

Séance du 4 septembre 2013 / Zitting van 4 september 2013

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 118/13 – Demande de permis d'urbanisme n°16-40.925-2013  
Situation : Rue Egide Van Ophem, 175  
Demandeur : M. et Mme ABDENNAHI-HUART  
(l'exhaussement de la toiture, la fermeture des terrasses aux étages,  
l'agrandissement de l'annexe arrière, la création d'une entrée couverte  
pour le bâtiment arrière, la modification de la façade, l'aménagement de  
3 appartements)
- 2) 115/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-41.014-2013  
Situation : Rue Marie Depage, 38  
Demandeur : Madame d'Oultremont Odile  
(l'agrandissement du rez-de-chaussée d'une maison uni-familiale)
- 3) 112/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-41.025-2013  
Situation : Avenue de la Floride, 17  
Demandeur : M. et Mme VAN DE MOSSELAER-RYCKBOST  
(la construction d'un abri de jardin)
- 4) 117/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.974-2013  
Situation : Chaussée de Waterloo, 1384  
Demandeur : BELGIUM is best sprl (Monsieur Wibaut)  
(le changement d'affectation d'un bien et la pose d'une enseigne)
- 5) 113/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-41.029-2013  
Situation : Avenue Wellington, 23  
Demandeur : Monsieur JACOBS Jérôme  
(la construction d'une annexe en façade arrière)
- 6) 119/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-41.049-2013  
Situation : Rue de Calevoet, 73  
Demandeur : M. et Mme STROOBANTS et CALAPENA Marc et Silvia  
(l'extension à l'arrière d'une maison mitoyenne)
- 7) - Demande de permis d'urbanisme n° 16-41.072-2013  
Situation : Verrewinkel 288  
Demandeur : M. ERMANS Olivier et Mme DEFOSSE Maria  
(la transformation et l'extension d'une habitation unifamiliale et la suppression du garage)

Dossier retiré:

- 116/13 – Demande de permis d'urbanisme n°16-40.993-2013  
Situation : Rue de la Pêcherie, 42  
Demandeur : Monsieur SPRINGAEL  
(la démolition de garages et la construction d'une maison uni-familiale)

(En date du 12 juillet 2013, le demandeur du PU 16-40.993-2013 a demandé de classer son dossier sans suite)

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 04.09.2013**  
**objet n° 1**

**Dossier 16-40925-2013- Enquête n° 118/13**

**Demandeur : Monsieur Abdennahi Mohammed et Madame Huart  
Valérie**

**Situation : Rue Egide Van Ophem 175**

**Objet : l'exhaussement de la toiture, la fermeture des terrasses aux étages, l'agrandissement de l'annexe arrière, la création d'une entrée couverte pour le bâtiment arrière, la modification de la façade, l'aménagement de 3 appartements**

**AVIS**

**L'avis de la Commission de concertation est reporté au 25 septembre pour renseignements complémentaires.**

Il est demandé de fournir:

- o la preuve du nombre de logement existant dans l'immeuble à partir de 1993,
- o les photos de la façade arrière avant les travaux,
- o les plans mentionnant de manière distincte la situation de droit, de fait et le projet.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 04/09/2013**  
**objet n° 02**

**Dossier 16-41014-2013- Enquête n° 115/13**

**Demandeur : Madame D'Oultremont Odile**

**Situation : Rue Marie Depage 38**

**Objet : l'agrandissement du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale, la création d'un espace de stationnement en zone latérale, la construction d'un abri en fond de parcelle et la régularisation de la modification de l'enduit de la façade arrière**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-41014-2013 introduite le 12/04/2013 par Madame Odile D'Oultremont et visant l'agrandissement du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale, la création d'un espace de stationnement en zone latérale, la construction d'un abri en fond de parcelle et la mise en conformité de la modification de l'enduit de la façade arrière sur le bien sis rue Marie Depage, 38 ;

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 les mesures particulières de publicité et l'avis de la Commission de Concertation sont requis pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001) : actes et travaux de nature à porter atteinte à l'intérieur de l'ilot ;
- Application de l'article 153 §2. Al 2 & 3 du CoBAT: dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions – dérogation aux articles 4, 6 et 12 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/06/2013 au 01/07/2013 inclus, et :

