

Séance du 25 mai 2016 / Zitting van 25 mei 2016
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 14h00 1) – Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning nr42556-2015
Ligging: Dekenijstraat 89 /Brugmannlaan hoek
Aanvrager: CITYLIGHT bvba (Dhr. COPPENS Jan
(vervanging bestaande lichtreclame)
(Enkel voor advies van de Overlegcommissie)
- 14h20 2) – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.684-2016
Situation : Avenue Montjoie 13
Demandeur : Monsieur Eyal TADMOR – FIMMO sprl
(rénover et diviser un immeuble de rapport)
(Uniquement pour avis de la CC)
- 14h40 3) – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.591-2015
Situation : Avenue du Manoir 3
Demandeur : Madame GOLNAC AMININEJAD
(changer l'affectation d'espaces de bureaux (239m²) en habitation uni-familiale,
et transformation intérieures et extérieures du bâtiment)
(Uniquement pour avis de la CC)
- 15h00 4) – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.673-2016
Situation : Rue du Doyenné 112
Demandeur : M. et Mme WOLF Marc et CHADEFAUD Laure
(mettre en conformité un appartement avec modification des fenêtres de
toiture)
(Uniquement pour avis de la CC)
- 15h25 5) – Demande de plan d'expropriation avec tableau des emprises – rue
Molensteen – section rue Zandbeek/chaussée d'Alsemberg –
acquisition, pour cause d'utilité publique, de la propriété de 3 emprises
en terrains privés, en vue d'exécuter le plan général d'alignement de
la voie publique.
– Aanvraag om onteigeningsplan met tabel der inlijvingen –
Molensteenstraat – sectie tussen Zandbeekstraat en
Alsembergsesteenweg – verkrijging ten algemene nutte, van het
eigendomsrecht op 3 inlijvingen in privé-gronden, met het oog om het
algemene rooilijnplan van de openbare weg uit te voeren.
- ± 16h00 - Divers / Allerlei:
- 6) 064/16 – Demande de permis d'urbanisme n°16-42.631-2015
Situation : Avenue des Chênes 26
Demandeur : Monsieur DE SCHRIJDER Alain
(construire un garage enterré avec intervention paysagère)
(CC du 04/05/2016 : avis reporté)
- ± 16h30 - Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 25/05/2016
Objet n° 01

Dossier 16-42556-2015

Demandeur : Citylight B.V.B.A. – Monsieur Jan Coppens

Situation : rue du Doyenné, 89 – angle avenue Brugmann

Objet : remplacement d'enseignes publicitaires

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42556-2015 introduite le 01/12/2015 par la B.V.B.A. Citylight - c/o Monsieur Jan Coppens, et visant le remplacement des enseignes publicitaires sur le bien sis rue du Doyenné, 89 – angle avenue Brugmann ;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation avec liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant et en ZICHEE ;

Vu que la demande de dispositif publicitaire située à moins de 20 mètres de la vitrine classée sise au n° 85 rue du Doyenné ;

Considérant, en ce qui concerne le repérage Règlement Régional d'Urbanisme - publicité :

Que le Titre VI du RRU situe la demande en zone de publicité interdite, au regard du § 7 de l'article 3 ;

Que la demande est régie par le chapitre V du Titre VI du RRU ;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation est requis pour le motif suivant :

- application de la prescription particulière n° 21 du PRAS, portant sur la ZICHEE ;

Considérant que l'avis conforme du Fonctionnaire Délégué est requis pour les motifs suivants :

- Dérogation à l'art. 36 §1 1° du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 : Enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zone interdite ;
- Application de l'art. 153 §2.a)2 Dérogation à un règlement communal d'urbanisme – article 23 du Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

01/12/2015 : dépôt de la demande ;

14/01/2016 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;

24/02/2016 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;

19/04/2016 : accusé de réception d'un dossier complet ;

25/05/2016 : séance publique de la Commission de concertation ;

Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :

- L'immeuble de commerce et de logements est implanté à l'angle de la rue du Doyenné et de l'avenue Brugmann, dans les perspectives de l'Église Saint – Pierre et de la vitrine classée sise au n° 85 rue du Doyenné (ancien glaire Hotttoy) ;
- La façade de l'immeuble faisant l'objet de la demande présente de belles caractéristiques architecturales et patrimoniales en partie supérieure, tandis que ses registres inférieurs sont plans sobres ;
- Le commerce du rez est occupé par une agence bancaire et les logements supérieurs bénéficient d'un accès distinct ;

Considérant que la demande telle qu'introduite propose les actes et travaux suivants :

- Le projet vise le remplacement des enseignes publicitaires et propose :
 - 2 enseignes publicitaires parallèles aux façades sur chaque voirie ;
 - 2 enseignes publicitaires perpendiculaires aux façades donnant sur chaque voirie ;
- Les dispositifs sont sous forme de caissons de teinte gris clair, avec lettrage en relief rétroéclairé ;

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

- Le projet propose le remplacement d'anciennes publicitaires afin de pouvoir les adapter au nouveau commerce ;
- Le projet propose des dispositifs sobres et bien intégrés aux perceptives urbaines de ce carrefour ;

Considérant qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation requis par la procédure, le projet suscite les observations suivantes :

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, le projet respecte les qualités architecturales et patrimoniales de l'immeuble et les objectifs de la ZICHEE dans laquelle il s'inscrit ;

Considérant qu'au regard des dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 et au Règlement Communal d'Urbanisme, le projet suscite les observations suivantes :

- En ce qui concerne la dérogation à l'art. 36 §1 1° du Règlement Régional d'Urbanisme du 21/11/2006 : Enseigne ou la publicité associée à l'enseigne placée parallèlement à une façade ou à un pignon en zone interdite, le projet s'implante jusqu'en mitoyenneté le long de la façade rue du Doyenné (enseigne parallèle à la façade), sans pour autant nuire à la lisibilité de cette façade, ni aux perspectives visuelles vers la vitrine classée au l'Église Saint – Pierre ;
- En ce qui concerne l'application de l'art. 153 §2.a)2 Dérogation à un règlement communal d'urbanisme – article 23 du Règlement Communal d'Urbanisme relatif aux enseignes commerciales et à la revalorisation des noyaux commerciaux, le projet propose 2 dispositifs publicitaires perpendiculaires aux façades de cet immeuble d'angle, de sorte à en favoriser la visibilité au niveau des 2 axes de voiries, sans pour autant nuire aux perspectives urbaines du carrefour, déjà encombré par un grand nombre de dispositifs signalétiques ;

Avis FAVORABLE unanime en absence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 25/05/2016
Objet n° 02

Dossier 16-42684-2016

Demandeur : Fimmo S.P.R.L. - Monsieur Eyal Tadmor

Situation : Avenue Montjoie 13

Objet : Rénover et diviser un immeuble de rapport

AVIS

Considérant qu'en ce qui concerne le repérage administratif et la procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42684-2016 introduite le 10/02/2016 par la S.P.R.L. Fimmo c/o Monsieur Eyal Tadmor et visant Rénover et diviser un immeuble de rapport sur le bien sis Avenue Montjoie 13;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation est requis pour le motif suivant :

- application de l'article 333 du CoBAT : demande portant sur un **monument ou un ensemble** qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1er janvier 1932 et considérés de ce fait comme inscrits d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier.

