

Considérant que les travaux vont engendrer un gros trafic de poids lourds dont il s'indique de limiter l'accès via la rue du Bourdon, à l'exclusion de la rue de Linkebeek ;

Vérifier que les conditions techniques en ce qui concerne les capacité des bassins d'orage soit bien conformes au RRU et que le dossier comprennent des éléments permettant l'infiltration dans le sol et la récolte des eaux de ruissellement

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

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 7 mars 2012
Objet n° 13

Dossier 16-40339-2011- Enquête n° 6/12

Demandeur : Monsieur De Lille, Secrétaire d'Etat Région de Bruxelles-Capitale

Objet : VILLO ! (phase II) : implanter 20 stations vélos en libre service en espace public (art. 177 CoBAT)

(2ème inscription – voir PV de la séance du 29/02/2012)

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40339-11 introduite par Monsieur De Lille, Secrétaire d'Etat à la Région de Bruxelles-Capitale visant à implanter 20 stations vélos en libre-service en espace public (VILLO ! -phase II):

Considérant que toutes les stations se situent en réseau viaire du Plan régional d'affectation du sol arrêté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 3 mai 2001 ;

Considérant que le PRAS situe également les stations dans les zones suivantes du PRAS :

- o rue Vanderkindere 194 (ref 496), station de 25 vélos, avec publicité, le long d'un liseré de noyau commercial, en ZICHEE,
- o avenue Coghen, 1 à 5 (ref 497), station de 25 vélos, avec publicité, le long d'un espace structurant et d'un liseré de noyau commercial,
- o chaussée d'Alsemberg, 625 (ref 498), station de 20 vélos, avec publicité, le long d'un espace structurant, à proximité de l'angle de la rue Joseph Bens,
- o avenue de Fré, 62 (ref 499), station de 25 vélos, avec publicité, le long d'un espace structurant, à hauteur de la Haute école de Bruxelles. Cette station est située en zone de voirie du PPAS 2C (AGRBC du 20.10.1994),
- o place Jean Vander Elst, 25 (ref 500), station de 25 vélos, sans publicité, en ZICHEE,
- o avenue Messidor, en face du 336 (ref 503), station de 25 vélos, avec publicité, le long de la piste cyclable, en ZICHEE, en zone de protection,
- o chaussée de Waterloo, 777 (ref 504), station de 20 vélos, avec publicité, le long d'un espace structurant, en ZICHEE,
- o avenue Brugmann, 324 (ref 506), station de 25 vélos, avec publicité, le long d'un espace structurant, en ZICHEE. La station est située en réseau de voirie du PPAS 2B (AR du 26.07.1967),
- o avenue Houzeau, 26-28 (ref 509), station de 20 vélos, sans publicité. La station est située en réseau de voirie du PPAS 50 (AGRBC du 27.05.1999),
- o chaussée de Waterloo, 1139 (ref 510), station de 25 vélos, avec publicité, le long d'un espace structurant,
- o square Marlow, 3 (ref 511), station de 25 vélos, avec publicité, le long d'un espace structurant et ZICHEE,
- o rue de Stalle, 160 (ref 513), station de 25 vélos, avec publicité, le long d'un espace structurant,
- o rue de Stalle prolongée, 290 (ref 515), station de 25 vélos, avec publicité, le long d'un espace structurant,
- o chaussée d'Alsemberg, 1006 (ref 516), station de 25 vélos, sans publicité, en zone de chemin de fer,
- o avenue Prince de Ligne, en face du n°12 (ref 518), station de 25 vélos, avec publicité, le long d'un espace structurant,
- o place Saint-Job (ref 519), station de 25 vélos, sans publicité, en zone d'équipement, le long d'un espace structurant. La station est située dans le périmètre du PPAS 56 (AGRBC du 08.02.1989),

- o angle avenue de l'Observatoire et avenue de Fré (ref 520), station de 25 vélos, avec publicité, le long d'un espace structurant. La station est située en réseau de voirie du PPAS 50 (AGRBC du 27.05.1999),
- o rue du Globe, 247 (ref 524), station de 20 vélos, avec publicité,
- o avenue Vanderaey, 2 (ref 530), station de 20 vélos, avec publicité,
- o rue Victor Allard, 222 (ref 560), station de 20 vélos, sans publicité,

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

Considérant que la demande devait être soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- o application de la prescription particulière 8.3. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant),
- o application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun),
- o application de la prescription particulière 21. du PRAS (en ZICHEE - modification visible depuis les espaces publics),
- o application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 16/01/2012 au 14/02/2012:

