

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 20/06/2012
Objet n° 1

Dossier 16-40340-2011- Enquête n° 087/12

Demandeur : ACP ELLEBOUDT 20 -SYNDIC Gathy Ghiste Gérance S.A. c/o Monsieur Pascal Gosseau

Situation : Avenue Henri Elleboudt 20

Objet : la régularisation de modifications de volumes et de baies ainsi que l'augmentation du nombre de logements

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40340-2011 introduite le 29/12/2011 par la S.A. ACP ELLEBOUDT 20 - SYNDIC Gathy Ghiste Gérance c/o Monsieur Pascal Gosseau et visant la mise en conformité (modifications de volumes et de baies ainsi que l'augmentation du nombre de logements) sur le bien sis avenue Henri Elleboudt, 20;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°2 B - Quartier Brugmann - AR du 26/07/1967, auquel elle déroge (zone IX,c) du plan) en ce que dans les combles sont aménagés d'autres espaces que des chambres ;

2 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 08/02/2012, Vu l'avis du SIAMU émis en date du 23/01/2012,

Vu l'avis favorable émis par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date du 14/02/2012 ;

Considérant que le dossier a été envoyé au Fonctionnaire délégué en date du 06/03/2012 ;

Qu'en date du 20/04/2012, le Fonctionnaire délégué a demandé que la demande soit soumise aux mesures particulières de publicité, au motif de la dérogation au plan particulier d'affectation du sol quant à l'utilisation des espaces sous combles ;

Que la demande a été soumise à enquête publique du 21/05/2012 au 04/06/2012 ;

Vu les résultats de l'enquête publique, et la lettre d'observations introduite par 5 riverains de l'avenue de Boetendael ;

Considérant que les riverains ne s'opposent pas à la mise en conformité de l'immeuble mais souhaitent que le nombre de 7 logements ne soit pas augmenté à l'avenir ;

3 : description Sitex

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

- o Le quartier a été urbanisé en exécution du plan particulier d'affectation du sol n°2, puis remplacé par le plan particulier d'affectation du sol n°2B, approuvé par Arrêté Royal du 26/07/1967 ;
- o Pour la zone, les plans particuliers d'affectation du sol n°2 et n°2B comportent des prescriptions comparables et ne limitent pas le nombre de niveaux sous combles ;
- o La zone IX du plan particulier d'affectation du sol, dans laquelle se situe l'immeuble sur lequel porte la demande, comporte des bâtiments isolés, sous forme de maisons unifamiliales ou d'immeubles de quelques logements ;
- o Le bien a fait l'objet du permis d'urbanisme n°24.882 délivré 22 février 1967, (soit avant l'approbation du plan particulier d'affectation du sol par arrêté royal) pour la construction d'une « villa », soit avant l'approbation du plan particulier d'affectation du sol par arrêté royal ;
- o Les plans annexés à ce permis correspondent à un programme de maison unifamiliale ;
- o L'acte de base a été dressé le 01.09.1967 et la construction s'est déroulée après approbation du plan particulier d'affectation du sol n°2B ;
- o Pour le chantier, l'immeuble a fait l'objet de plans d'exécution différents de ceux du permis d'urbanisme et la construction a donné lieu à un immeuble de 7 logements ;
- o Ces plans constituent la situation projetée de la présente demande ;

4 : description de la demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Diffère du permis d'urbanisme n°24.882 en ce que :
 - o le nombre de logements se voit porté de 1 à 7
 - o L'emprise est légèrement différente (volume principal de 18 m x 13.30 m au lieu de 18 m x 12.70 m, soit 261 m² au lieu de 247.80m² pour un niveau type)
 - o La typologie de toiture est modifiée.
- o Propose une surface bâtie moyenne de 134.70m² par logement, y.c. les espaces communs, ce qui correspond au type d'appartements que l'on retrouve dans ce quartier ;
- o Adapte les circulations internes du projet à cette répartition ;
- o Propose un garage pour chacun des 7 logements ;
- o Maintient la typologie et la volumétrie générale (nombre de niveaux, hauteur du permis d'urbanisme n°24.882) ;
- o Modifie cependant la toiture à 4 versants tronquée avec importantes lucarnes en toiture de type « Mansart »,
- o Supprime de ce fait les importants versants de toiture au-dessus des lucarnes qui s'élevaient jusqu'au niveau supérieur des versants du toit ;
- o Propose une toiture d'allure moins imposante (moindre inclinaison des versants au-dessus du brisis : 45° au lieu de 55°) dans le paysage des lieux malgré une différence légère de hauteur totale par rapport au niveau du rez-de-chaussée (11.95 au lieu de 11.65 mètres) ;
- o Déroge au plan particulier d'affectation du sol en ce que le volume du toit comporte des espaces autres que des chambres ;
- o aménage effectivement un total de 3 logements dans les combles ;

