

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 5 octobre 2011**  
**objet n° 01**

**Dossier 16-40029-2011- Enquête n° 0177/11**

**Demandeur : Monsieur VINCENT Jean-Louis**

**Situation : Rue Marianne 26**

**Objet : la construction d'une terrasse en façade arrière d'une habitation unifamiliale, avec escalier d'accès au jardin dérogeant aux prescriptions du RRU**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40029-2011 introduite le 15/06/2011 par Monsieur VINCENT Jean-Louis et visant la construction d'une terrasse en façade arrière d'une habitation unifamiliale, avec escalier d'accès au jardin dérogeant aux prescriptions du RRU sur le bien sis Rue Marianne 26 ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme :

- o Dérogation aux article 4 et 6 du titre 1 du RRU (profondeur et hauteur de la 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 les motifs suivants :

- o dérogation à l'article 4 du titre 1 du RRU (profondeur de la construction) ;

- o dérogation à l'article 6 du titre 1 du RRU (toiture - hauteur) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 05/09/2011 au 19/09/2011 ;

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 25/07/2011 ;

**4 : Description Situation Existante**

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

- o La maison d'habitation mitoyenne est située le long de la rue Marianne, dans le tronçon compris entre la rue Vanderkindere au Nord et la rue Joseph Cuylits au Sud ;
- o Le bien est situé à proximité de l'angle avec la rue Joseph Cuylits ;
- o La maison, de gabarit R+2+Toiture Mansart est entourée de constructions de gabarit plus profond présentant des murs pignons en attente ;
- o Les espaces de vie sont situés à un niveau supérieur par rapport au jardin avec un accès le long de la mitoyenneté de gauche ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise la construction d'une terrasse à l'arrière de la maison, au 1<sup>er</sup> étage, et la création d'un nouvel accès extérieur vers le jardin ;

**6 : Motivation sur la demande**

Considérant que le projet améliore les conditions d'habitabilité de la maison en ce que le contact et l'accès au jardin sont favorisés ;

Considérant que la terrasse s'étend de mitoyen à mitoyen en s'alignant sur le moins profond de ceux-ci ;

Que les mitoyens ne sont pas modifiés ;

Que le projet respecte le Code Civil en matière de vues, par la pose de bacs à plantes le long des limites mitoyennes ;

Considérant que le nouvel emplacement de l'escalier permet de ne pas modifier les aménagements existants au rez-de-chaussée, de maximiser la surface de la terrasse tout en respectant les vis-à-vis des voisins ;

Considérant que, tel que présenté, le nouvel escalier présente peu d'impact sur l'environnement bâti et que les dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme (1,09 mètres de débord) peuvent s'envisager pour le bon aménagement des lieux.

**Avis FAVORABLE**

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 5 octobre 2011**  
**objet n°02**

**Dossier 16-39822-2011- Enquête n° 178/11**

**Demandeur : Madame Tulkens-Dalcq Christine**

**Situation : Avenue de la Floride 75**

**Objet : la modification de la terrasse et l'aménagement du sous-sol**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39822-2011 introduite le 22.03.2011 Madame Tulkens-Dalcq Christine et visant la modification de la terrasse et l'aménagement du sous-sol sur le bien sis Avenue de la Floride 75;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°AR 51 du 15.04.1988 :

o 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 application de l'art. 155 §2 du COBAT - dérogation à un ppas – profondeur de la construction,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 05.09.2011 au 19.09.2011:

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 02/02/2011 ;

**4 : description Sitex**

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

o La villa 3 façades de gabarit bel étage +1+T présente le niveau du séjour ½ niveau plus haut que celui du jardin,

o Une terrasse fait le lien entre ces deux espaces,

o la maison jumelée a fait l'objet d'un permis d'urbanisme pour sa transformation,

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise:

o la construction d'un escalier menant au jardin depuis le demi-sous-sol et depuis le bel étage, de forme arrondie,

o l'agrandissement de la terrasse sur la nouvelle extension pour le bel étage,

**6 : motivation sur la demande**

Considérant que l'extension dépasse la profondeur de la zone de bâtisse (18m) de +/- 1.9m ;

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

Considérant que la dérogation est mineure, offre une volumétrie en accord avec la maison jumelée.