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

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- L'extension constituée d'un mur aveugle au mitoyen sur une profondeur de plusieurs mètres va bloquer la vue latérale de la maison voisine de gauche, d'autant plus que ce bâtiment s'avance déjà sur environ 1,30 mètre, enfermant ainsi d'avantage la terrasse de la maison voisine ;
- le plan d'implantation ne mentionne pas les 4 arbres au fond du jardin. Or, ce sont des tulipiers, qui sont des arbres qui deviennent très grands (20 mètres) et les jardins de la rue du Pacifique sont petits. Bien qu'ils aient été plantés à distance réglementaire, l'essence choisie n'est pas appropriée à des petits jardins de ville. Le permis d'abattage du cèdre de 2007 (SV-66-2007) doit être respecté par la replantation d'un seul arbre de manière isolée en contrepartie du cèdre, et ce à bonne distance des maisons et des jardins afin de permettre à chacun de bénéficier de l'apport solaire nécessaire ;

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

12/04/2013 : dépôt de la demande ;

27/05/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;

17/06/2013 au 01/07/2013: enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

04/09/2013 : séance publique de la Commission de concertation ;

Vu l'avis rendu par l'instance consultée en cours de procédure, à savoir Vivaqua et son avis du 19/06/2013 ;

**4 : Description situation existante**

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

- La maison d'habitation unifamiliale sur laquelle porte la demande est implantée en retrait par rapport à l'alignement de la voirie et en ordre semi-ouvert (3 façades), le long de la rue Marie

Depage, et à proximité directe de l'angle qu'elle forme avec la rue Édith Cavell. Elle présente une largeur de façade de plus de 6 mètres ;

- Le terrain s'étend profondément au cœur de l'ilot jusqu'à l'arrière des jardins des maisons sises rue du Pacifique. 4 arbres à haute tige, des tulipiers, ont été plantés à faible distance les uns des autres et non loin du fond de la parcelle ;
- Un abri de jardin est implanté à la limite Ouest du fond de la parcelle ;
- Le bien présente un gabarit R + 1 + toiture Mansart et une profondeur supérieure à la maison voisine de gauche (mitoyenne) de l'ordre de 130 cm ;
- La zone latérale de droite, mitoyenne avec la maison sise au 40 de la même rue (angle avec la rue Édith Cavell), présente une largeur de l'ordre de 5 mètres et est notamment occupée par un emplacement de stationnement n'ayant pas fait l'objet d'une autorisation préalable ;
- Une terrasse couvre l'arrière du jardin jusqu'à la limite avec la partie de terrain se développant en intérieur d'ilot ;

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- L'agrandissement des espaces de vie du rez-de-chaussée sous forme d'une extension arrière et latérale ;
- L'aménagement d'une zone de stationnement latérale et recouverte d'une pergola ;
- La construction d'un atelier d'une superficie de 18 m<sup>2</sup> en fond de parcelle ;
- La mise en conformité de la modification du revêtement de la façade arrière (voir demande de permis d'urbanisme 16-38997-2009, laissée sans suite) ;