- o la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- o la station 509, la propriétaire du terrain non bâti situé à hauteur de la station souhaite qu'une entrée de garage sur la parcelle soit faisable, en cas de construction d'un immeuble à appartements,
- o la station 513, l'installation doit être placée à plus de 2.5m de la pile du pont,
- o la station 516, l'installation est située en partie sur le terrain de la SNCB, ce qu'elle ne peut accepter,
- o l'avenue Houzeau est chargée de terminus STIB dans le haut de l'avenue, les places de parking se raréfient,
- o les objectifs des stations Vilvoorde est d'améliorer le bien-être des riverains, d'améliorer la mobilité, de générer les revenus publicitaires. hors, ces stations n'embellissent pas l'espace public, surtout si elles ont accompagnées d'espaces publicitaires. La station de l'avenue Brugmann fait perdre 3 à 4 emplacements de stationnement. Ces vélos ne s'adressent pas aux habitants du quartier. Il est dangereux de circuler dans l'avenue, sans déclivité n'incite pas les déplacements à vélos. Le nombre d'emplacements publicitaires est trop important, s'ajoutant à ceux existants,
- o Demande de prévoir des arceaux pour vélos des riverains,
- o Demande de déplacer la station du square Marlow au square des Héros qui présente une meilleure intermodalité,
- o demande de déplacer la station 513 (Stalle) au square Reindorff – terminus du bus 97. (ce n'est pas dans l'itinéraire,
- o Place Saint-Job. Se demande s'il est prévu de déplacer les arceaux vélos et les bacs à plantes. se demande s'il n'y a pas d'autres emplacements sur la place,
- o Station 524 Gatti de Gamond. Proposition de déplacer la station plus près des écoles et ainsi préserver l'espace vert à l'avant des maisons,
- o demande de déplacer la station 530 de l'autre côté de la chaussée, dans le petit espace non bâti au coin de la rue Ritwegger,
- o la station 497 (Coghen) : multiplication des MUPI, reculer les 6 bornettes d'extrémité et les placer dans le prolongement de la série principale. Voirie déplacer la station en début de l'avenue van Goidtsnoven,
- o la publicité à la station 498 masque la visibilité,
- o à la station 524 (Gatti de Gamond), le dispositif publicitaire fait concurrence à la statue et altère véritablement le pittoresque des lieux,
- o demande de prévoir un marquage au sol au pourtour des stations, afin de bien les délimiter et ainsi augmenter la sécurité des usagers,
- o demande de ménager plus d'espace entre les vélos pour éviter que les usagers ne passent par la voirie pour atteindre les vélos,
- o Pour assurer un bon maillage, demande d'une station avenue Circulaire-Dieweg (IRM-KMI) et Wolvendael-Dieweg-Carsoel,

- o Demande de déplacer la station 510. Les emplacements de stationnement sont utiles aux visiteurs de la maison de Repos.

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 23.12.2011;
Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, à savoir :

- o Vivaqua du 26.01.2012,
- o CRMS du 27.01.2012,

4 : description Sitex

Considérant que le système de vélos partagés est présent dans 22 villes européennes. A Bruxelles, 27000 vélos circulent dans la ville, dans la première couronne de la région, desservie par la première phase VILLO. 8000 vélos supplémentaires sont prévus dans la seconde phase qui touche la seconde couronne de la région;

Les stations avec publicité permettent un affichage de 2m² et d'un dispositif d'information dynamique (ligne de 30 caractères);

Le maillage des stations permet l'accessibilité de tous les quartiers de la moitié Nord de la Commune;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise le placement de 20 stations VILLO, de 20 ou 25 vélos;

Que les stations de 20 vélos ont une longueur de +/- 15m;

Que les stations de 25 vélos ont une longueur hors tout de +/- 21.5m;

Que 15 stations comprennent une affiche publicitaire de 2m² et une face destinée au système de location, et 5 bornes sont sans publicité;

Considérant que 8 stations sont implantées en voirie, prenant la place de stationnement pour véhicules automobiles (au total – 29 places);

Considérant que 12 stations sont implantées en trottoir ou espace public hors voirie;

Considérant que les stations objet de la demande sont implantées :

- o rue Vanderkindere 194 (ref 496), à l'angle de l'avenue Albert, station de 25 vélos, avec publicité, le long d'un liseré de noyau commercial, en ZICHEE, la station est placée en zone de stationnement (- 4 emplacements), la borne est placée en fin de station, le parking vélo existant est conservé,
- o avenue Coghen, 1 à 5 (ref 497), station de 25 vélos, avec publicité, le long d'un espace structurant et d'un liseré de noyau commercial, la station est placée sur le trottoir, la borne est placée en début de station, visible du carrefour,
- o chaussée d'Alseberg, 625 (ref 498), station de 20 vélos, avec publicité, le long d'un espace structurant, à l'angle de la rue Joseph Bens, la station est placée en zone de stationnement (- 4 emplacements), une oreille de trottoir sera aménagée permettant le placement de la borne en tête de station avec déplacement de l'avaloir. La station et le dispositif publicitaire sont placés en dehors de la zone de protection du Vieux Spijrtigen Dijvel,
- o avenue de Fré, 62 (ref 499), station de 25 vélos, avec publicité, le long d'un espace structurant, à hauteur de la Haute Ecole de Fré, 20 vélos sont placés le long du mur avec placement de dalles 20/20 et 5 vélos en zone de stationnement (-1 emplacement) avec la borne en tête de station,
- o place Jean Vander Elst, 25 (ref 500), station de 25 vélos, en ZICHEE, le long de la maison communale, la station est placée en zone de stationnement (-4 emplacements), la borne sans publicité est placée au milieu de la station,
- o avenue Messidor, en face du 336 (ref 503), station de 25 vélos, avec publicité, la station est placée le long du mur du parc, de part et d'autre du trottoir, en ZICHEE, la borne est placée face au rond-point en zone de protection d'une maison classée avenue Churchill,
- o chaussée de Waterloo, 777, (ref 504), station de 20 vélos, avec publicité, le long d'un espace structurant, en ZICHEE, la station est placée en trottoir à l'avant de la haie et en zone de stationnement (-2 emplacements) avec une ouverture créée dans la haie, la borne est placée face au carrefour et au Bois de la Cambre,
- o avenue Brugmann, 324 (ref 506), station de 25 vélos, avec publicité, le long d'un espace structurant, en ZICHEE, la station est placée en zone de stationnement (- 4 emplacements), la borne est placée en fin de station,
- o avenue Houzeau, 26.28 (ref 509), station de 20 vélos, la station est placée en zone de stationnement (-3 emplacements), en amont de la zone de bus, la borne sans publicité est placée en trottoir,