**Avis FAVORABLE**

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 5 octobre 2011**  
**objet n° 03**

**Dossier 16-40049-2011- Enquête n° 0182/11**

**Demandeur : S.P.R.L. THIERRY KISLANSKI - c/o M. Thierry KISLANSKI**

**Situation : Avenue des Chênes 58**

**Objet : la transformation lourde d'une habitation (démolition/ reconstruction) avec modification de volume**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40049-2011 introduite le 30/06/2011 par la S.P.R.L. THIERRY KISLANSKI c/o M. Thierry KISLANSKI et visant la transformation lourde d'une habitation (démolition/reconstruction) avec modification de volume sur le bien sis Avenue des Chênes 58 ;

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

Considérant que la demande déroge à l'article 7 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne l'implantation d'une construction isolée ;

**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 :

o Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

o Dérogation à l'article 7 du titre 1 du RRU (implantation - constructions isolées) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 05/09/2011 au 19/09/2011 ;

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 02/08/2011 ;

Vu les avis rendus par les services communaux, à savoir :

o Service Vert le 28/07/2011 ;

o Service Technique de la Voirie le 09/09/2011 ;

**4 : Description Situation Existante**

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

o La parcelle est implantée en intérieur d'îlot, avec le Sud côté de l'accès de l'avenue des Chênes ;

o La maison est implantée en milieu de parcelle, avec un pavillon pour les garages en fond et au Nord de la parcelle ;

o Le terrain est légèrement en pente du Nord vers le Sud ;

o La parcelle voisine vers le Nord (n°56) est bâtie par une maison d'habitation implantée en ordre ouvert et séparée du bien faisant l'objet de la demande par un rideau de végétation épais ;

o Une piscine non couverte, est située dans le jardin et a fait l'objet du PU 39.507 ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

o Faite suite au permis 39.635 délivré le 21/06/2011, et visant la transformation de la maison existante par :

o L'extension de la maison d'habitation vers le fond de la parcelle, en optant pour un gabarit sortant du plan de façade, mais se raccordant aux toitures existantes ;

o Le Maintien l'écran végétal en mitoyenneté avec la parcelle voisine ;

o Propose, suite aux études techniques avant mise en œuvre du permis en vigueur, de démolir et reconstruire la maison, au même endroit et pratiquement de même gabarit ;

**6 : Motivation sur la demande**

Considérant que la demande s'inscrit dans la continuité du permis d'urbanisme en vigueur ;

Considérant que le terrain compte 2 bâtiments (maison principale et garage+atelier indépendant) ;

Que les bâtiments ont été réalisés en 1958 et se trouvent dans leur état d'origine ;

Que le bâtiment actuel est très mal isolé et que la mise aux normes actuelles s'avère très compliquée ;

Que les modifications structurelles prévues au permis en vigueur porteront atteinte à la stabilité générale de la maison ;

Que l'installation du chauffage par le sol nécessite la rehausse des niveaux de dalles et aura ainsi un impact sur l'escalier central, sur les linteaux intérieurs, et une diminution de la hauteur sous plafond des espaces de vie ;

Que, dès lors, le projet de rénovation n'a plus beaucoup de sens ;

Qu'il est plus efficace de remplacer la majeure partie des constructions hors sol qui posent problème

Que, plus globalement, le projet tel que présenté ne modifie que très peu le gabarit de la constructions existante ;

Que le volume du garage + atelier sera intégré à la construction principale (comblement d'un interstice de 3 mètres de large) dans un projet d'ensemble plus cohérent ;

Considérant que le projet revoit, outre les objectifs déjà cités précédemment, les objectifs complémentaires suivants :

- o Un projet architectural d'ensemble, intégrant naturellement le bâtiment principal et l'annexe garage ;
- o Maintenir l'empreinte au sol, les gabarits et la volumétrie d'ensemble des constructions existantes et bien intégrées au caractère paysager du site ainsi que par rapport aux constructions voisines ;
- o Maintenir les caves, fondations, points de descente de charges ;
- o Alléger l'aspect architectural quelque peu massif de l'étage existant, avec insertion de balcons pour les chambres d'angle ;
- o Améliorer le fonctionnement global et le confort de l'habitation (éclairage naturel, hauteurs libres, accès direct au garage, possibilité de chambre au rez-de-chaussée, buanderie au rez, cuisine confortable, ...) ;
- o Restituer de la surface pour le jardin, côté Sud, en diminuant la surface d'emprise au sol du bâtiment annexe ;

Considérant que, telle que présentée, la demande répond aux objectifs de la prescription 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 et que la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, inhérente au positionnement actuel de la maison peut s'envisager également pour le bon aménagement des lieux ;

Considérant que le demandeur a présenté, en séance, le souhait de prévoir des toitures plates verdurisées sur l'ensemble des constructions, afin de garantir l'homogénéité et la compacité du bâti ;