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

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

- Le projet d'extension du rez-de-chaussée présente une profondeur de 5,70 mètres par rapport à la maison voisine de gauche, ce qui nécessite notamment une rehausse de mur mitoyen de 4,15 mètres de long sur 1,35 mètre de haut. Par ailleurs, le bien faisant l'objet de la demande souffre d'une servitude de vue depuis la maison voisine de gauche ;
- L'ampleur de cette rehausse porte atteinte à l'habitabilité de cette habitation mitoyenne, notamment de par la fermeture visuelle sur l'angle de l'ilot. La rehausse est néanmoins atténuée par l'option d'un chéneau le long de cette mitoyenneté, pour une hauteur sous plafond principale de l'extension de 320 cm (voir coupe) ;
- L'extension projetée suit le tracé de la limite mitoyenne oblique avec le terrain voisin de droite, réservant une zone non bâtie de 160 cm, occupée principalement par une terrasse en bois (cursive). La haie mitoyenne est de faible hauteur (2,20 m) ce qui engendre un dépassement du niveau de cette dernière de 170 cm par la façade latérale aveugle de l'extension, et ce à l'Ouest de la maison voisine de droite. Cette option altère les qualités paysagères des implantations en ordre semi-ouvert des constructions formant l'angle des 2 rues et porte également atteinte à l'habitabilité de la maison voisine précitée ;
- La toiture plate de l'extension, inaccessible et revêtue de bois, ne contribue pas, de par son importante superficie et de par le choix des matériaux de couverture, à l'amélioration du caractère paysager de cet intérieur d'ilot, d'autant que cette dernière est prolongée, au rez-de-chaussée, par une grande terrasse imperméable. De plus, le projet prévoit l'abaissement de l'allège de la fenêtre de la pièce principale arrière, ce qui favorise l'accès à cette toiture ;
- Le quartier subit une forte pression au niveau du stationnement. Le projet aménage une zone de stationnement couverte d'une pergola, au droit du jardin latéral de droite, et cette construction nuit à la lecture de la percée végétale vers l'intérieur de l'ilot et est contraire aux objectifs du Plan Régional d'Affectation du Sol (AGRBC du 22/05/2001) et du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en matière d'aménagement de ces zones (la dérogation à l'article 12 du Titre I du RRU n'a pas été sollicitée). La construction en bois densifie davantage le bâti le long de la rue Marie Depage et est prévue le long de l'axe mitoyen, ce qui nécessitera des modifications au niveau de la haie de séparation. Cette nouvelle construction nuit également à la lisibilité de l'extension principale. Cependant, tout projet d'une éventuelle couverture de stationnement, comme par exemple un auvent, devrait être mieux intégré au volume de la construction ;
- L'atelier en fond de parcelle ne nécessite pas de rehausse de mur mitoyen, mais engendrera un aménagement spécifique pour ses accès, ce que la demande ne précise pas ;
- Les 4 tulipiers plantés à l'arrière de la parcelle ne répondent pas aux objectifs du permis d'abattage du cèdre de 2007 et leur espèce n'est pas indiquée pour des jardins de ville, car étant réputés pour leur port important à maturité. Le projet d'atelier semble s'implanter au droit

de certains de ces arbres. La demande reste muette quant au maintien de ces derniers, mais également quant à l'option de la construction d'un abri destiné au matériel d'entretien du vaste terrain ;

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

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

- Limiter l'ampleur de la dérogation à la profondeur et à la hauteur de bâtisse du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 en abaissant le niveau supérieur de l'extension à une hauteur libre sous plafond de 280 cm, ce qui limitera également la rehausse du mur mitoyen. L'extension du séjour devra également être réduite à 4 mètres par rapport au plan de la façade arrière de la maison voisine de gauche, ce qui réserve des espaces habitables généreux et limite également l'impact des nuisances vis-à-vis de la maison voisine de gauche, mais également de l'extension vers l'intérieur de l'îlot ;
- Réserver une zone non bâtie et verdurisée de 200 cm le long de la limite mitoyenne en biais avec la maison voisine de droite, afin de garantir des aménagements paysagers de qualité ;
- Prévoir une toiture verdurisée extensive ou graviers sur l'ensemble de l'extension et prévoir un garde – corps au niveau de la nouvelle porte fenêtre donnant accès à cette toiture ;
- Supprimer la construction du car – port demandée en zone latérale et restituer celle – ci en jardin paysager ;
- Préciser les aménagements paysager de la parcelle, et notamment les accès vers l'atelier arrière et l'éventuel ajout d'un abri destiné au matériel d'entretien du terrain ;
- Respecter les conditions du permis d'abattage du Cèdre en supprimant les tulipiers ne figurant pas sur le plan d'implantation, et en prévoyant la plantation d'un sujet unique et isolé adapté aux spécificités des lieux, dont la faible profondeur des jardins contigus ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les objectifs de l'extension demeurent ;
- d'être accessoires en ce qu'elles visent une meilleure intégration du projet avec le tissu bâti et la préservation de l'implantation en ordre semi-ouvert ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite, notamment en préservant les qualités végétales de l'intérieur de l'îlot ;
- supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite en ce que la profondeur de bâtisse par rapport à la maison mitoyenne de gauche est limitée ;