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

10/02/2016 : dépôt de la demande

20/04/2016 : accusé de réception d'un dossier complet

Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :

- Le quartier dans lequel se situe la demande est principalement résidentiel, mais comprend également des équipements et quelques commerces ;
- Dans ce quartier, l'avenue est bordée de maisons entre mitoyens, implantées à l'alignement ;
- l'immeuble n°13 sur lequel porte la demande présente une façade élégante du début du XX^{ième} siècle et un gabarit R+2 + toiture à versants en façade avant et R+3+toiture à versants en façade arrière, le jardin étant implanté un niveau plus bas que le niveau de la rue ;
- Il accueille en situation existante de droit 3 logements ;
- L'immeuble mitoyen de droite présente un gabarit R+5 (toiture plate) et celui de gauche présente un gabarit R+2+toiture à versants dont la corniche présente un niveau légèrement inférieur au niveau de la corniche du bien faisant l'objet de la demande ;

Considérant que la demande telle qu'introduite se caractérise comme suit :

- Le réaménagement des 3 appartements existants comme suit :
 - Sous-sol/rez-de-chaussée : Duplex 3 chambres ;
 - 1^{er} étage et entresol : appartement 2 chambres + bureau
 - 2^{ième} étage : appartement 2 chambres
- La création d'un logement supplémentaire au 3^{ième} étage et combles : duplex 2 chambres
- En façade avant : la construction d'un étage supplémentaire au-dessus du niveau actuel de la corniche avec toiture à doubles versants ;
- En façade arrière : la construction d'une extension sur 2 niveaux implantée à 3 m de la limite mitoyenne de gauche ;
- Le remplacement des menuiseries ;
- La modification du relief du terrain ;

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

- Le projet améliore l'habitabilité des logements existants en offrant :
 - L'installation d'un ascenseur ;
 - Un duplex confortable davantage lumineux (modification du terrain au sous-sol) et davantage en contact avec le jardin (création d'une passerelle depuis le rez-de-chaussée vers le jardin) ;
 - Un appartement 2 chambres au 1^{er} étage par l'annexion de l'entresol à ce logement ;
 - Un appartement 2 chambres au 2^{ème} étage à l'aménagement confortable ;
 - Un nouvel appartement spacieux en duplex aux derniers étages ;
- La modification du relief en façade arrière peut s'envisager. En effet, le projet prévoit de créer une cour anglaise avec des gradins qui relie le niveau de la cour anglaise (15cm plus bas que le niveau du sous-sol) avec le niveau existant du jardin. Afin d'éviter des problèmes de stabilité avec les murs mitoyens existants au niveau du jardin, il est prévu de laisser 2 zones (banquettes avec plantations) au niveau actuel de chaque côté des mitoyens d'une largeur de +/-1m ;

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

- Le nouvel escalier extérieur s'implante le long de la mitoyenneté de gauche et déroge au code civil en ce que le mur mitoyen sur lequel il s'appuie ne présente pas une hauteur réglementaire (1.90m) : il y a lieu de soit obtenir l'accord du voisin sur la servitude de vue créée depuis la terrasse et l'escalier sur sa propriété ou soit déplacer cet escalier de 1.90m par rapport à la limite mitoyenne ;
- La terrasse située au 3^{ème} étage est de dimension limitée et se conforme au code civil en matière de servitude de vue et peut dès lors s'envisager car elle ne portera pas préjudices aux propriétés voisines ;
- Le projet implante un bureau à l'entresol accessible depuis la cage d'escalier commune.
 - Cette disposition ne peut se concevoir.
 - Le projet ne prévoit pas de local vélo alors que lors de la création d'un nouveau logement dans un immeuble existant. Celui-ci doit tendre au respect de la norme.
 - Il y a lieu d'offrir un local vélo en lieu et place de ce bureau ;
- Pour rappel, toutes rehausses de murs mitoyens doit être réalisées en maçonnerie pleine de 30cm d'épaisseur et la finition du côté des propriétés voisines doit être choisie par les propriétaires des parcelles concernées ; Il y a lieu de renseigner la finition prévue aux plans (avec l'accord des voisins) ;
- Les extensions prévues en toiture peuvent être autorisées. En effet, celles-ci respectent le prescrit du Règlement Régional d'Urbanisme :
 - En toiture (article 6), le nouveau profil ne dépasse pas le profil du voisin le plus haut (de droite). Pour rappel, un dépassement de plus de 3m par rapport au profil mitoyen le plus bas est autorisé, sans néanmoins dépasser le profil du mitoyen le plus haut.
 - En façade arrière, l'implantation du nouveau volume (profondeur – article 4) ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde et ne dépasse pas de plus de 3m en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde ;