Considérant qu'il y a lieu d'améliorer l'homogénéité de la nouvelle construction en optant pour des toitures plates généralisées et verdurisées, et ce afin de répondre encore mieux aux objectifs d'amélioration des qualités de cet intérieur d'îlot ;

Considérant que la pénétration de la circulation automobile à l'arrière de la maison est à compenser par la réduction maximale de la zone de manœuvre et en assurer la perméabilité ;

#### **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 Améliorer l'homogénéité de la nouvelle construction en optant pour des toitures plates généralisées et verdurisées, et ce afin de répondre encore mieux aux objectifs d'amélioration des qualités de cet intérieur d'îlot ;
  - o Réduire la zone de manœuvre et en assurer la perméabilité ;
- que ces modifications :
- o Sont accessoires ;
  - o Visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;
  - o Visent à atténuer ou à supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite ;
  - o Ne modifient 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 5 octobre 2011**  
**objet n°04**

**Dossier 16-39969-2011- Enquête n° 0179/11**  
**Demandeur : Monsieur Caufriez Arnaud**  
**Situation : Avenue de Beersel 81**  
**Objet : la transformation d'une maison uni-familiale**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39969-2011 introduite le 03/05/2011 par Monsieur Caufriez Arnaud et visant la transformation d'une maison uni-familiale sur le bien sis Avenue de Beersel 81 ;

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, AR du 31.01.1959 auquel, il se conforme

- o auquel il déroge en matière d'implantation et d'esthétique (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 pour les motifs suivants :

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 05.09.2011 au 19.09.2011 :

- 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 25.07.2011 ;

**4 : description Sitex**

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

- o Le quartier est composé d'ensemble de maisons groupées implantées en recul et de maisons jumelées implantées en terrain de fond,
- o La parcelle visée par la demande est située en terrain de fond et composée d'un garage et d'une maison de gabarit R+T,
- o La maison de gauche est composée d'un garage et d'une maison se développant sur deux ailes perpendiculaires,
- o Les constructions sont en briques peintes en blanc,
- o Les maisons implantées en zone de jardin ont un gabarit R+T, certaines se sont étendues en conservant ce même gabarit,

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Étend la maison par l'ajout d'un étage en structure bois imposé par la mauvaise qualité du sol,
- o Prévoit pour cet étage et la toiture un bardage en ardoises artificielles de couleur gris anthracite,
- o Prévoit un enduit sur isolant pour le rez-de-chaussée existant,

**6 : motivation sur la demande :**

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

- o le projet déroge à l'esthétique en ce que le PPAS prescrit :
  - a) les briques naturelles de tonalité rouge ;
  - b) les pierres blanches et bleues (naturelles ou reconstituées) ;
  - c) les chaulages, les crépis, les cimentages et enduits de tonalité allant du brun au jaune clair;
  - d) les bâtiments contigus auront l'ensemble des façades à rue et latérales traitées au moyen de matériaux identiques en nature et en couleur ;
  - e) les bâtiments isolés auront l'ensemble des 4 façades traitées en mêmes matériaux ;

- o le projet déroge à l'implantation en ce que le PPAS prescrit :
- o la construction est établie à une distance des limites contiguës qui ne soit pas inférieure à la hauteur du bâtiment projeté, mesuré entre le pied des façades et la corniche, avec minimum de 5m' ;

Considérant que l'ajout d'un étage rompt l'harmonie des constructions en intérieur d'îlot, les maisons ayant toutes un gabarit limité de R+T ;

Que certaines maisons se sont étendues au rez-de-chaussée en conservant ce gabarit ;

Considérant que les dérogations sollicitées sont trop importantes ;

Considérant que pour répondre au bon aménagement des lieux, l'extension du rez-de-chaussée permettrait de conserver les caractéristiques urbanistiques du quartier (gabarit).

### **AVIS DEFAVORABLE**

La Commission suggère de réétudier une extension de la maison en créant une toiture à versant dont les combles peuvent être aménagés en chambres. Le rez-de-chaussée peut être agrandi en comblant l'espace à l'arrière des garages ou en créant un volume secondaire de gabarit rez avec toiture plate.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 5 octobre 2011**  
**objet n°05**

**Dossier 16-39967-2011- Enquête n° 180/11**

**Demandeur : M. et Mme Carola-Hietarinta-Zonnekein Lorenzo & Katharina**

**Situation : Ancien Dieweg 16**

**Objet : la transformation et l'extension d'une maison de rapport**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39967-11 introduite par Monsieur et Madame Carola-Hietarinta-Zonnekein Lorenzo & Katharina visant la transformation et l'extension d'une maison de rapport sur le bien sis Ancien Dieweg 16;