- o chaussée de Waterloo, 1139 (ref 510), station de 25 vélos, avec publicité, le long d'un espace structurant, la station est placée en zone de stationnement (-4 emplacements), la borne est placée en fin de station,
- o square Marlow, 3 à 5 (ref 511), station de 25 vélos, avec publicité, en espace structurant et ZICHEE, la station est placée en trottoir, la borne est placée en milieu de station,
- o rue de Stalle, 160 (ref 513), station de 25 vélos, avec publicité, le long d'un espace structurant, la station est placée en trottoir, la borne est placée en fin de station, à l'avant de la pile du pont du chemin de fer, 2 bulles à verre doivent être déplacées de l'autre côté de la rue,
- o rue de Stalle prolongée, 290, (ref 515), station de 25 vélos, avec publicité, le long d'un espace structurant, la station est placée en trottoir le long de la piste cyclable, la borne est placée en fin de station,
- o chaussée d'Alseberg, 1006 (ref 516), station de 25 vélos, sans publicité, en zone de chemin de fer, la station est placée en terre-plein de part et d'autre de l'accès au tunnel piéton, avec placement de dalles 20/20, la borne sans publicité est placée en trottoir,
- o avenue Prince de Ligne, en face du n°12 (ref 518), station de 25 vélos, avec publicité, le long d'un espace structurant, la station est placée en trottoir le long de l'ICR, la borne est placée en début de station,
- o place Saint-Job (ref 519), station de 25 vélos, sans publicité, le long d'un espace structurant, en zone d'équipement de l'église de Saint-Job, la station est placée en terre-plein, avec placement de dalles 20/20, la borne sans publicité est placée en terre-plein,
- o angle avenue de l'Observatoire et avenue de Fré (ref 520), station de 25 vélos, avec publicité, le long d'un espace structurant, la station est placée en trottoir, la borne est placée en fin de station, face au carrefour, la boîte postale est à déplacer, la cabine téléphonique à supprimer,
- o rue du Globe, 247 (ref 524), station de 20 vélos, avec publicité, la station est placée en terre-plein, avec placement de dalles 20/20, la borne est placée en terre-plein, en début de station, face au carrefour,
- o avenue Vanderaey, 2 (ref 530), station de 20 vélos, avec publicité, la station est placée en zone de stationnement (-3 emplacements), la borne est placée en début de station, il n'est pas prévu d'oreille de trottoir,
- o rue Victor Allard, 222, (ref 560), station de 20 vélos, sans publicité, la station est placée en zone de stationnement (-3 emplacements), la borne sans publicité est placée en trottoir, l'emplacement pour PMR a été abrogée en 2010,

Considérant que le projet entraîne la perte de 29 emplacements de voitures pour 470 vélos;

6 : motivation sur la demande

Vu l'avis de la CRMS;

Considérant que la Commission regrette la prolifération des dispositifs publicitaires et demande d'exclure les MUPI en zone de protection ou à proximité de sites protégés car ils entravent la perception et la mise en valeur du patrimoine bruxellois;

Que pour ces zones la CRMS préconise le placement de simples bornes, sans publicité;

Considérant que la Commission demande de ne pas encombrer visuellement les lieux stratégiques de la ville où aboutissent des axes de composition majeurs et où convergent des perspectives visuelles importantes;

Que les stations s'accompagnent de multiples objets (bornes, bornettes, panneaux d'information, MUPI, ..);

Que la Commission demande de réduire au strict minimum les dimensions du mobilier qui équipe ces stations et d'éviter de placer en biais de grands dispositifs de publicité à l'entrée des axes structurants, sur les carrefours ou devant des arbres ou encore sur des extensions de trottoirs ou des pleines-terre;

Que 6 stations sont situées dans une zone de protection, ou à proximité immédiate d'un site classé ou de site à valeur patrimoniale, soit:

- o Station 503: la station sera très visible du rond-point Churchill qui constitue une articulation structurante de la ville. La Commission demande de privilégier une borne simple, sans publicité,

Que les stations suivantes soulèvent également des remarques de la CRMS :

- o Station 499: la station est située en face du domaine Paridant, classé. La CRMS demande de privilégier une borne simple,

- o Station 498, à proximité de la zone de protection du Vieux Spijrtigen Duivel. La CRMS demande de ne pas créer l'extension de trottoir et d'écarter la station du bien classé, de privilégier une borne simple pour ne pas entraver la perception de l'estaminet,
- o Station 504: en face du bois de la Cambre, l'installation implique la modification de la haie qui marque la géométrie du carrefour. La CRMS demande de déplacer la station ailleurs dans le quartier et s'oppose au placement d'un MUPI face au Bois de la Cambre,
- o Station 516 devant la pile du pont du chemin de fer. Bien que le pont ne soit pas protégé, la CRMS estime que l'installation d'une station à l'avant de cet ouvrage d'art monumental ne constitue pas une mise en valeur. Elle demande le déplacement de la station ainsi que des bulles à verre.
- o Station 519 Place Saint-Job. La CRMS demande de ne pas placer de station au pied de l'église qui constitue un monument remarquable.