**Avis FAVORABLE unanime en présence de l'AATL - DU** aux conditions émises ci-dessus.

Les dérogations au RRU (Titre I, articles 4, 6 et 12) sont accordées pour les motifs précités et aux conditions énumérés ci-avant.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 04.09.2013**  
**objet n° 3**

**Dossier 16-41025-2013- Enquête n° 112/13**

**Demandeur : Monsieur Van De Mosselaer A et Madame Ryckbost I.**

**Situation : Avenue de la Floride 17**

**Objet : la construction d'un abri de jardin**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41025-2013 introduite le 17.04.2013 par Monsieur Van De Mosselaer A. et Madame Ryckbost I. et visant la construction d'un abri de jardin sur le bien sis avenue de la Floride, 17;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°50 (AGRBC du 27.05.1999) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol par la construction d'un abri de jardin de plus de 6m<sup>2</sup> en zone de jardin,

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

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

- dérogation à la prescription 12.1 du plan particulier d'affectation du sol :
  - *chalet de jardin de 6m<sup>2</sup> maximum, avec une hauteur de corniche de 2m maximum. La toiture sera à deux versants avec une pente de maximum 30°. Il sera implanté à 2,50m minimum des limites parcellaires pour les parcelles à front de voirie. Pour les implantations au-delà de 40m de l'alignement, cette distance est portée à 5m.*

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17.06.2013 au 01.07.2013 inclus, et l'absence de réclamation ou d'observation

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

17.04.2013: dépôt de la demande

28.05.2013: accusé de réception d'un dossier complet

17.06.2013 au 01.07.2013 inclus : enquête publique

Vu l'avis rendu par l'instance consultée en cours de procédure, à savoir Vivaqua et son avis du 19.06.2013

**4 : Description Sitex**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé de maisons mitoyennes,
- La maison est implantée en recul sur une parcelle longue et étroite (75 mètres de profondeur et 5.5 mètres de largeur),
- Sur la parcelle voisine de gauche, un bâtiment en intérieur d'îlot présente un pignon important (objet du permis d'urbanisme n°40836),
- Le relief du terrain est ascendant vers le fond,

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la construction d'un abri ouvert pouvant servir de terrasse couverte,

**6 : Motivation sur la demande**

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

- L'abri améliore l'usage d'un jardin étroit et très profond, en ce qu'il permet l'usage d'une terrasse couverte en fond de jardin,
- il est implanté en fond de jardin afin de pouvoir mieux profiter de cette zone de jardin éloignée de la maison, qui bénéficie de l'orientation Ouest et qui est au-delà de la profondeur de la construction voisine située en intérieur d'îlot qui génère une ombre importante sur le jardin,
- vu l'étroitesse du jardin, celui-ci est bordé de haies et de plantes décoratives,

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

- L'abri présente une superficie de 10 m<sup>2</sup>,
- Il est implanté à plus de 40 mètres de profondeur à compter de l'alignement et à +/-1 mètre des mitoyennetés,

Considérant que la dérogation se justifie au vu l'étroitesse et de la longueur de jardin et de la présence du mur mitoyen de gauche qui crée une ombre importante sur le jardin;

**Avis FAVORABLE unanime en présence de la Direction de l'Urbanisme et de la Commune.**

La dérogation au PPAS en ce qui concerne l'implantation - prescription 12.1 est accordée pour les motifs énoncés ci-avant.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**Séance du 04/09/2013**  
**objet n° 4**

**Dossier 16-40974-2013- Enquête n° 117/13**

**Demandeur : Monsieur Wibaut Nicolas - Belgium is best S.P.R.L.**

**Situation : Chaussée de Waterloo 1384**

**Objet : Le changement d'affectation d'un bien et la pose d'une enseigne.**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40974-2013 introduite le 20/03/2013 par Monsieur Nicolas Wibaut et visant l'ouverture d'un commerce avec dégustation sur place et sur le bien sis chaussée de Waterloo, 1384;

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

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°20bis (AR 22/06/1982) et, se conforme avec ce plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que la demande se situe dans le permis de lotir n°254, octroyé par le Collège des Bourgmestre et Echevins en date du 05/07/1957, et se conforme à ce permis de lotir