Considérant qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation requis par la procédure, le projet suscite les observations suivantes :

- Le nouveau projet respecte la typologie d'origine de la maison ;
- Les châssis sont prévus en bois ;
- Des grilles de ventilations Invisivent sont prévues en façade avant et ne peuvent s'envisager. En effet, celles-ci, malgré leur épaisseur limitée, ne répondent pas à la typologie d'origine ;

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

- Ne pas placer de grilles invisives au niveau de la façade avant d'origine (des invisives peuvent s'envisager pour le nouvel étage) ;
- soit obtenir l'accord du voisin sur la servitude de vue créée depuis la terrasse et l'escalier extérieur sur sa propriété ou soit déplacer cet escalier de 1.90m par rapport à la limite mitoyenne
- renseigner la finition prévue aux plans pour les rehausses de murs mitoyens (à réaliser en maçonnerie pleine de 30cm d'épaisseur)

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que le respect du code civil
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite

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 les aspects décrits ci-dessus ;
- d'indiquer et de dater la / les modification(s), en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande, et le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les impose(nt) ;
- de modifier les formulaires en conséquence.

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

Avis FAVORABLE unanime en absence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 25/05/2016
Objet n° 03

Dossier 16-42591-2015

Demandeur : Madame Golnaz Amininejad

Situation : Avenue du Manoir 3

Objet : le changement d'affectation d'espaces de bureaux (239 m²) en habitation unifamiliale, et transformation intérieures et extérieures du bâtiment

AVIS

Considérant le repérage administratif et la procédure :

Vu la demande de permis d'urbanisme n° 16-42591-2015 introduite le 18/12/2015 par Madame Golnaz Amininejad, et visant le changement d'affectation d'espaces de bureaux (239 m²) en habitation unifamiliale, et transformation intérieures et extérieures du bâtiment sur le bien sis Avenue du Manoir 3 ;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation et en ZICHEE ;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation est requis pour le motif suivant :

- application de la prescription particulière n° 21 du PRAS, portant sur la ZICHEE ;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

18/12/2015 : dépôt de la demande ;

28/01/2016 : accusé de réception d'un dossier incomplet ;

05/04/2016 : accusé de réception d'un dossier complet ;

25/05/2016 : séance publique de la Commission de concertation ;

Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :

- La maison faisant l'objet de la demande est implantée en retrait par rapport à l'alignement le long de l'avenue du Manoir. Elle est mitoyenne sur la gauche ;
- Le bien est adossé à l'extrémité Nord du parc de Wolvendael ;
- Entre la zone boisée et l'église – mémorial Orthodoxe Russe Saint-Job, la maison datant des années 1930 est accolée à une maison jumelée symétriquement identique ;
- L'avenue du Manoir, coudée et à sens unique de circulation, est bordée d'arbres d'alignements, et abrite un quartier principalement résidentiel ;
- La maison faisant l'objet de la demande présente un gabarit de 3 niveaux hors sol, et un niveau enterré. Elle était occupée jusqu'à récemment par les bureaux d'un cabinet d'avocats. Les espaces de vie et les chambres faisaient dès lors office de bureau et de locaux d'archives ;

Considérant que la demande telle qu'introduite propose les actes et travaux suivants :

- Le projet vise à restituer sa fonction initiale à la maison. Les bureaux redeviennent des espaces de logement et les espaces intérieurs reprennent leurs affectations d'origine ;

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

- Le projet de transformation touche essentiellement l'aménagement intérieur de l'habitation. Les espaces conçus dans les années 1930, ne sont plus adaptés aux normes actuelles. Les pièces démultipliées et de petites surfaces sont adaptées, quand cela est nécessaire, au mode d'habiter d'aujourd'hui. Les équipements sanitaires et électriques sont remis aux normes ;
- En façade arrière, orientée à l'Ouest, seuls le panneau vitré d'une porte et une fenêtre apportent de la lumière à l'intérieur des pièces de jour. Une grande baie coulissante

est donc mise en place pour ensoleiller la salle à manger et la cuisine fusionnées, et le hall d'entrée en second jour ;