Considérant que les arceaux pour vélo existants qui se situent au droit des stations devront être déplacés ;

Considérant que certains aménagements doivent être améliorés, afin de mieux s'intégrer dans l'espace public, limiter la perte de stationnement, assurer une plus grande sécurité des usagers, respecter les zones de protection patrimoine, de s'écarter d'arbres, de faciliter le déplacement des usagers, ...;

Considérant que la demande telle qu'introduite, pour répondre au bon aménagement des lieux, doit se conformer aux conditions suivantes :

- o Pour toutes les stations placées en trottoir, des dispositifs doivent signaler les stations aux PMR et les entrées et sorties des stations avec les vélos doivent être signalées également sur les trottoirs,
- o pour toutes les stations en voirie, elles doivent être signalées au sol par une bande blanche,
- o avenue Coghén, 1 à 5 (ref 497), la station doit être placée à au moins 0,8m de la bordure du trottoir de la station de taxis et de la zone de stationnement,
- o place Jean Vander Elst, 25 (ref 500), la longueur de la station doit être réduite en pivotant la borne de 90° et dégager de l'espace entre la station et le passage pour piétons (création future de parkings vélos dans cet espace),
- o avenue Messidor, en face du 336 (ref 503), la borne-publicité est placée en zone de protection d'une maison classée avenue Churchill. Déplacer la borne-publicité au débouché de la piste cyclable sur l'avenue Messidor (visible dans le sens de circulation Messidor vers Churchill), en dehors de la zone de protection,
- o chaussée de Waterloo, 777 (ref 504), le dispositif de publicité est placé face au Bois de la Cambre, ce qui perturbe l'esthétique et la symétrie de l'espace publique. Déplacer le dispositif de publicité devant la haie, dans la continuité de la station, afin de dégager l'espace situé dans la perspective de la sortie du Bois,
- o avenue Brugmann, 324 (ref 506), la station doit être déplacée vers l'avenue Floréal. Dans sa localisation actuelle, elle bloque un passage pour les déménagements, livraisons,...
- o avenue Houzeau, 26-28 (ref 509), la station est placée devant un terrain non bâti, ce qui empêche son accessibilité lors d'un chantier futur et de la création d'un garage. Déplacer la station devant la grande haie du n°10,
- o square Marlow (ref 511), translater la station pour conserver une zone de plantation de 1,5m de large afin de conserver une verdurisation homogène de la place,
- o rue de Stalle, 160 (ref 513), placer la station à au moins 2.5m de la pile du pont,
- o chaussée d'Alseberg, 1006 (ref 516), la station est placée en partie sur terrain communal et en partie sur terrain de la SNCB. La borne est placée dans le cheminement piéton sortant du tunnel. Déplacer les vélos qui sont sur la parcelle de la SNCB, entre les deux arbres espacés de 6,30 m, déplacer la borne de sorte qu'elle gêne moins la circulation des piétons sortant du tunnel,
- o place Saint-Job (ref 519), les 4 arceaux existants seront inaccessibles, les déplacer pour les rendre accessible à proximité de la station,
- o rue du Globe, 247 (ref 524), le dispositif de publicité et la borne sont en concurrence avec la perspective sur la statue. Déplacer les 3 vélos latéraux dans la continuité de la station pour améliorer l'accès à la borne et dégager la perspective de la statue,
- o avenue Vanderaey, 2 (ref 530). La station supprime des emplacements face à un restaurant alors que le coin avec la rue Rittweger présente un terrain non bâti disponible.
- o Déplacer la station de l'autre côté de la chaussée d'Alseberg (rue Rittweger), faire une proposition d'aménagement planté en coordination avec la Commune propriétaire du terrain et éviter ainsi la suppression d'emplacements de stationnement,

o Déplacer les arceaux de vélos existants qui sont dans l'emprise des stations, et ce, à proximité des stations.

Avis FAVORABLE aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 7 mars 2012
Objet n°14

Dossier 16-40263-2011 - Enquête n°005/12

Demandeur : Association momentanée ENGELAND

Situation : rue Engeland, Chemin du Puits

Objet : Demande de **permis d'urbanisme** tendant à **la réalisation des voiries et l'aménagement des espaces publics relatifs à la mise en œuvre du permis de lotir n°476bis, sis** sur des parcelles sises **rue Engeland et chemin du Puits**
(2^{ème} inscription – voir PV de la séance du 29/02/2012)

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40263-2011 introduite à l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement le 27/07/2011 par l'Association momentanée ENGELAND c/o Messieurs Laurent Graas, Tom Chanterie et Luc Delfosse, et visant la réalisation des voiries et l'aménagement des espaces publics relatifs à la mise en œuvre du permis de lotir n°476bis, sur des parcelles sises rue Engeland et chemin du Puits ;

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

Considérant que la demande porte :

- Dans l'emprise du permis de lotir n°476bis en vigueur, sur les zones d'espace public reprises 1A, 1B et 2 à 12 ainsi que sur le lot H,
- En dehors de l'emprise du permis de lotir, le raccordement du lotissement aux réseaux (voiries et impétrants) ainsi que la création d'un talus à l'entrée du lotissement, du côté de l'Institut Pasteur ;

Considérant que la demande sollicite des dérogations au permis de lotir sur les aspects suivants :

- La non-intégration de la cabine de détente gaz et de la cabine à haute tension dans le bâti, comme prescrit par le permis de lotir,
- La suppression de 22 emplacements de parking figurant dans l'espace P5 du permis de lotir (place centrale),
- L'aménagement des abords et des cheminements prévus dans les espaces boisés conservés dans les espaces P4, P6 et P8, ainsi que l'aménagement de la zone « P7 », en ce compris une adaptation en conséquence du nombre d'emplacements de parking,
- L'optimisation des dimensions des emplacements de stationnement longitudinal le long de la voirie centrale,
- Quelques adaptations ponctuelles au dessin et au tracé des voiries (bordures, emplacement de plateau,...),
- Des modifications mineures pour certains revêtements.