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

**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 :

- dérogation à l'art.6 du titre 1 du RRU (toiture - hauteur) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 05/09/2011 au 19/09/2011 :

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

Considérant que les réclamations ont porté sur :

o la rehausse du mitoyen se situe au SE (mur mitoyen de gauche de la demande), à quelques centimètres d'un puit de lumière et proche d'un vélux, le projet va donc obscurcir la construction voisine située en intérieur d'îlot,

**3 : déroulement de la procédure**

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 02.08.2011 ;

**4 : description Sitex**

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

- o la maison uni familiale entre mitoyens se situe proche de l'angle de la chaussée d'Alseberg,
- o le bâti en intérieur d'îlot est dense et imbriqué,
- o la parcelle présente une forme atypique, la façade avant au Sud est très étroite 3m, la façade arrière au Nord est très large (+/- 9.5m) et le jardin présente en angle par rapport à la maison,
- o 2 annexes forment la cuisine et la salle à manger,
- o les parcelles contiguës de gauche sont totalement bâties, dont des ateliers couverts par des toitures Shedd, dont le mur mitoyen, est plus bas,

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o vise la démolition des annexes et la construction de nouvelles annexes abritant une buanderie, la cuisine et la salle à manger en rehaussant le mur mitoyen de gauche (entre 1.21 et 1.64m) et le mur mitoyen de droite (1.94m sur 1.5m de long), afin que le mur ait une hauteur de +/- 3.5m,
- o prévoit une toiture plate couverte d'une toiture verte extensive et percée de puits de lumière,

**6 : motivation sur la demande :**

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

Considérant que la demande entraîne la rehausse des deux murs mitoyens ;

Que la configuration en intérieur d'îlot est très dense et imbriquée ;

Que la pose de verrière en toiture améliore l'éclairage naturel des pièces de vie ;

Considérant que les constructions voisines attenantes de gauche ne sont pas destinées au logement ;

Que le projet simplifie les volumes en intérieur d'îlot et améliore l'habitabilité du logement ;

Que la toiture verte améliore la qualité de l'intérieur d'îlot ;

Vu les explications données en séance sur l'ombre portée des immeubles existants ;

Que le projet en ce sens n'aggrave pas la perte de luminosité ;

Considérant que vu la configuration particulière des lieux, le projet répond au bon aménagement des lieux.

**Avis FAVORABLE**

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 5 octobre 2011**  
**objet n° 06**

**Dossier 16-40032-2011- Enquête n° 0181/11**

**Demandeur : Madame GENDEBIEN Katia**

**Situation : Drève du Caporal de 11 à c**

**Objet : la régularisation de l'aménagement des abords en zone de recul, la construction d'un auvent sur terrasse et d'un abri de jardin**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-40032-2011 introduite le 17/06/2011 par Madame GENDEBIEN Katia et visant la régularisation de l'aménagement des abords en zone de recul, la construction d'un auvent sur terrasse et d'un abri de jardin sur le bien sis Drève du Caporal de 11 à c ;

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

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme :

- o Dérogation à l'article 4 du titre 1 du RRU (profondeur de la construction) ;
- o Dérogation à l'article 6 du titre 1 du RRU (toiture - hauteur) ;
- o Dérogation à l'article 11 du titre 1 du RRU (aménagement de la zone de recul).

**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 :

- o dérogation à l'article 4 du titre 1 du RRU (profondeur de la construction)
- o dérogation à l'article 11 du titre 1 du RRU (aménagement de la zone de recul)
- o dérogation à l'article 6 du titre 1 du RRU (toiture - hauteur)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 05/09/2011 au 19/09/2011 ;

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- o Un mur mitoyen sépare les deux propriétés, qui à l'origine étaient identiques (maisons jumelées).
- o Lors de la 1ère extension sans accord ni autorisation, le demandeur a enlevé les tuiles séparatives et protectrices du mur mitoyen.
- o Lors de la 2ème extension, il y a eu un empiètement du toit sur la propriété voisine avec la mise en place d'un pilier de soutien pour l'extension toujours sur la propriété voisine et cela a à nouveau été fait sans demande ni accord préalable.
- o A cela, il faut ajouter la construction d'une prolongation du mur mitoyen sur ±3,50m avec déplantation de la haie et de la rocaille.
- o De quel droit peut-on se permettre de déplacer la haie de son voisin (haie mitoyenne) ?
- o Il y a également la disparition des poteaux en béton, des fils métalliques les joignant et du grillage métallique.
- o Faut-il réaliser un nouveau bornage ?
- o A tout cela s'est ajoutée la construction d'un chalet hors dimensions sur chape en béton.
- o Les travaux réalisés en zone de recul ;
- o Le non-respect de la zone de retrait latéral ;
- o L'abattage d'arbres.