**Repérage RRU - publicité**

Considérant que le Titre VI du RRU situe la demande en zone de publicité générale,

Considérant que la demande est régie par les articles 36 et 37 du Titre VI du RRU ;

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

Considérant que les mesures particulières de publicité et l'avis de la Commission de concertation sont requis pour le motif suivant :

- (RCU) Art. 153 §2.al2 : règlement communal d'urbanisme (ouverture d'un HORECA)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/06/2013 au 01/07/2013 inclus, et l'absence de réclamation ou d'observation ;

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

20/03/2013: dépôt de la demande

05/06/2013 : accusé de réception d'un dossier complet

17/06/2013 au 01/07/2013 inclus : enquête publique

**4 : Description Sitex**

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat résidentiel en ordre ouvert et semi-ouvert, traversé par l'axe de circulation que constitue la chaussée de Waterloo ;
- Celle-ci présente un bâti de gabarit plus important, en ordre semi-ouvert et formé essentiellement d'immeubles mixtes de commerces et logements,
- Le bâti sur lequel porte la demande est un petit immeuble mixte de commerce et logement, de gabarit R+1+toiture, qui fait partie d'un ensemble de 4 immeubles de ce type comprenant 2 ou 3 commerces, implantés en recul par rapport à la chaussée et disposant d'un espace de parcage en recul de celle-ci ;
- Le commerce existant sur lequel porte la demande occupe la partie gauche dans l'immeuble situé à proximité du coin que forme la chaussée avec l'avenue des Ronces, et dispose ainsi d'un espace extérieur en façade latérale, en commun avec l'autre immeuble de commerce ;
- Les immeubles sont implantés avec un écran de verdure en façade arrière et en intérieur d'îlot, de sorte à être isolés des jardins des maisons voisines implantées avenue des Ronces ;



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

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

- conserve le programme d'immeuble mixte de commerce et logement et ses volumes et divisions existantes ;
- porte sur la création de dégustation complémentaire à la vente des produits sur place ;
- implante quelques tables à l'intérieur, sur la mezzanine existante du magasin et crée une terrasse extérieure en bois en façade latérale, entre les immeubles de commerce ;
- indique dans la demande que les heures d'ouverture restent bien celles du commerce à l'heure actuelle ;

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

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

- La dégustation sur place des produits en vente participent au dynamisme de ce noyau commercial ;
- La note explicative jointe à la demande stipule bien que les heures d'ouverture restent celle d'un commerce de jour ;
- La création de la terrasse en zone de recul latérale s'inscrit entre les commerces et conserve l'écran de verdure existant, ce qui assure l'intimité des propriétés voisines ;
- Les enseignes sont conformes aux articles 36 et 37 du Titre VI du RRU ;
- La surélévation de 0,40 mètre de hauteur de la terrasse extérieure est cependant fort importante et il s'indique de la limiter à 0,20 mètre, de sorte notamment à respecter l'architecture de l'immeuble et son ouverture ronde en façade latérale

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

Considérant que la demande doit se conformer à la condition de limiter le niveau de la terrasse extérieure à 0,20 mètre (maximum 1 marche), pour répondre au bon aménagement des lieux,

Que cette modification répond aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce qu'elle maintient le programme de la demande ;
- d'être accessoire en ce qu'elle ne porte que sur la hauteur de la terrasse extérieure ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qui concerne l'esthétique du bâti existant ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191, alinéa 2 du CoBAT est d'application;

Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

### Considérant qu'il s'indique en conséquence

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande sur l'aspect décrit ci-dessus ;
- d'indiquer et de dater la modification, en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande, et le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les impose(nt) ;

**Avis FAVORABLE unanime en présence de la Direction de l'Urbanisme et de la Commune.**

**Condition à inscrire dans le permis :** limiter le niveau de la terrasse extérieure à 0,20 mètre maximum (1 marche)

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 4.09.13**  
**objet n° 5**

**Dossier 16-41029-2013- Enquête n° 113/13**

**Demandeur : Monsieur Jacobs Jérôme**

**Situation : Avenue Wellington 23**

**Objet : la construction d'une annexe en façade arrière**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41029-2013 introduite le 19.04.2013 par Monsieur Jérôme Jacobs et visant la construction d'une annexe en façade arrière sur le bien sis avenue Wellington, 23;