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

Considérant que la demande devait être soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m²)
- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (tous travaux d'infrastructure de communication introduisant une modification substantielle du régime de circulation du tronçon et/ou du réseau environnant ; et pour autant qu'ils ne soient pas visés par l'annexe a à l'exception de modifications qui sont limitées à des améliorations à la circulation des piétons et des cyclistes)
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés)
- application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 09/01/2012 au 07/02/2012, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations ont porté sur les aspects suivants:

Les réclamants signataires de 127 lettres identiques et une réclamante demandent à être entendus, et s'opposent au projet en estimant que :

- Le projet porte atteinte à la zone verte de Haute valeur Biologique.
- Le projet est critiquable en ce qui concerne la mobilité.
- Le projet ne contient pas d'étude de gestion des eaux.
- Ils s'opposent aux dérogations du permis de lotir,.
- La configuration envisagée est contraire au PRAS.
- En ce qui concerne l'étude d'incidence qui a été réalisée, les solutions choisies pour ce projet sont justement celles qui avaient été écartées par cette dernière.
- Il n'y a pas de plans précis de replantation.

Des réclamants font part des remarques et aspects suivants :

- Accessibilité du quartier, vers la rue du Bourdon ou vers l'avenue Dolez, et la remise en question d'un accès par l'avenue de l'Hélianthe,
- Opposition à l'implantation dérogatoire de la cabine à haute tension et de la cabine de détente gaz, pour des raisons électromagnétiques et de pollution sonore,
- Atteinte à la lisière écologique de 20 mètres de largeur,
- Absence de mise en œuvre de recommandations de l'étude d'incidences,
- Aménagement de la zone P7, dont une suggestion de traitement alternatif du relief
- Arguments relatifs à l'instruction du permis de lotir,
- un recours a été fait au Conseil d'Etat contre le permis de lotir délivré le 8/2/2011.
- Le dossier ne contient pas d'étude scientifique probante concernant les évacuations des eaux et ses effets sur la zone spéciale de conservation Natura 2000.
- Le dossier ne contient pas l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites (CRMS). Les travaux proposés sont contraires au PRAS.
- Imperméabilisation des sols trop important due à la conduite d'évacuation du trop-plein.
- Il n'y a pas de rapport d'incidence en ce qui concerne les risques pour le Kinsendael des risques de pollution ou de débordement de l'étang.
- Ce projet va accentuer les problèmes d'égouts et d'inondations et il n'y a pas de proposition rassurante et structurelle.

Une réclamante estime :

- Qu'il n'y a pas de rapport d'incidence des voiries sur la zone verte,
- Que le projet dégrade considérablement cette zone,
- Que les voiries auront un impact négatif sur la réserve naturelle, que le projet présente un risque de pollution.

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré par le Fonctionnaire délégué en date du 24/11/2011

Vu le rapport d'incidences joint à la demande;

Vu le permis de lotir en vigueur, délivré suite à une étude d'incidences ;

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

- Vivaqua le 02.02.2012.
- Bruxelles-Environnement le 21.12.2011.

Considérant que l'éclairage public a été étudié de sorte à limiter son impact sur les zones vertes environnantes ;

Considérant que le recours en annulation introduit devant le Conseil d'Etat à l'encontre du permis de lotir n°476bis n'a pas d'effet suspensif,

Que rien n'interdit dès lors à son titulaire de déposer des demandes de permis d'urbanisme en vue de sa mise en œuvre,

4 : description de la situation existante

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

- Le permis de lotir en vigueur, délivré le 08.02.2011, définit l'aménagement de la partie du site affecté en zone d'habitation à prédominance résidentielle,

- Son instruction a donné lieu à une étude d'incidences qui en a déterminé les impacts, et les prescriptions urbanistiques et impositions techniques liées aux voiries ont été déterminées à cette occasion,
- Les voiries et espaces publics sur lesquels porte la demande se raccordent au réseau de voirie existant en deux carrefours,
- Le permis de lotir prévoit de compléter la largeur du chemin du Puits, celui-ci ayant été aménagé comme demi-voirie, sa largeur ayant été limitée en raison de la limite de la zone de réserve foncière du Plan de secteur,
- Le couvert végétal existant et dans la zone dévolue aux voiries et espaces publics est renseigné aux plans, avec mise en évidence des sujets à maintenir et à valoriser dans le cadre paysager du lotissement
- Le relief a fait l'objet d'un relevé précis par géomètre (planimétrie et altimétrie) et les mouvements de terres nécessaires à la réalisation du projet sont déterminés dans le permis de lotir,
- Les voiries et espaces publics projetés sont destinés à devenir des voiries publiques,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Porte sur la totalité des espaces publics à aménager dans le cadre des différentes phases de mise en œuvre du permis de lotir
- Porte sur les actes et travaux suivants :
 - o Les travaux d'infrastructure d'égouttage, dont :
 - Le réseau de collecte des eaux usées en provenance des immeubles,
 - Le réseau de collecte des eaux pluviales en provenance des voiries et des espaces publics,
 - Le milieu tampon infiltrant,
 - o L'infrastructure des sociétés concessionnaires,
 - o L'éclairage public,
 - o La réalisation des voiries, placettes et îlots de verdure y incorporés, en ce compris tous leurs accessoires,
 - o Les actes et travaux relatifs au couvert végétal (abattages, protection des arbres à maintenir, la plantation de nouveaux sujets (dont les arbres d'alignement), de sous-bois ou de haies,
 - o Les actes et travaux relatifs au traitement du relief, soutènements, ...
 - o L'installation de mobilier urbain,
 - o Les accès aux sentiers,