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 09/08/2011 ;

**4 : Description Situation Existante**

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

- o La maison d'habitation, mitoyenne sur la droite, est située le long de la drève du Caporal, dans le tronçon compris entre l'avenue du Feuillage à l'Ouest et la drève de Lorraine à l'Est ;
- o Cette portion de rue est caractérisée par des parcelles longues et étroites sont divisées, et comprennent des constructions le long de la voirie et des constructions en intérieur d'îlot, bénéficiant de jardins orientés au Sud ;
- o Le bâti est plutôt homogène, composé d'habitations groupées voire jumelées, et d'immeubles implantés en ordre ouvert ;

- o Les jardins sont fortement verdurisés, bordés de haies vives. Les zones de recul sont généralement aménagées de manière paysagère avec des haies ou des petits murets à l'alignement ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Vise la régularisation :
  - o De la prolongation de l'extension existante en façade arrière de +/- 3,65 mètres avec retour en façade latérale de gauche sous forme de auvent surplombant la terrasse ;
  - o De la construction d'un abri de jardin en bois de 20 m<sup>2</sup> au sol, et 35 m<sup>2</sup> de projection de toiture au sol, en fond de parcelle ;
  - o Du placement des palissades en bois sur tout le pourtour du jardin ;
  - o De la modification de l'aspect de la zone de recul par la minéralisation de l'ensemble de la zone, le placement de palissades en mitoyenneté de gauche et d'un portique en bois opaque ;

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

Considérant que l'ensemble des actes dont la régularisation est sollicitée nécessitaient un permis d'urbanisme ;

Que ces travaux ont été exécutés sans autorisation préalable, ce qui a fait l'objet du PV d'infraction 11/18 ;

Considérant qu'en ce qui concerne la prolongation de l'extension en façade arrière, cet auvent dépasse de l'ordre de 4 mètres l'annexe existante (PU 36.035), qui, elle, présente déjà une profondeur de 3,50 mètres ;

Que la maison voisine de droite (habitation jumelée) ne compte aucune extension, ce qui accentue d'avantage l'impact du « projet » ;

Considérant que cette construction est contraire aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, d'autant que l'annexe existante a déjà fortement empiété sur les possibilités d'extension en façade arrière ;

Que la nouvelle extension déroge fortement aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme, ce qui n'est pas acceptable en raison du permis déjà obtenu, du caractère des maisons jumelées et du caractère paysager de l'intérieur de l'îlot ainsi que de l'exiguïté de la parcelle ;

Que cet auvent, à caractère massif, est percé de 2 baies afin de garantir un peu de lumière naturelle au niveau des espaces du rez, ce qui est contradictoire avec la dérogation non sollicitée ;

Considérant que l'auvent empiète sur la zone latérale de gauche, en ce qu'il est construit pratiquement jusqu'à la limite mitoyenne ;

Que cette implantation ne respecte pas une distance appropriée des limites du terrain vu les caractéristiques de la parcelle décrites précédemment ;

Que cette implantation ne tient pas compte de l'implantation en ordre ouvert des constructions environnantes, et du gabarit de la maison ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'abri de jardin les proportions sont démesurées par rapport à la largeur de la parcelle ;

Que cet abri est entouré de terrasses s'étendant pratiquement jusqu'à la mitoyenneté et le fond de la parcelle ;

Que cette implantation est située au Sud de la maison, la privant d'une grande partie de son jardin ;

Que cela crée une continuité bâtie entre la parcelle à front de rue et la parcelle secondaire (n°11 B), ce qui n'est pas souhaitable ;

Que la situation existante laisse apparaître un arbre en fond de parcelle qui sera amené à dépérir du fait de la construction et des terrasses périphériques ;

Considérant qu'en ce qui concerne le réaménagement des limites périphériques de la parcelle ;

Que la demande telle que présentée ne répond pas aux objectifs de la préservation du caractère verdurisé des parcelles et des implantations en ordre ouvert tant des constructions que des limites périphériques ;

Que cet aménagement de palissades ne s'apparente pas à des clôtures telles que prévues par l'AGRBC du 07/04/2011 relatif aux actes et travaux de minime importance ;

Que la survie des haies périphériques est compromise de par l'opacification toute proche due au dispositif de palissade ;

Considérant que ce qui précède (extension, abri de jardin et aménagement des limites périphériques) ne répondent pas aux objectifs de la prescription 0.6 du Plan Régional

d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 visant l'amélioration des qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que les aménagements effectués en zone de recul ne répondent pas aux objectifs de l'article 11, du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en ce que sa surface a été entièrement minéralisée, et aménagée avec un portique massif ainsi qu'une palissade en bois peu esthétique rompant l'homogénéité de l'ensemble des zones de recul ;

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

Considérant que les dérogations au RRU n'ont pas été sollicités ;

Qu'il y a lieu de remettre le site dans son état pristin.