6 : motivation sur la demande :

Considérant que le volume du bâtiment s'accorde au bâti environnant et au quartier ;

Qu'hormis la conciergerie, les appartements proprement dits comportent tous au minimum 3 chambres, et qu'un des appartements sous combles (duplex) en compte 4;

Que notamment, pour le 1^{er} niveau de la toiture dans laquelle se localise la dérogation, la surface par logement affectée aux chambres (toutes largement conformes aux surfaces minimales édictées par le RRU) totalise 42m², pour 38m² au séjour et 8m² à la cuisine ;

Que pour le niveau au-dessus du brisis, la partie du duplex se conforme au plan particulier d'affectation du sol, le seul espace habitable au sens du glossaire du RRU étant une chambre de 15m² ;

Que le studio (conciergerie) y aménagé totalise 41m² dont 11m² à usage de chambre ;

Que le solde de ces espaces engagés dans le volume du toit sont à usage de circulation ou de greniers individuels ;

Que l'éclairage de ce niveau se fait notamment par des lucarnes, matière non traitée par le plan particulier d'affectation du sol et de dimensions réduites, hormis en façade arrière où elle reste cependant largement conforme au RRU ;

Considérant que pour ces raisons, la dérogation au plan particulier d'affectation du sol est acceptable et que la demande répond tant au bon aménagement des lieux qu'aux caractéristiques urbanistiques du quartier, régi par un plan particulier d'affectation du sol réalisé pour la majeure partie des parcelles du territoire qu'il couvre.

AVIS FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 20/06/2012
objet n° 2

Dossier 16-40424-2012- Enquête n° 090/12

Demandeur : Monsieur et Madame Andrien Christine et Denis

Situation : Rue Vanderkindere 163

Objet : la transformation d'une maison en deux duplex avec extension en façade arrière

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 40424, introduite par Monsieur et Madame Andrien Christine et Denis, visant la transformation d'une maison en deux duplex avec extension en façade arrière sur le bien sis Rue Vanderkindere 163;

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 l'art.4 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 et à l'avis de la commission de concertation pour le motif énoncé suivant :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 21/05 au 04/06/2012, et l'absence d'observations ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 03/05/2012

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 formé de petits immeubles de rapport et de maisons unifamiliales ;
- o La parcelle de la demande, orientée Nord à rue et Sud côté jardin, comprend une maison construite à l'alignement ;
- o De gabarit R+2+toiture pour le bâtiment principale, elle comprend une annexe sur tout le rez-de-chaussée et seulement du côté gauche de la parcelle au premier étage ;
- o Les maisons voisines ont un gabarit et des annexes similaires disposent chacune d'annexes au rez-de-chaussée et d'un seul côté à l'étage ;
- o Le jardin est entouré de murs ;
- o La maison en brique, comprend des liserés en façade, caractéristiques des anciennes maisons ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Crée un deuxième logement dans cette maison unifamiliale en :
 - o Implantant les pièces de vie d'un premier logement au rez-de-chaussée, dont le bureau en façade avant est relié par un escalier à la demi-cave avant ; et ses deux chambres, salle de bain au premier étage ;
 - o Implantant le deuxième duplex deux chambres au deuxième étage, avec ses pièces de vie en toiture, cette dernière comprenant une mezzanine
- o Etend pour ce faire le volume actuel du premier étage en façade arrière sur toute la largeur de celle-ci ;
- o Opte pour cette extension pour un parti architectural en bois qui conserve la lisibilité de la façade arrière existante ;
- o Eclaire le séjour en toiture par la lucarne existante en façade avant et en crée une en façade arrière, de sorte à donner des vues vers le jardin et la bonne orientation ;