6 : motivation sur la demande :

Considérant que la demande porte sur la création de la totalité des espaces publics prévus dans les différentes phases de mise en œuvre du permis de lotir n°476bis ;

Que la demande propose un aménagement dérogatoire sur certains aspects de l'aménagement, des tracés ou des matériaux, et propose le maintien du relief et du couvert végétal existant dans des îlots de verdure incorporés dans les zones P4, P6 et P8 de l'espace public à créer

Qu'il s'indique de mettre en évidence, par des coupes, le profil des cheminements qui traversent ces îlots et la façon dont sera réalisée la transition de relief entre la voirie et les îlots plantés avec maintien d'arbres existants ;

Qu'également, les plans font apparaître que des terrassements sont prévus dans les « zones de voiries et de parkings privé » et dans les « zones de recul » des lots à bâtir, aménageant des aires d'allure horizontale sur des profondeurs de 4 à 10 mètres à compter de l'alignement, s'articulant aux zones de bâtisse par des talus de pente « 6/4 » pour la plupart,

Que l'aménagement de ces zones doit être analysé dans le cadre des demandes de permis d'urbanisme pour les lots à bâtir, en raison de la référence au niveau naturel du sol

Que seuls les déblais et talutage de ragréage de relief entre le niveau fini de la voirie et du relief naturel peuvent être admis, et notamment :

- en vue de maintenir au maximum le relief existant dans les zones de recul, ce qui permettra de concevoir les habitations en adéquation avec cette importante donnée physique du site,
- en vue d'y maintenir le couvert végétal, ce qui permettra d'en envisager le maintien et la valorisation paysagère dans les aménagements des zones de recul,

Que les plans d'abattages 10A, 11A et 12A font apparaître la densité de la végétation dans ces zones et l'intérêt d'étudier :

- o sa mise en valeur ultérieure, en continuité de l'approche qui sous-tend la présente demande et maintient au maximum le relief et le couvert végétal des îlots paysagers situés dans les espaces publics « P4 », « P5 » et « P6 » du lotissement,
- o le maintien, au maximum, du talus longeant la rue Engeland devant les lots M49 à M53, de sorte à proposer, pour la zone de recul des maisons à y construire, un aménagement qui s'inspire de celui que la demande propose à l'alignement de cette rue et pour l'accès à la zone « P7 »,

Que d'une part, les immeubles à appartements comporteront à la fois des zones de recul d'un grand développement ou d'une grande profondeur, et un nombre limité d'accès vers les garages souterrains, ce qui permettra de s'accommoder au mieux du maintien du relief et du couvert végétal,

Que d'autre part, vu la largeur des maisons unifamiliales, des parties substantielles du relief existant, pourront être maintenues sur des largeurs de 8 à 9 mètres devant les maisons unifamiliales en juxtaposant simplement les entrées de garages 2 par 2 ;

Qu'enfin, ces déblais vont à l'encontre de la volonté du projet d'optimiser le caractère paysager des accès aux sentiers (et par exemple, la dérogation motivée au point 3 enlève certes 4 emplacements de parking le long d'une antenne de voirie en proposant un aménagement de sentier qui prend naissance dans l'angle de la zone « P6 », mais déblaie le terrain sur une largeur totale de 18 mètres),

Qu'il est donc prématuré de procéder à ces excavations telles que demandées et qu'il est souhaitable que chaque permis d'urbanisme qui sera introduit pour la construction des maisons ou des immeubles veille à cet aspect,

Considérant que l'article 106, alinéa ne dispense pas des mesures particulières de publicité imposées par le PRAS les demandes relatives à la création ou à la modification de voies de communication situées dans un permis de lotir non périmé et délivré après le 1^{er} janvier 1981,

Que les mesures particulières de publicité imposées par les articles 0.3, 0.6 et 1.5.2° du PRAS sont en conséquence d'application bien qu'ayant déjà été étudiées et motivées dans le permis de lotir,

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

- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (rubrique 20 de l'annexe B du CoBAT - aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m2) :
 - o les incidences du projet sur cette grande propriété ont été largement étudiées au cours de l'étude d'incidences imposée en cours d'instruction du permis de lotir,
 - o notamment, des alternatives ont été étudiées pour aboutir à la situation réglementaire que constitue le permis de lotir en vigueur, après amendements de la demande à l'initiative du demandeur et modification en application de l'article 191 du CoBAT,
 - o la présente demande précise ces aménagements à l'échelle d'un dossier de permis d'urbanisme, et sollicite les dérogations précitées, tout en expliquant les raisons du choix du demandeur,
 - o tant le permis de lotir que la demande prévoit le maintien de vastes espaces verts d'un seul tenant, qui se verront complétés par diverses plantations et les alignements d'arbres prévus en espace public, en zone d'habitation à prédominance résidentielle,
- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (rubrique 19 de l'annexe B du CoBAT - tous travaux d'infrastructure de communication introduisant une modification substantielle du régime de circulation du tronçon et/ou du réseau environnant ; et pour autant qu'ils ne soient pas visés par l'annexe A, à l'exception de modifications qui sont limitées à des améliorations à la circulation des piétons et des cyclistes)
 - o les incidences du projet sur cette grande propriété ont été largement étudiées au cours de l'étude d'incidences imposées en cours d'instruction du permis de lotir,
 - o notamment, des alternatives ont été étudiées pour aboutir à la situation réglementaire que constitue le permis de lotir en vigueur, après amendements de la demande à l'initiative du demandeur et modification en application de l'article 191 du CoBAT,