**AVIS DEFAVORABLE**

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 5 octobre 2011**  
**objet n° 7**

**Dossier 16-39777-2011- Enquête n° 175/11**

**Demandeur : Madame Pollet Nathalie Pam & Jenny S.C.S**

**Situation : Rue du Coq 134**

**Objet : la construction d'un atelier en intérieur d'îlot, dans le jardin d'une maison uni-familiale**

**(2<sup>ème</sup> inscription – voir PV de la séance du 28/09/2011)**

**AVIS**

**Avis majoritaire de la Commune + A.A.T.L.-DU :**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°39777, introduite par Madame Pollet Nathalie Pam & Jenny S.C.S visant la construction d'un atelier en intérieur d'îlot dans le jardin d'une maison unifamiliale (studio de design graphique) sur le bien sis Rue du Coq 134;

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

**2 : Déroulement de la procédure**

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 14/03/2011 ;

Vu les résultats de la première enquête publique qui s'est déroulée du 20/04/2011 au 04/05/2011, les réclamations et l'argumentaire y développé ;

Vu l'avis défavorable émis en Commission de concertation le 18/05/2011 ;

Considérant que suite à cet avis, le demandeur a introduit de son propre gré des plans et documents modifiés en vertu de l'article 126/1, dont les modifications tendent à répondre aux objections émises en cours de procédure ;

**3 : Mesures particulières de publicité et avis de la Commission de concertation sur la demande telle que modifiée**

Considérant que les actes et travaux devant avoir lieu en intérieur d'îlot, la demande a été soumise à nouveau aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la commission de concertation en raison de l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Vu les résultats de la deuxième enquête publique qui s'est tenue du 29/08/2011 au 12/09/2011, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- o Le respect de la prescription 0.6 du PRAS qui précisent que » dans toutes les zones, les actes et travaux en intérieur d'îlot améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite minérale, esthétique et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création de pleines terres » ; Le respect du cadre verdoyant dans lequel les riverains ont acheté leur maison ; Le fait que le projet va à l'encontre du cadre de verdure existant ;
- o Le respect de la condition du permis de la construction des deux maisons en intérieur d'îlot, soit celle d'un recul de 19 mètres par rapport au fond des jardins des parcelles à front de rue, la promiscuité avec les habitations ;
- o Les dégâts dus aux travaux dans la maison voisine: fissures, descellement des carrelages, problème de stabilité dans la cave ;
- o Les problèmes d'eau de ruissellement des eaux pluviales et d'égouts ;
- o L'impact important de ce volume sur l'ensoleillement des jardins ;
- o La menace de l'activité d'un atelier pour la tranquillité des résidents et la sécurité de son logement , la vocation commerciale ou de service du projet ;
- o Le fait que le projet précédent n'est toujours pas terminé, plantations non faites et que la maison avant rue du Coq soit toujours vide et non finie ; Qu'au cas où elle aurait été finie, l'utilisation d'engins en intérieur d'îlot ne pourrait avoir lieu;
- o Destruction de la végétation et de la biodiversité ;
- o Dégradation de la qualité de vie des habitants et de l'intérieur d'îlot ;
- o Les erreurs et manques du dossier en ce qui concerne la comparaison avec les cabanes de jardin environnantes ;
- o Les données des voisins inexacts et pas à jour en plan ;

- o Plan d'implantation manquant ;
- o Plan présenté avec un pommier qui doit être abattu ;
- o Avis SIAMU ;

Vu les explications données en séance ;

Vu l'avis reporté de la Commission de concertation en séance du 28/09/2011, pour visite sur place ;