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°48 bis et ter (AGRBC du 10.06.1993) et se conforme avec ce plan particulier d'affectation du sol ;

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

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour le motif suivant :

- Règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 4, c,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17.06.2013 au 01.07.2013 inclus, et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- l'annexe prévue va écraser l'arrière de la maison mitoyenne, empêcher la vue vers l'intérieur d'îlot et briser la cohérence des jardins,
- le projet ne répond pas au bon aménagement des lieux vu l'exiguïté de la parcelle,
- le projet brise la gémellité des maisons,
- l'indice P/S passe de 0.30 à 0.42,

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

19.04.2013: dépôt de la demande

31.05.2013: accusé de réception d'un dossier complet

17.06.2013 au 01.07.2013 inclus : enquête publique

Vu l'avis rendu par l'instance consultée en cours de procédure, à savoir Vivaqua et son avis du 19.06.2013

**4 : Description Sitex**

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

- Le quartier résidentiel dans lequel se situe la demande est composé de villas de type 4 façades ou de villas jumelées,
- La parcelle est orientée Nord-Est / Sud-Ouest,
- La maison jumelée à 3 façades sur laquelle porte la demande est implantée en important recul de l'alignement (+/- 35 mètres),
- Elle forme un ensemble cohérent avec la maison voisine, les façades arrières sont parfaitement alignées,
- Une terrasse et le jardin se développent à l'avant de la maison,
- La façade arrière est orientée au Sud-Ouest,
- À l'arrière, le jardin est plus petit (+/- 8 mètres de profondeur),
- La maison présente un gabarit R+1+T en façade arrière,
- Le terrain est en pente descendante vers l'avant, le garage est situé un niveau plus bas,
- Une importante haie sépare les deux maisons jumelées, les arbres sont surtout présents sur les parcelles voisines, en fond de parcelle, au Sud de la maison jumelée,
- La maison de gauche bénéficie d'une annexe en façade latérale,

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- l'extension arrière du rez-de-chaussée par le prolongement de la travée gauche des pièces de vie (4 mètres), ce qui impose l'extension du mur sur 4 mètres de long et +/- 3.6 mètres de haut,
- l'extension, moindre, de la travée de circulation et de service sur une profondeur de 2 mètres et +/- 2.8 mètres de haut,
- la couverture de ces extensions par une toiture plate verdurisée,
- le parement de ces extensions en crépi blanc, comme certaines parties des façades existantes,

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

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

- Le projet permet d'agrandir des locaux de séjour et la cuisine,
- Le mur porteur de l'extension n'est pas mitoyen, mais bâti à la limite de la mitoyenneté,
- Selon le plan particulier d'affectation du sol n°48 bis et ter, les bâtiments existants peuvent faire l'objet de travaux de transformation à la condition que ceux-ci n'entraînent pas un accroissement supérieur à 20 % du volume bâti existant à la date du 02.10.1981, sans respecter les règles d'implantation.
- Selon le formulaire statistique, le volume passe de 3002 m<sup>3</sup> à 3083m<sup>3</sup>, soit 9.7%,

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

- L'orientation principale des deux maisons jumelées, vu leur recul important, est surtout située en façade avant,
- L'extension arrière dépasse la façade de la maison voisine jumelée de plus de 3m (4m), sur une hauteur de +/- 3.6m,
- En fond de parcelle, les arbres des parcelles voisines sont fort présents, de sorte que l'impact de la demande est mineur,
- Le jardin arrière est ainsi réduit de moitié (il reste 4m), ce qui est peu,

Vu le courrier du 3 septembre du Conseil du voisin ;

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

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

- Limiter la hauteur de l'annexe à 3,5m,
- Proposer une finition, en brique rouge (cf façade) du mur prolongé du côté de la maison voisine,
- Végétaliser le mur mitoyen au moyen d'une espèce végétale persistante,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est inchangé,
- d'être accessoires en ce qu'elles ne portent que sur l'extension du mur,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le mur de l'extension n'est pas mitoyen,

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 – alinéa 2 ou 191, alinéa 2 du CoBAT est d'application;