- o la présente demande tient notamment compte des impositions du permis de lotir en matière de répartition des accès et de ne pas autoriser de trafic de transit
- o et propose le maintien de plus d'arbres existants dans les îlots plantés,
 - application de la prescription générale 0.3. du PRAS (actes et travaux dans les zones d'espaces verts, publics ou privés)
- o les actes et travaux prévus dans les zones d'espaces verts se situent en zone verte et en zone verte de haute valeur biologique,
- o ils portent principalement sur un entretien général du couvert végétal, en vue notamment d'endiguer la progression d'espèces invasives,
- o ils comportent également des travaux d'élagage sur certains sujets,
- o ils comportent les travaux de protection, pendant le chantier, des sujets dont le permis de lotir impose le maintien,
- o ils comportent les aménagements au sol relatifs aux cheminements piétons et sentiers vicinaux,
- o la demande est formulée sur base d'un relevé de végétation récent (2010), postérieur au permis de lotir mis à jour en juin 2011,
- o la demande prévoit la mise en œuvre des mesures (captage des eaux et boues de ruissellement) préconisées par l'étude d'incidences pour la protection de la zone verte de haute valeur biologique durant le chantier,
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- o la demande précise l'aménagement prévu au permis de lotir par le maintien d'arbres supplémentaires et donc des déblais de moindre importance, et favorise de ce fait une qualité végétale accrue et le maintien de la terre arable et du humus dans ces zones,
- o en installant les cabines de distribution d'énergie dès le début de la construction, la demande permettra de diminuer localement les nuisances olfactives et sonores inhérentes aux chantiers dont la force motrice des engins doit être assurée par des groupes électrogènes,
 - application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant)
- o notamment, la demande adapte le tracé des îlots verdurisés incorporés à la voirie, visant là le maintien d'une partie plus importante du couvert végétal et des déblais moins importants,
- o cette approche prévaut notamment pour l'espace central du projet, où le projet affirme clairement, dans son aménagement, la partie piétonne inaccessible au trafic,
- o les arbres remarquables existants au sein du massif boisé, déjà remarquables dans le paysage du sous-bois, se trouveront mis en évidence dans cet espace,
 - application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun)
- o la demande s'inscrit dans le cadre du permis de lotir et en précise les aménagements, dont certains, peu nombreux y dérogent, et sont évoqués ci-après,
- o les espaces publics se complètent et se raccordent au maillage des chemins piétons conformément au permis de lotir,

Quant aux dérogations sollicitées:

Considérant, quant à la non-intégration de la cabine de détente gaz et de la cabine à haute tension dans le bâti, comme prescrit par le permis de lotir :

- que la localisation de cabines à haute tension dans le bâti présuppose la construction de celui-ci avant l'installation des équipements électriques,
- que les lots pour maisons unifamiliales, les plus proches des voiries équipées, ne se prêtent pas à de telles implantations, et que la première opportunité d'installer de tels équipements dans un lot pour immeuble se situe au plus tôt en phase 3, (lot C1, C2 ou C3),
- qu'en outre, l'accès à de telles installations par les agents de SIBELGA est facilité si elles sont indépendantes du bâti,
- qu'il s'est avéré en outre qu'une seule cabine à haute tension et une seule cabine de détente-gaz seront nécessaires pour alimenter le lotissement,