#### **4 : Description Situation Existante**

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

- o Le quartier d'habitation comprend à la fois des petites maisons ouvrières de type villageoises à rue et des immeubles de logements multiples plus récent ;
- o Son intérieur d'îlot se caractérise par l'implantation de plusieurs villas unifamiliales, dont celle de la demande ;
- o La rue, très étroite à cet endroit, conserve son aspect villageois, avec des maisons de faible gabarit, soit R+1+toiture ;
- o La parcelle de la demande dispose d'un accès piétonnier via une servitude dans le logement à rue ;
- o La maison existante, de petite surface et gabarit, s'implante dans la partie la plus éloignée de la rue et la plus haute de la parcelle ;
- o Elle dispose d'un beau jardin comprenant une rangée d'arbres à proximité de la maison et quelques autres arbres dont un pommier dans la partie la plus proche de la rue ;

#### **5 : Description demande telle que modifiée**

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o Conserve la maison et ses abords, y compris la rangée d'arbres qui marque le paysage de la parcelle ;
- o Crée une petite construction de +/- 35m<sup>2</sup>, quasi enterrée dans la partie basse du terrain et proche de la rue, afin d'accueillir le studio personnel de design de la propriétaire ;
- o Prévoit cette construction en bois, de sorte à l'assimiler à une cabane et en faciliter la construction ;
- o Prévoit de couvrir les façades de plantes grimpantes ;
- o Crée une toiture verte sur cette petite construction quasi enterrée dans le sol, de sorte à la dissimuler dans l'aspect paysager de la parcelle ;
- o Nécessite l'abattage d'un seul pommier et propose la replantation de 5 arbres de petite taille, à l'échelle de la parcelle ;

#### **6 : Motivation sur la demande telle que modifiée**

Considérant qu'en ce qui concerne le programme de la demande :

- o L'ajout de l'espace sollicité est destiné à une aire de travail accessoire au logement et participe au développement durable, notamment en limitant les problèmes de mobilité de la ville ;
- o L'activité artistique du demandeur et propriétaire de l'habitation, n'engendre aucune nuisance sonore ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'historique du dossier :

- o Le permis initial pour la construction des maisons n° 35806 (délivré le 05/09/2003) prévoit que :
  - « la maison B est implantée à +/-19mètres des fonds de jardin des N132,130 et 128 rue du Coq par rapport aux 3mètres initialement projeté » (dossier 34980 refusé) ;
  - « l'indice du P/S et le taux d'occupation du sol sont nettement inférieurs à ceux délivré dans le permis de lotir proche et en intérieur d'îlot (PDL 369ter) ou à l'arrière du 120 rue du Coq » ;
- o Le permis de la construction des maisons n°36703, proposant des maisons plus réduites que celle du permis n° 35806 (délivré le 22/02/2005), soit une superficie bâtie de 437m<sup>2</sup> au lieu des 455m<sup>2</sup>,
  - o « limite la superficie bâtie de 455m<sup>2</sup> à 437m<sup>2</sup>, soit une diminution de superficie de 18m<sup>2</sup> » ;
  - o Propose la pose d'un drain de récupération des eaux de pluie dans les bas du terrain et à 1,20mètres de la limite mitoyenne ;
    - o La plantation d'un verger de 12 arbres fruitiers entre la maison du demandeur et la limite mitoyenne avec la maison à front de rue ;
- o Le permis ultérieur n°38041 (délivré le 13/11/2007) pour des modifications de façades et d'organisation de la maison de la demande ne reprend pas les aménagements extérieurs du permis antérieur et comporte un aménagement paysager comprenant le maintien de la rangée d'arbres et la création d'un écran de verdure vis-à-vis de la limite mitoyenne avec les

parcelles à rue ( notamment de bouleaux et fruitiers « favorisant les caractère intime de l'intérieur de l'îlot »);

Considérant qu'au vu des différents permis délivrés sur le site, il y a lieu de répondre aux objectifs de ces permis :

- o la densité de la présente demande, dont les données modifiées ont été apportées en Commission de concertation, reste moindre que celle du permis initialement octroyé ;
- o la récolte des eaux de pluie avant les limites mitoyennes nécessite de créer des fossés drainantes au bas du terrain et notamment le long des fonds de jardine des maisons à front de rue;
- o l'écran d'arbres entre l'atelier, la maison et la limite mitoyenne avec les propriétés à front de rue doit être densifier et nécessite de créer une zone de recul suffisante pour en assurer la pérennité et la création des fossés drainants;

Considérant qu'en ce qui concerne le parti architectural :