- L'esthétique générale de la maison est respectée notamment de par la création d'un encadrement de baie discret en béton ;
- Deux terrasses détériorées bordent la maison. Une à l'avant, l'autre à l'arrière. elles sont toutes deux accessibles depuis la salle à manger et le salon TV. Un nouveau revêtement de sol légèrement surélevé est prévu, permettant ainsi de limiter la différence de niveaux entre les espaces intérieurs et extérieurs. Des banquettes et des jardinières sont intégrées à leur aménagement ;
- Les jardinets qui entourent les accès piéton et carrossable à la maison sont restaurés dans l'optique de participer à la rénovation et à la réintégration de la maison dans son environnement paysager ;

Considérant qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation requis par la procédure, le projet suscite les observations suivantes :

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, le projet respecte, de par ses petites interventions extérieures, les caractéristiques urbanistiques et patrimoniales de la maison, et dès lors les objectifs de la ZICHEE dans lequel il s'inscrit ;

Avis FAVORABLE unanime en absence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation

Séance du 25/05/2016

Objet n° 04

Dossier 16-42673-2016

Demandeur : Monsieur et Madame Marc et Laure Wolf et Chadefaud

Situation : Rue du Doyenné 112

Objet : Mettre en conformité un appartement avec modifications des fenêtres de toiture

AVIS

Considérant qu'en ce qui concerne le repérage administratif et la procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42673-2016 introduite le 05/02/2016 par Monsieur et Madame Marc et Laure Wolf et Chadefaud et visant Mettre en conformité un appartement avec modifications des fenêtres de toiture sur le bien sis Rue du Doyenné 112;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation, le long d'un liseré de noyau commercial et en ZICHEE ;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation est requis pour le motif suivant :

- application de la prescription particulière n°21 du PRAS, portant sur la modification visible depuis les espaces publics en ZICHEE;

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

05/02/2016 : dépôt de la demande

11/05/2016 : accusé de réception d'un dossier complet

Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :

- L'immeuble comprend un commerce au rez-de-chaussée et des appartements aux étages. Il se situe le long de la rue du Doyenné sur le Parvis Saint-Pierre ;
- Le bien est situé en ZICHEE et dans la perspective de l'Eglise Saint-Pierre ;
- Le bien datant de 1977 s'inscrit donc dans le noyau commercial dynamique du centre de la commune et présente un gabarit R+3+toiture à versants ;

Considérant que la demande telle qu'introduite se caractérise comme suit :

- La mise en conformité de la mise en place de fenêtres de toit ;
- La demande d'installation de fenêtres de toit de type balcon ;

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

- Le projet améliore l'habitabilité de cet appartement en offrant davantage de lumière dans différents locaux ainsi qu'une ventilation naturelle dans la salle de bain ;

Considérant qu'au regard de l'avis de la Commission de concertation requis par la procédure, le projet suscite les observations suivantes :

- En ce qui concerne le motif d'avis de la Commission de concertation, les nouvelles fenêtres de toit ne porteront pas préjudices à la zone car celles-ci s'intègrent aux versants de toiture et ne seront que peu perceptibles depuis l'espace public ;

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

Avis FAVORABLE unanime en absence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 25/05/2016
Objet n° 05

Demandeur : Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Uccle

Situation : Rue Molensteen

Objet : Demande de plan d'expropriation avec tableau des emprises – rue Molensteen – section rue Zandbeek/chaussée d'Alsemberg – acquisition, pour cause d'utilité publique, de la propriété de 3 emprises en terrains privés, en vue d'exécuter le plan général d'alignement de la voie publique