- qu'il est intéressant d'en disposer le plus tôt possible, notamment pour limiter l'usage de groupes électrogènes alimentés au diesel, sources de pollutions de l'air et sonores,
- que la localisation alternative proposée se situe au droit de la jonction de l'espace public « P3 » du lotissement avec le chemin du Puits, à proximité directe d'une voirie équipée, ce qui en permettra une installation rapide et aisée,
- que ces installations dont les emprises au sol sont regroupées, comportent un accès commun, et s'implantent dans un aménagement paysager alliant le traitement du relief (soutènement et talus engazonné), un accès piéton sous forme de rampe qui remplace l'escalier figurant au plan de lotissement, et des haies périphériques dotées d'un portail,
- que cet aménagement avec rampes permettra en outre le franchissement de ce relief par les personnes à mobilité réduite,
- Considérant, quant à la suppression d'emplacements de parking figurant dans l'espace P5 du permis de lotir (place centrale),
- Que ces adaptations vont de pair avec le souci paysager :
- de marquer le caractère paysager de l'espace public « P5 » dans lequel 3 charmes existants seront mis en valeur
- d'en affirmer le caractère piéton,
- Que ce parti d'aménagement paysager agrandit sensiblement la surface des espaces maintenus en pleine terre, dont :
 - o Celui, adjacent au lot C2, où se situent les 3 charmes à maintenir,
 - o Un second, en forme de goutte d'eau, au Sud de celui-ci,
- Que ce parti paysager s'inscrit également dans l'objectif, formulé dans l'étude d'incidences, de minimiser les déblais,
- Qu'il faut apprécier également cette dérogation au regard du respect du permis de lotir en matière d'offre en stationnement public et au regard d'une répartition équilibrée des emplacements dans la totalité du lotissement,
- Qu'à cet égard, la dérogation évoquée au point 4 ci-après propose l'optimisation du nombre d'emplacements le long de la voirie centrale, qui se développe de part et d'autre de l'espace public P5 sur des courtes distances (+/-180 mètres au Nord et +/- 270 mètres au Sud, aisément franchissables à pied,
- Qu'à proximité directe de l'espace public P5 seront aménagés les espaces P3 et P7, comportant également des emplacements de parking ;
- considérant, quant à l'aménagement des abords et des cheminements prévus dans les espaces boisés conservés dans les espaces P4, P6 et P8, ainsi que l'aménagement de la zone « P7 », en ce compris une adaptation en conséquence du nombre d'emplacements de parking,
- que l'aménagement proposé pour l'espace P4 vise à mettre en valeur des groupements d'arbres existants et confère de ce fait aux cheminements un tracé sinueux et adapté au caractère du lieu,
- que l'aménagement proposé pour l'espace P6 procède de la même intention tout en simplifiant le tracé de la voirie (bordures rectilignes à l'approche de l'accès piétonnier vers la zone verte de haute valeur biologique) et en agrandissant l'îlot planté en voirie,
- que l'aménagement proposé pour l'espace P8 agrandit également l'îlot triangulaire en pleine terre qui y est projeté,
- que pour la zone P7, le projet propose un aménagement respectueux du caractère de la rue Engeland à cet endroit, par une entrée de faible largeur de ce côté, ce qui permet le maintien du talus existant à l'alignement, ainsi que le maintien d'arbres existants à compléter de nouveaux sujets et d'une haie mixte,
- considérant, quant à l'optimisation des dimensions des emplacements de stationnement longitudinal le long de la voirie centrale,
- que les prescriptions du permis de lotir prévoient, en matière de stationnement :
 - o 165 emplacements dans la zone d'espaces publics à céder à la Commune, dont au moins 20 sous forme de réserve (zone P2 et zone P9 et au moins 145 à aménager lors de la construction des voiries,
 - o Que le plan du permis de lotir fait apparaître, au total des zones d'espace public, 173 possibilités d'emplacements de parcage public dont au moins 145 à mettre en œuvre dans le cadre du présent permis d'urbanisme
- que la dérogation sollicitée est à prendre en compte au regard de la capacité totale d'emplacements qu'offre le projet, ce qui respecte le nombre d'emplacements prescrit en espace public, et permet une réponse globale correspondant aux impositions du permis de lotir en la matière,

- qu'ainsi, l'offre en emplacements de parking public apparaît comme suit aux plans:
- total des zones P1A, P1B et P5: 83 emplacements
- zone P2: réserve d'emplacements non encore mise en œuvre mais pour laquelle la demande projette pour partie le déblai et un engazonnement, et en partie un aménagement alternatif comportant la cabine à haute tension et la cabine de détente gaz
- zone P3: 10 emplacements comme au plan du permis de lotir
- zone P4: 6 emplacements
- zone P6: 4 emplacements comme au plan du permis de lotir
- zone P7: 42 emplacements
- zone P8: pas d'emplacement
- zone P9: réserve d'emplacements non encore mise en œuvre et aménagée en espace verdurisé
- qu'il en découle que la demande projette le nombre minimum d'emplacements requis (145) en voirie et en espace public, entre les alignements décrétés,

considérant, quant aux quelques adaptations ponctuelles au dessin et au tracé des voiries (bordures, emplacement de plateau,...),

- Qu'elles sont peu nombreuses, mineures et visent avant tout à améliorer l'esthétique, la fonctionnalité et le confort des lieux,
- Que notamment, ces adaptations visent à mieux marquer les transitions entre espaces différents dont les abords de la place centrale du projet et ses raccords aux voiries proprement dites,
- Qu'il s'indique à cet égard d'améliorer plus encore la qualité de l'espace de la place et:
 - de traiter la surface de la place en pavés naturels, matériau utilisé dans les voiries des environs
 - de simplifier les tracés (filets d'eau devant les lots C1, M23, M33, M34, délimitation des quelques emplacements de parcage par des pavés qui en marquent les angles,...)

considérant, quant aux modifications mineures pour certains revêtements.

- Qu'elles sont peu nombreuses, mineures et visent avant tout à améliorer l'esthétique des lieux, notamment également à proximité de la place centrale du projet et vers cheminements piétons des espaces arborés, notamment en vue d'une cohérence avec le milieu naturel et la promenade verte,

7 : conditions de modification de la demande

Considérant que la demande telle qu'introduite doit se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :

- Limiter fortement les modifications de relief au droit des zones de recul des lots à bâtir et formuler une proposition en la matière enfin de permettre la préservation d'un maximum d'arbres en attendant les constructions, voire après la mise en œuvre de celles-ci et de l'aménagement de leurs abords,
- Mettre en évidence, par des coupes, le profil des cheminements qui traversent les îlots plantés intégrés dans la voirie ainsi que la façon dont sera réalisée la transition de relief entre la voirie et ceux-ci ;
- Améliorer la qualité de l'espace de la place et:
 - de traiter la surface de la place en pavés naturels plats avec mise en œuvre supportant le passage des véhicules de secours, livraisons et déménagements
 - de simplifier les tracés (filets d'eau devant les lots C1, M23, M33, M34, délimitation des quelques emplacements de parcage par des pavés qui en marquent les angles,...)
- proposer un traitement alternatif du relief pour la zone P7, en diminuant l'inclinaison de sa pente
- Respecter l'avis rendu par Vivaqua le 02.02.2012,
- Vérifier le niveau sonore de la cabine de détente gaz après mise en service, et le cas échéant, veiller au respect des normes en matière de bruit par une isolation phonique ad hoc.
- Respecter l'avis du Service Vert et celui que rendra le Service Technique de la Voirie.

AVIS FAVORABLE aux conditions ci-avant.