6 : motivation sur la demande :

Considérant que le projet crée des appartements deux chambres aux espaces de qualité ;

Considérant que les pièces de vie des deux logements sont largement éclairées et disposent de grandes superficies ;

Considérant que le projet conserve les qualités et la lisibilité de la maison existante ;

Considérant que ce quartier comprend un centre commercial proche et plusieurs artères avec des transports en communs à proximité ;

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 l'art.4 du titre I du RRU en ce qui concerne la profondeur de la construction peut s'envisager en raison des annexes existantes des maisons voisines, du peu de hauteur de la rehausse nécessaire du mur mitoyen, soit +/-1,10 mètre et de l'orientation de la parcelle

Considérant que la demande répond au bon aménagement des lieux.

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 20/06/2012
Objet n° 3

Dossier 16-40408-2012- Enquête n° 93/12

Demandeur : Monsieur et Madame Tadmor-Zosmer Eyal & Mira

Situation : Avenue Kamerdelle 102

Objet : la régularisation pour des modifications intervenues en cours de chantier de la rénovation d'une maison unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40408-12 introduite par Monsieur et Madame Tadmor-Zosmer Eyal & Mira visant la régularisation pour des modifications intervenues en cours de chantier de la rénovation d'une maison unifamiliale sur le bien sis Avenue Kamerdelle 102;

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

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

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

- o dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction),
- o Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 21/05/2012 au 04/06/2012 :
- o la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- o opposition formelle à toute rehausse supplémentaire que celle acceptée dans le permis d'urbanisme 39361 du mur mitoyen, entraînant ombrage de la terrasse et une diminution de la luminosité dans le séjour,
- o la profondeur de l'extension au sous-sol est de 3.17 alors que le permis délivré la limite à 3m, il y a non-respect du Règlement régional d'urbanisme,
- o la zone de recul de 1.9m de la terrasse du 1^{er} étage doit rester inaccessible, le garde-corps doit être placé à 1.9m,
- o le terrain a fait l'objet d'une modification de son relief, les racines de la haie sont à l'air libre, ce qui met la haie en péril,
- o il y a lieu de préciser le niveau de la cour anglaise,

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 03.05.2012 ;

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

- o Vivaqua du 25.05.2012,

4 : description Sitex

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

- o La maison 3 façades, de gabarit R+1+T est couverte par une toiture à 3 versants,
- o Elle est symétrique à la maison voisine,
- o Les versants avant et arrière comprennent des chiens assis,
- o La façade présente une partie en briques apparentes, marquant les baies du 1^{er} étage, le PU 39361 a permis la construction d'une extension en façade arrière de 3m de profondeur. Ce chantier en cours d'exécution a entraîné des travaux non conformes au PU ont été constatés, un arrêt de chantier a été donné et levé partiellement. Le procès-verbal d'infraction U11/17 porte sur l'agrandissement du demi-sous-sol en façade arrière.

5. Description demande telle qu'introduite

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

- o l'agrandissement de la cave sous la terrasse,
- o corrige des erreurs de cotation du PU 39361 (hauteur de niveau en coupe et façade), la différence de niveau de +/- 30cm est mineure et ne constitue pas une dérogation ;

6 : motivation sur la demande

Considérant que la demande déroge au règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 4, §1, 2°; le sous-sol ayant été étendu sur une profondeur supérieure à 3m;

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

- o l'extension du sous-sol n'entraîne pas de modification de volumétrie extérieure, les murs soutenant la terrasse ayant été prévus au PU 39361,

Vu que d'autres modifications du PU 39361 ont été visées dans le PU 40517;

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 corriger la façade arrière de manière telle que le garde-corps de la terrasse du 1^{er} étage n'empiète pas sur la zone non accessible de la terrasse comme mentionné en plan,
- o proposer un aménagement paysager de la parcelle, haie mitoyenne comprise ;

Que cette modification :

- o est accessoire en ce qu'elle vise à mettre en cohérence les plans et coupes,
- o vise à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le garde-corps doit être placé en dehors de la zone non accessible de la toiture plate,
- o ne modifie pas l'objet de la demande en ce que le programme n'est pas modifié,

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 à la condition émise ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 20/06/2012
Objet n° 04