AVIS

Vu la demande de plan d'expropriation avec tableau des emprises – rue Molensteen – section rue Zandbeek/chaussée d'Alsemberg – acquisition, pour cause d'utilité publique, de la propriété de 3 emprises en terrains privés, en vue d'exécuter le plan général d'alignement de la voie publique introduite par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Uccle ;

Considérant que le plan régional d'affectation du sol situe la demande en réseau des voiries;

Considérant que la demande se situe, pour partie, dans l'aire géographique du PPAS n° 13 – MOLENSTEEN – AR du 31/01/1959, et se conforme avec ce plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que le dossier a été soumis aux Mesures Particulières du 11/04/2016 au 09/05/2016, aux motifs de :

- Application de l'ordonnance du 22/02/1990 relative aux expropriations pour cause d'utilité publique poursuivies ou autorisées par le Gouvernement de la Région de Bruxelles – Capitale ;
- Application du Titre II, chapitre 6, section 2 – articles 70 à 74 du CoBAT ;
- Application de la Loi du 26/07/1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique ;

Considérant qu'une lettre de remarques a été introduite et portait sur des questions d'aménagement de voirie (abattages d'arbres, aménagement de carrefours, ...), et dès lors, non liées aux expropriations ;

Considérant que le plan d'expropriation sollicité respecte le plan d'alignement de la rue Molensteen, section rue Zandbeek – chaussée d'Alsemberg ;

Considérant que le plan d'expropriation concerne 3 emprises de terrains et vise à la concrétisation du permis d'urbanisme délivré pour le réaménagement de cette voirie ;

Avis FAVORABLE unanime en absence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme.

La Commune, demanderesse, s'abstient

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
Séance du 25/05/2016
Objet n° 06

Dossier 16-42631-2015- Enquête n° 064/16

Demandeur : Monsieur Alain De Schrijder

Situation : Avenue des Chênes 26

Objet : Construire un garage enterré avec intervention paysagère

AVIS

Considérant qu'en ce qui concerne le repérage administratif et la procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-42631-2015 introduite le 15/01/2016 par Monsieur Alain De Schrijder et visant Construire un garage enterré avec intervention paysagère sur le bien sis Avenue des Chênes 26;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle;

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

- application de l'article 153 §2. du CoBAT : demande de dérogation au Titre I du **Règlement régional d'urbanisme**, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°7 – implantation qui prescrit « L'appréciation de la distance appropriée est le fait des autorités délivrantes », en ce que le projet prévoit la construction d'un garage en sous-sol implanté jusqu'à la limite mitoyenne latérale sur une profondeur de 18.67mètres ainsi que d'un escalier extérieure sur une profondeur de 10.32mètres ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 05/04/2016 au 19/04/2016 inclus, et **l'absence de réclamation ou observation.**

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

15/01/2016 : dépôt de la demande

03/03/2016 : accusé de réception d'un dossier complet

05/04/2016 au 19/04/2016 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite

04/05/2016 : avis reporté de l'a commission de concertation

24/05/2016 : dépôt du plan d'implantation précisant la couronne et l'espèce des arbres existants sur la parcelle voisine de gauche au droit de l'extension ;

Vu les avis du service technique communal consulté en cours de procédure, à savoir :

- l'avis du Service Vert émis le 03/03/2016

Conditions nécessitant une modification des plans et insérées directement dans la motivation en application de l'article 191 du COBAT:

- Abattage d'arbre(s):
Situation existante peu claire, les photos aériennes font apparaître des arbres dont l'abattage n'est mentionné nulle part.
- Maintien d'arbre(s):
Tous les arbres situés en dehors de l'emprise du projet de construction sont à maintenir, il sera porté une attention toute particulière à la conservation du cèdre bleu de l'Atlas (arbre remarquable).
- Zone de protection des arbres:
Voir ci-dessus.
- Replantations:
Le Service Vert impose la replantation de cinq arbres de haute-tige d'essence indigène de minimum 16/18 cm de circonférence à la plantation, dans les dix (10)

mois suivant la fin du chantier, entre début novembre et fin mars. Ces replantations correspondent à celles évoquées dans le projet d'aménagement.