Considérant qu'il s'indique en conséquence

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande sur les aspects décrits ci-dessus ;
- d'indiquer et de dater les modifications, en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande, et le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les imposent ;
- de modifier les formulaires en conséquence

**Avis FAVORABLE unanime en présence de la Direction de l'Urbanisme et de la Commune**, aux conditions émises ci-dessus.

La dérogation au Règlement régional d'urbanisme, en ce qui concerne l'implantation, Titre I, article 4, c, est accordée aux motifs énoncés ci-avant.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 04.09.2013**  
**objet n° 6**

**Dossier 16-41049-2013- Enquête n° 119/13**

**Demandeur : Monsieur STROOBANTS Marc et Madame CALAPENA  
Silvia**

**Situation : Rue de Calevoet 73**

**Objet : l'extension à l'arrière d'une maison mitoyenne**

**AVIS**

**1 : Repérage administratif et procédure**

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-41049-2013 introduite le 03.05.2013 par Monsieur Marc Stroobants et Madame Silvia Calapena et visant l'extension à l'arrière d'une maison mitoyenne sur le bien sis rue de Calevoet, 73 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone mixte ;

Considérant que la demande se situe sur le lot n°7 du permis de lotir n°278 bis octroyé par le Collège des Bourgmestres et Echevins en date du 06.02.1990 et non périmé pour le lot sur lequel porte la demande et déroge à ce permis de lotir en implantation ;

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

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour le motif suivant :

- Dérogation à l'article 2.2 du permis de lotir (implantation),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17.06.2013 au 01.07.2013 inclus, et l'absence de réclamation ou observation,

**3 : Déroulement de la procédure**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

03.05.2013: dépôt de la demande

05.06.2013: accusé de réception d'un dossier complet

17.06.2013 au 01.07.2013 inclus : enquête publique

Vu l'avis rendu par l'instance consultée en cours de procédure, à savoir Vivaqua et son avis du 19.06.2013

**4 : Description Sitex**

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

- Dans ce tronçon de la rue, les maisons sont mitoyennes et sont implantées à l'alignement,
- Elles n'ont pas toutes la même profondeur,
- La maison sise à gauche de celle sur laquelle porte la demande est plus profonde alors que la maison de droite est moins profonde,
- Le rez-de-chaussée de la maison sur laquelle porte la demande est partiellement enterré à l'arrière, le 1<sup>er</sup> étage (étage de vie) est prolongé par une terrasse, entre les murs œillères,
- La maison de gauche bénéficie d'une annexe au rez-de-chaussée,
- Les limites entre les parcelles sont matérialisées par des treillis métalliques accompagnés de plantes ou des palissades en bois à proximité des maisons,

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

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la fermeture de l'espace situé en dessous de la terrasse et son prolongement,
- l'aménagement d'une terrasse au niveau du rez-de-chaussée, sur toute la largeur de la parcelle et sur une profondeur de +/- 2.5 mètres,

**6 : Motivation sur la demande**

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

- Le projet met à profit un espace situé sous la terrasse du 1<sup>er</sup> étage,
- L'extension du rez-de-chaussée s'accorde à la profondeur de l'annexe de la maison de gauche,
- Elle entraîne le prolongement du mur mitoyen de droite sur 1.87 mètre de long, ce qui porte la profondeur du mur œillère pour le voisin de droite (n°71) à 4.87 mètres,
- Ce voisin a donné son accord sur le projet (figurant sur le cartouche du plan 2/2),

- propose un parement du mur mitoyen à choisir avec le voisin pour cette extension,  
**Avis FAVORABLE unanime en présence de la Direction de l'Urbanisme et de la Commune.**
- La dérogation au permis de lotir n°278, lot n°7, en ce qui concerne l'implantation, article 2.2, est accordée pour les motifs énoncés ci-avant.

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme**  
**Commission de Concertation**  
**séance du 04/09/2013**  
**objet n° 07**

**Dossier 16-41072-2013**

**Demandeur : Monsieur et Madame Olivier ERMANS et Maria DEFOSSE**

**Situation : Rue de Verrewinkel 288**

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

**AVIS**

**La Commission de Concertation décide de reporter son avis à la prochaine séance du 25/09/2013 afin de lui permettre d'entendre les demandeurs.**