Dossier 16-40442-2012- Enquête n° 0091/12

Demandeur : Monsieur Reeners Benoît

Situation : Rue Robert Scott 11

Objet : la transformation de combles en espaces de vie à l'usage d'un appartement 4 chambres en duplex

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40442-2012 introduite le 19/03/2012 par Monsieur Reeners Benoît et visant la transformation de combles en espaces de vie à l'usage d'un appartement 4 chambres en duplex sur le bien sis Rue Robert Scott 11 ;

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

Considérant que la demande déroge à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 – hauteur de construction ;

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 le motif suivant :

- dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 21/05/2012 au 04/06/2012 ;

Considérant la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations ont porté sur le fait que le dossier mis à l'enquête publique ne permet pas de vérifier si des modifications seront apportées au mur mitoyen avec le n°9, ni s'il sera porté atteinte à la cheminée bordant ce mur (côté jardins) ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 03/05/2012 ;

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

- o SIAMU le 26/03/2012 ;

4 : Description Situation Existante

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

- o L'immeuble de logements est situé le long de l'avenue Robert Scott, à mi – hauteur et à droite en venant de la place Émile Danco ;
- o La rue présente une forte pente ascendante depuis la place et les constructions présentent des gabarits divers ;
- o Le bien faisant l'objet de la demande, un immeuble de 4 logements, présente un gabarit élevé par rapport aux constructions voisines (R + 3 + toiture à versants) et une annexe profonde en mitoyenneté de droite, et sur 4 niveaux ;
- o Le logement faisant l'objet de la demande est situé au 3^{ème} étage et sous combles. Il compte des espaces de vie et une chambre au 3^{ème} étage et 3 chambres à coucher exigües sous combles ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise la réorganisation du logement en aménageant 4 chambres à coucher au 3^{ème} étage et les espaces de vie sous combles avec une petite extension et l'aménagement d'une terrasse sur la toiture plate de l'extension mitoyenne précitée ;

6 : Motivation sur la demande

Considérant que le projet améliore l'habitabilité du logement en regroupant les espaces de nuit à l'étage inférieur et les espaces de vie à l'étage supérieur ;

Considérant que le projet prévoit une extension de l'étage sous combles, vers l'arrière en agrandissant le volume dévoué à la cage d'escaliers, vers l'arrière et vers la propriété voisine de gauche ;

Considérant que le projet ne prévoit pas de modification des murs mitoyens ;

Considérant que l'extension est prévue en ossature bois ;

Considérant que, compte tenu des gabarits environnants et de l'emprise des extensions existantes, la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 est mineure et peut se concevoir ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'une petite terrasse sur la toiture plate de l'extension existante, en respectant le Code Civil en matière de vues directes (reculs plantés de 190 cm vis-à-vis des propriétés voisines et de l'arrière ;

Considérant qu'un petit espace extérieur est nécessaire pour un grand logement unifamilial ;

Considérant que le projet améliore également les qualités thermiques du logement en prévoyant la réfection des isolations et la rénovation de la toiture.

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 20.06.2012
Objet n° 5

Dossier 16-40409-2012- Enquête n° 88/12
Demandeur : Monsieur Biter Muhammet Ali
Situation : Rue de Stalle 276
Objet : la transformation d'un immeuble à appartements

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40409-12 introduite par Monsieur Biter Muhammet Ali visant la transformation d'un immeuble à appartements sur le bien sis Rue de Stalle 276;
Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation;

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

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

- o dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction),
- Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 21.05.2012 au 04.06.2012:
- o 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 02.05.2012;
Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, à savoir :

- o Vivaqua

4 : description Sitex

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

- o l'immeuble à appartements comprend 2 appartements de 1 chambre et un rez-de-chaussée commercial avec annexe accolée au mur mitoyen de droite,
- o il présente un gabarit R+2 à toiture à versants non aménagées et est composé de 2 pièces en enfilade,
- o la cage d'escalier a été modifiée au rez-de-chaussée pour dégager plus d'espace,
- o une travée d'accès a été créée sur le côté gauche afin de donner accès à un arrière bâtiment servant d'atelier,
- o l'immeuble de gauche, similaire, présente une toiture plate, il est plus profond,
- o la maison classique de gauche, bel étage +2+T, est moins profonde,