- Compléter le plan d'implantation en ce sens avant la délivrance du permis d'urbanisme.

Considérant que les caractéristiques des lieux et la situation existante font apparaître ce qui suit :

- Le quartier dans lequel se situe la demande se caractérise par un habitat en ordre ouvert et semi-ouvert composé essentiellement de maisons unifamiliales ;
- Dans ce quartier, l'avenue des Chênes comprend, dans cette partie de l'avenue, de belles villas implantées dans la verdure ;
- la maison unifamiliale n°26 sur laquelle porte la demande est implantée fortement en recul par rapport à la voirie (+/- 25 mètres) et présente un recul par rapport à la limite mitoyenne latérale de gauche de 5.91m ;
- La propriété voisine de gauche (n°24) accueille un arbre remarquable (cèdre bleu de l'atlas) à proximité de la limite de parcelle avec la propriété concernée par la demande dans la zone de recul avant (à +/- 7m de la voirie) ;

Considérant que la demande telle qu'introduite se caractérise comme suit :

- La conservation du programme de maison unifamiliale ;
- La construction d'un garage enterré (pour 6 voitures) implantée dans la zone de recul latéral de gauche jusqu'à la limite mitoyenne de propriété ;

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

- Le projet ne sera que peu perceptible depuis l'espace public et s'intègre à son environnement ;
- En effet, un aménagement paysager est proposé : mise en place d'une toiture verte ainsi que la plantation d'une barrière végétale le long de la mitoyenneté ;
- Le niveau de la toiture verte de l'extension respecte le niveau du terrain actuel ;

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

- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - l'arbre remarquable situé sur la parcelle voisine ne sera pas du tout impacté par cette construction. En effet, une distance de +/- 15m le sépare de la nouvelle extension ;
 - il y a lieu de se conformer à l'avis du service vert (voir ci-dessus) ;

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation au Titre I du Règlement régional d'urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique - non-respect de l'article n°7 – implantation qui prescrit « L'appréciation de la distance appropriée est le fait des autorités délivrantes » :

- le projet prévoit la construction d'un garage en sous-sol implanté jusqu'à la limite mitoyenne latérale sur une profondeur de 18.67mètres ainsi que d'un escalier extérieure sur une profondeur de 10.32mètres ;
- Bien qu'une proposition d'aménagement paysager (écran végétal sur structure légère) soit prévu entre propriété, ces interventions risquent de mettre en péril l'écran végétal existant entre propriétés ainsi que les arbres existants sur la propriété voisine de gauche et ne peut s'autoriser tel que présenté.
- Suite au dépôt d'un plan d'implantation précisant la couronne et l'espèce des arbres existants sur la parcelle voisine de gauche au droit de l'extension ;
- Il y a lieu de prévoir une zone latérale de 50cm de libre afin de pouvoir conserver une haie séparative entre propriétés et de réduire la profondeur à 11m et ne pas réaliser l'escalier extérieur afin de préserver les arbres existants sur la propriété voisine ;

Considérant que la demande doit se conformer à la condition (aux conditions) suivante(s) pour répondre au bon aménagement des lieux :

- réduire la profondeur de l'extension à 11m et ne pas réaliser l'escalier extérieur en façade arrière afin de préserver les arbres situés sur la propriété voisine de gauche;
- prévoir une zone latérale de 50cm de libre le long de la mitoyenneté de gauche – adapter également la rampe d'accès en conséquence ;
- se conformer à l'avis du service vert (voir ci-dessus)

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu
- d'être accessoires en ce qu'elles ne concernent que l'aménagement paysager ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les plans doivent être modifiés ;

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 les aspects décrits ci-dessus ;
- d'indiquer et de dater la / les modification(s), en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande, et le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les impose(nt) ;
- de modifier les formulaires en conséquence.

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

Avis FAVORABLE unanime en absence du représentant de Bruxelles-Développement urbain-Direction de l'Urbanisme aux conditions émises ci-dessus.