- o Le parti d'enterrer partiellement la construction et de la couvrir d'une toiture végétale vise à limiter l'impact du projet en intérieur d'îlot, et rend la construction invisible depuis les propriétés voisines (écran des haies de hauteur supérieur à celui de la construction) ;
- o La demande modifiée a réduit la superficie de l'atelier/bureau de 35 à 28 m<sup>2</sup> ;
- o Le parti architectural en bois permet de réduire l'usage d'engin lourd et assimile ce type de finition aux cabanes, à l'instar de nombreuses d'entre elles existantes sur les parcelles entourant celles de la demande ;
- o La densité sur la parcelle reste très faible ;
- o L'implantation a été modifiée, de sorte à éloigner la construction des limites mitoyennes, mais que cette distance doit encore être agrandie vis-à-vis des fonds de jardin des maisons à front de rue ;
- o La construction ne présente aucun vis-à-vis par rapport aux maisons voisines ;

Considérant que la modification de revêtement de façade et la plantation de plantes grimpantes participent à l'intégration dans cet intérieur de l'îlot, particulièrement remarquable ;

Considérant que la distance de recul des +/-19 mètres prévue au permis de bâtir concernait la maison, ses vis-à-vis et un gabarit de R+1, sans commune mesure avec la présente demande quasi enterrée dans le sol et d'une superficie aussi réduite ;

Considérant que la construction des 2 maisons en intérieur d'îlot et de l'atelier conserve une densité de la parcelle très faible, d'autant qu'elle a été diminuée par rapport au permis initial n° 35806;

Considérant qu'en ce qui concerne l'aspect verdurisé de la parcelle :

- o Le projet conserve la rangée d'arbres existante sur la parcelle, importante dans le paysage de cet intérieur d'îlot ;
- o Le projet prévoit d'enrichir le couvert végétal existant, ce qui participe aux objectifs de verdurisation du PRAS, mais qu'il s'indique d'augmenter la distance de recul entre le projet et les fonds de jardin des maisons à front de rue , afin d'assurer la création et la densification de l'écran de verdure prévu;

Considérant qu'en ce qui concerne la procédure :

- o Le titre de propriété ne permet pas de définir la partie de terrain attiré à la demande, ce qu'il s'indique de préciser ;
- o L'avis du SIAMU n'est pas requis dans le cadre d'un bureau attenant à un habitation unifamiliale ;
- o Les eaux pluviales doivent être maintenues sur le terrain et qu'il s'indique de créer des drains et des fossés drainants le long des limite mitoyennes en zone basse du terrain;

Considérant qu'au regard des mesures particulières de publicité, l'avis de la Commission de concertation porte sur l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS : les actes et travaux en intérieur d'îlot qui peuvent s'envisager en raison du soin apporté au projet et au maintien du caractère paysager de cet intérieur d'îlot, notamment par la plantation d'un écran arbustif supplémentaire et moyennant les conditions à apporter au projet;

Considérant dès lors que la demande, telle qu'elle sera modifiée, pourra répondre au bon aménagement des lieux ;

#### **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 Tourner de 90° dans le sens inverse des aiguilles d'une montre l'implantation de l'atelier, au profit de l'agrandissement de la zone de recul entre la construction et les fonds de jardin des maisons implantées à front de rue (soit minimum 6,00m) et réduire sa superficie totale à 28m<sup>2</sup>;

- Créer un écran arbustif au feuillage permanent entre le projet et la limite parcellaire avec les fonds de jardin des maisons implantées à front de rue en y intégrant 5 arbres moyenne tiges (essences à préciser);

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

- Visent à répondre à des objections que suscitaient la demande telle que modifiée ;
- Ne modifient pas l'objet de la demande en ce qu'elles en précisent les données et permettent de conserver mieux le caractère paysager de la parcelle, vu des propriétés voisines à front de rue ;

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 imposent.
- de modifier éventuellement les formulaires en conséquence.

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

Condition à mettre dans le permis : les plantations et les fossés drainants doivent être exécutés dès l'occupation du local de la demande.

Avis minoritaire de l'I.B.G.E et l'A.A.T.L.-DMS :

Considérant qu'en ce qui concerne le programme de la demande :

- L'ajout d'un espace bâti supplémentaire implanté en zone de jardin déstructure inévitablement celle-ci et prive la construction principale d'une zone de transition envers les parcelles environnantes ;

Considérant qu'en ce qui concerne le parti architectural :

- Malgré le souci d'intégration, le volume est de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'îlot, particulièrement remarquable. Seuls des espaces résiduels de jardin sont maintenus dans le projet.
- Le recul de 19mètres imposé pour la construction de la maison a été proposé en regard du programme et de l'impact volumétrique du projet. Il y a lieu de l'appliquer à la présente demande ;
- La construction des 2 maisons en intérieur d'îlot a été autorisée à titre exceptionnel et la densification de la parcelle doit être maintenue limitée.

**AVIS DEFAVORABLE**