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- o l'extension du rez-de-chaussée à la même profondeur que l'immeuble de droite, mais moins profonde que l'annexe existante, sur la largeur de la parcelle,
- o l'extension des étages par la création d'une annexe accolée au mur mitoyen de droite et la démolition des balcons existants,
- o la création d'une lucarne-terrasse sur chacun des versants,
- o l'aménagement de rangements communs dans la travée d'accès,
- o l'aménagement d'un appartement de 3 chambres en duplex entre le rez-arrière et le 1^{er} étage, ayant accès au jardin et à l'atelier arrière,
- o l'aménagement d'un duplex entre le 2^{ème} étage et les combles, la liaison entre ces deux niveaux se fait par la cage d'escalier commune,
- o l'aménagement d'une petite terrasse arrière pour le 3^{ème} étage,

6 : motivation sur la demande:

- o le projet améliore l'habitabilité des logements et offre des appartements de 2 ou 3 chambres;
- o les extensions arrières sont accolées au mur mitoyen de droite;
- o seule l'extension du rez-de-chaussée déroge au RRU en ce qu'elle dépasse de plus de 3m la profondeur de la maison de gauche, en entraînant la rehausse du mur mitoyen de +/- 80cm ;

Considérant que ce qui concerne l'organisation du duplex haut:

- o la liaison verticale entre les deux niveaux du duplex haut se fait par la cage d'escalier commune,

o dans cette configuration, le séjour situé dans les combles est séparé d'un étage de la salle à manger et de la cuisine.

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 20/06/2012
Objet n° 06

Dossier 16-40459-2012- Enquête n° 094/12

Demandeur : Monsieur et Madame Francombe-Maxson Leona & Peter

Situation : Avenue René Gobert 10

Objet : la transformation d'une maison unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 40459, introduite par Monsieur et Madame Francombe-Maxson Leona & Peter, visant la transformation d'une maison unifamiliale sur le bien sis Avenue René Gobert 10;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone mixte;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°51 Quartier Floride/Langeveld (AR du 15/04/1988) - immeuble remarquable, auquel, il déroge en matière de :

- o dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- o application de l'art. 155 §2 du COBAT dérogation à l'art.4 du titre I du RRU ()
- o profondeur de la construction plus importante que 15 mètres prévue au PPAS (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 devait être soumise aux mesures particulières de publicité et à la commission de concertation pour les motifs suivants :

- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de l'art. 155 §2 du COBAT (dérogation à un ppas)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 21/05/2012 au 04/06/2012, 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 07/05/2012 ;

- o Vu l'avis de VIVAQUA ;

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 formé de maisons unifamiliales et de petits immeubles de rapport ;
- o La parcelle de la demande, orientée Nord côté rue, est implantée proche du coin avec la rue du Framboisier et le fond de son jardin est contigu à celui de la maison implantée 36 rue du Framboisier;
- o La maison existante a fait l'objet d'une rénovation récente, objet du permis n° 39752 délivré le 27/09/2012 ;
- o Le bien présente des qualités architecturales remarquables, reprises au PPAS n°51 ;
- o L'immeuble, à l'instar des constructions voisines, présente des annexes de gabarits divers ;
- o La mitoyenneté de gauche est matérialisée par un mur œillère sur plusieurs niveaux ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

Vise la rénovation et la transformation de la maison en limitant fortement les volumes octroyés par le permis en vigueur, et notamment:

La rénovation de la façade arrière en y créant seulement :

La création d'une unique terrasse couverte par une toiture couverte au rez-de-chaussée et en prolongation de la cuisine et salle à manger existante ;

L'extension, au 1er étage, en mitoyenneté de gauche, du WC en vue d'y créer un espace de douche ;

La pose de grandes fenêtres de toiture pour éclairer le grenier aménageable ;

La rénovation et l'isolation de la toiture ;

La restauration et protection du lanterneau entre le rez et le 1er étage ;

La rehausse de murs mitoyens ;

6 : motivation sur la demande :

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

Considérant que le projet ne porte pas sur la façade à rue ;

Que les caractéristiques architecturales de la maison sont dès lors préservées ;

Considérant que le projet d'extension, au rez-de-chaussée, sous forme de terrasses couverte nécessite une rehausse de la mitoyenneté droite, objet de la dérogation, mais que celle-ci ne porte que sur une hauteur limitée;

Que cette extension améliore les qualités d'habitabilité de ces espaces de vie ;

Que l'impact sur les constructions voisines est très limité ;

Que, dès lors, la dérogation peut se concevoir ;

Considérant l'extension au 1er étage ;

Que cette dernière est très limitée et permet de protéger le lanterneau intérieur (vitrail);

Considérant que cette rehausse est moindre que celle du permis octroyé et s'inscrit contre le mitoyen existant;

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 profondeur de la construction (dérogation à l'art.4 du titre I du RRU ainsi qu'au PPAS en application de l'art. 155 §2 du COBAT) peut s'envisager en raison de sa situation au rez-de-chaussée et son orientation Est par rapport au voisin.

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 20/06/2012
objet n° 07

Dossier 16-40465-2012- Enquête n° 0089/12

Demandeur : Madame FALLON Martine

Situation : Rue Ernest Gossart 14

Objet : la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale et la création de 2 logements + 2 chambres d'hôtes

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40465-2012 introduite le 29/03/2012 par Madame FALLON Martine et visant la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale et la création de 2 logements + 2 chambres d'hôtes sur le bien sis Rue Ernest Gossart 14 ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions 5 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en ce qui concerne le gabarit de l'extension ;

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) ;
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- dérogation à l'article 5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant) ;
- dérogation à l'article 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 21/05/2012 au 04/06/2012 ;

Considérant la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- o doutes concernant la stabilité des murs mitoyens au n° 10 ;
- o demande de veiller à assurer une isolation acoustique suffisante entre les immeubles ;
- o respect de la profondeur du bâtiment par rapport à la terrasse ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 02/05/2012 ;

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

- o le SIAMU ;

4 : Description Situation Existante

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

- o la maison d'habitation est située le long de la rue Ernest Gossart, à proximité du carrefour avec l'avenue Montjoie, située au Sud ;
- o cette portion de rue présente des gabarits variés, mais le bien ainsi que de 2 immeubles voisins de gauche présentent une cohérence au niveau de la façade à rue (Rez garage + 2 + toiture Mansart). L'immeuble voisin de gauche présente 3 niveaux de plus ;
- o L'immeuble voisin de gauche présente une profondeur plus importante et la façade de l'immeuble voisin de droite est alignée (présence de terrasses débordantes à chaque étage) ;
- o Le niveau du jardin est situé au 1^{er} étage de la maison ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise la démolition et reconstruction d'une habitation unifamiliale en prévoyant :
 - o La création de 2 unités de logement ;
 - o La création de 2 chambres d'hôtes à l'étage intermédiaire entre les 2 unités de logement ;
 - o L'extension du rez-de-chaussée par une salle de yoga, une cour anglaise et un double escalier menant au jardin (1^{er} étage) ;
 - o L'extension de la façade arrière et les étages en s'alignant au plan de façade de l'immeuble voisin de droite ;

- o L'extension de la maison par l'ajout de 2 étages en toiture et formant une unité de logement ;
- o L'amélioration des qualités techniques et thermiques de la construction ;

6 : Motivation sur la demande

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

Considérant que le projet vise la démolition de la maison en maintenant la façade avant ;

Considérant que le bien s'intègre dans le gabarit des constructions voisines de droite ;

Que, par contre, l'immeuble voisin de gauche présente un gabarit fort élevé ne pouvant être pris comme référence ;

Considérant que le projet prévoit une densification du nombre de logements ;

Qu'un étage complet sera consacré à 2 chambres d'hôtes, implantées de manière centrale dans la capitale, dans un quartier attractif et facilement accessible ;

Considérant que le projet prévoit le maintien et la restauration de la façade avant ;

Considérant que le bien est situé à proximité de l'angle de 2 rues et peut générer une forme de promiscuité entre les habitations ;

Que le projet s'inscrit dans le plan de la façade arrière de la maison voisine de droite, mais que la façade arrière du projet s'implante à 4 mètres de la profondeur de l'immeuble voisin de gauche ;

Que cette profondeur est accentuée par la présence de terrasses d'about (coursives de 60 cm de profondeur) ;

Que les rehausses de murs mitoyens sont importantes et porteront atteinte à l'habitabilité des logements voisins vers l'avenue Montjoie ;

Que néanmoins, le projet est situé au Nord de ces maisons d'habitation ;

Considérant que le projet, de par son programme, engendre une importante extension du gabarit en hauteur ;

Considérant que cette extension porte atteinte à la cohérence des immeubles voisins ;

Que l'expression architecturale est en rupture avec le caractère de la rue ;

Que les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 sont importantes et ne peuvent se concevoir ;

Considérant que, tant le gabarit que l'expression de la toiture sont à revoir ;

Que seul un niveau habitable sous toiture peut être envisagé.

Avis DEFAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 20/06/2012
Objet n° 08

Dossier 16-40470-2012- Enquête n° 0095/12
Demandeur : Monsieur TRENKER Ady
Situation : Avenue Dolez 478
Objet : la régularisation de la clôture de la parcelle

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40470-2012 introduite le 30/03/2012 par Monsieur TRENKER Ady et visant la régularisation de la clôture de la parcelle sur le bien sis Avenue Dolez 478 ;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du N° 38bis QUARTIER DU VERREWINKEL - AGRBC du 29/09/1994, auquel elle déroge en matière d'esthétique (hauteur de la clôture en zone de recul et en zone de jardin les clôtures sur les limites sont constituées de haies vives de 1,80m de hauteur maximum et étayées de fils lisses ou treillis métalliques. Les clôtures en bois sont également autorisées ;

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 le motif suivant :

- application de l'article 155 §2 du CoBAT (dérogation à un PPAS)

Considérant que la demande devait être soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics en ZICHEE ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 21/05/2012 au 04/06/2012 ;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 08/05/2012 ;

4 : Description Situation Existante

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

- o La maison d'habitation unifamiliale sur laquelle porte la demande est implantée en ordre ouvert, à proximité du carrefour que forme l'avenue Dolez avec la rue Engeland et l'avenue des Hospices ;
- o Le bien est implanté fortement en retrait par rapport à la voirie et est voisin du laboratoire pharmaceutique TRENKER (situé sur la droite de la maison) ;
- o La limite avec l'alignement est matérialisée par un muret surmonté d'une clôture doublée d'une haie. Cet aménagement a récemment été modifié par l'ajout d'une nouvelle clôture de plus de 2 mètres de hauteur, surmontée de fils barbelés ;
- o La propriété est accessible via un portail implanté à l'alignement ;
- o Cet accès est contigu à une venelle desservant 6 maisons situées en intérieur d'îlot et fait l'objet d'un nouvel aménagement (portail en recul – PU 16-40468-2012) ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o vise la suppression de la partie supérieure de la clôture (fils barbelés) et le maintien d'un dispositif de 2 mètres de hauteur à l'alignement, en avant-plan de la haie, et au-dessus du muret existant ;

6 : Motivation sur la demande

Considérant que le projet vise la redéfinition des limites du terrain en optant pour une clôture métallique de 2 mètres de hauteur ;

Que le dispositif est peu discret et privatise davantage la propriété vis-à-vis de cet axe routier très passant, arrêt de bus et du laboratoire pharmaceutique voisin ;

Considérant que l'aspect des abords de la propriété sera dénaturé ;

Considérant que la dérogation au PPAS est importante, du point de vue du trottoir av. Dolez (mur + clôture = 3 mètres), soit une dérogation de 1,20 mètres ;

Qu'il s'indique dès lors de limiter l'impact visuel de la clôture projetée et de la haie derrière celle-ci ;

Considérant qu'une dérogation de 40 cm pourrait s'envisager, ce qui nécessite de réduire la hauteur de la clôture implantée au-dessus du mur à 1,20 mètres ;

Considérant, dans de telles conditions que la hauteur du muret et de la clôture côté voirie atteindrait 2,20 mètres ;

Considérant qu'il y a lieu également de réduire en proportions la clôture rejoignant le portail ;

Considérant que la dérogation le long de la voirie privée peut s'envisager, vu le contrôle social moins aisé de ce côté de la propriété ;

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 :

- o Réduire la hauteur de la clôture implantée au-dessus du mur le long de l'avenue Dolez à 1,20 mètres ;
- o Réduire en proportions la clôture rejoignant le portail.

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