

Séance du 25 mai 2022 / Zitting van 25 mei 2022
ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 071/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.354-2022
Situation : Chaussée de Saint-Job 532
Demandeur : Art de Vivre/Sequoia S.A. - Monsieur Hervé Comot
(Rénover, agrandir un magasin et proposer la mise en place d'une nouvelle enseigne)
- 2) 077/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.356-2022
Situation : Chaussée d'Alseberg 633-635
Demandeur : Monsieur Pascal Melsens
(Démolir un commerce et garage avec atelier et construire un immeuble de 4 logements)
- 3) 076/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.218-2021
Situation : Avenue Alphonse XIII 66
Demandeur : Monsieur François de Meester
(Régulariser les travaux exécutés lors de la mise en œuvre du permis d'urbanisme 16-43175-2016 : changement de matériaux sur les façades arrière et latérales, modifier l'aspect de la porte à rue et agrandir la lucarne à rue)

Uniquement pour avis de la CC :

- 4) - Demande de permis d'urbanisme n°16-46.396-2022
Situation : avenue de l'Echevinage 6
Demandeur : Monsieur et Madame François-Xavier Willems et Isabelle Battaille
(Isoler et modifier la teinte d'une toiture, modifier la teinte des menuiseries et reposer des panneaux solaires sur le pan avant de la toiture)
(Bien repris à l'inventaire du patrimoine immobilier : monument ou ensemble antérieur à 1932 à l'inventaire transitoire - art.207§3 du CoBAT)
- 5) 075/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.321-2022
Situation : Avenue Montjoie 8-12
Demandeur : Carrefour Belgium S.A. - Monsieur Ye Feng
(Mettre en conformité le remplacement de dispositifs publicitaires)
- 6) 078/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.241-2021
Situation : Parvis Chantecler
Demandeur : Chantecler Development S.R.L. - M Carlos de Meester de Betzenbroeck
(Démolir l'église Saint-Joseph en maintenant et en transformant la travée avant, construire un volume abritant 15 logements, aménager un parking pour 13 emplacements de stationnement d'intérêt collectif ou de service public)
- 7) 070/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-46.254-2021
Situation : Avenue Coghen 16
Demandeur : Madame Isabelle Grenier c/o Monsieur Hermant Loïc
(Transformer et étendre un immeuble comprenant 4 logements)
- 8) 072/22 – Demande de permis d'urbanisme n°16-45.992-2021 (art.126/1)
Situation : Drève de Lorraine 41
Demandeur : The Padel Company S.R.L. -
Messieurs Frédéric Hermange et Julien Raymakers
(Aménager 2 terrains de padel et couvrir 2 terrains de padel existants)

- Fin de séance/Einde zitting

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 25/05/2022
objet n° 1

Dossier 16-46354-2022 - Enquête n° 071/22

Demandeur : S.A. Art de Vivre/Sequoia c/o Monsieur Hervé Comot

Situation : Chaussée de Saint-Job 532

Objet : rénover, agrandir un magasin et proposer la mise en place d'une nouvelle enseigne

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46354-2022 introduite en date du 03/03/2022 par la S.A. Art de Vivre/Sequoia c/o Monsieur Hervé Comot ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à rénover, agrandir un magasin et proposer la mise en place d'une nouvelle enseigne sur le bien sis chaussée de Saint-Job 532 ;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones de chemin de fer, zones mixtes, le long d'un espace structurant ;

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 55 QUARTIER ST.-JOB-BENAETS approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 08/02/1989 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que la demande se situe en zone de publicité générale du Règlement Régional d'Urbanisme ;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°1.E – 1.F qui prescrit "Taux d'emprise : zone E = 70% max / zone F = 30% max", en ce que le projet dépasse de 4m² l'emprise maximale autorisée dans la zone E et dépasse de 49m² l'emprise maximale autorisée dans la zone F ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/04/2022 au 02/05/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *le réclamant félicite donc les auteurs de projet d'avoir aussi inclus la problématique des abords du magasin dans leur projet de rénovation*
- *les extensions devraient se faire au détriment de la surface déjà minéralisée du parking et certainement pas au détriment des surfaces de pleine terre existantes*
- *le talus de chemin de fer joue un rôle essentiel dans le maillage vert communal et régional et que tout les espaces verts qui sont en connexion directe avec lui sont intéressants à préserver.*
- *Chemin piéton partagé avec les vélos n'est pas souhaitable – prévoir une protection (bordure haute ou haie basse par ex)*
- *Un parking vélo est-il prévu ? avec possibilité d'accrocher des vélos cargos ?*
- *Revêtement prévu pour le parking ?*
- *Pas assez de replantation prévue ;*
- *N'est-il pas possible de relier le trop-plein de la citerne à une mare qui se trouverait par exemple dans le potager et pourrait accueillir la flore et faune sauvage des zones humides plutôt que d'envoyer ce trop-plein à l'égout*
- *Dans l'ensemble, très favorable au projet*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours;

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

03/03/2022 : dépôt de la demande;

12/04/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU

18/04/2022 au 02/05/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/05/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie sollicité en date du 18/05/2022 et sera rendu en cours de procédure ;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 12/04/2022 et non reçu à ce jour. Considérant que cet avis devra être fourni avant la délivrance du permis d'urbanisme;

MOTIVATION DE L'ACTE

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 bâti semi-continu formé de constructions très différenciées, tant en termes de gabarit ou de typologie qu'en termes d'affectation;
- Cette partie de la chaussée forme la transition quelque peu hybride entre le centre villageois de Saint-Job (place de Saint-Job) et une urbanisation plus récente comportant des immeubles de commerce ou d'entreprise, et en prolongation de laquelle s'est constitué un tissu semi-continu de maisons mitoyennes de typologie "bel-étage";
- Le bien sur lequel porte la demande est implanté en intérieur d'îlot, à proximité de la voie de chemin de fer et est repris au PPAS comme zone d'ateliers pour entreprises industrielles, artisanales et commerciales ;
- La parcelle accueille actuellement un grand commerce (à l'enseigne SEQUOIA) dont l'autorisation de bâtir date de 1989 (PU n°16-30600-1989) et 1990 (PU n°16-31106-1990), période correspondant à celle de l'entrée en vigueur du PPAS;
- Au PPAS, la parcelle présente différentes zones :
 - A l'alignement, une zone de recul, de 5m de profondeur avec surimpression de 2 arbres d'intérêt paysager, marquant l'objectif de voir verdurisé par un alignement d'arbres en zone de recul le tronçon de la chaussée à l'approche du Kauwberg ; cette zone de recul ne bénéficie pas d'une surimpression « G » y autorisant le stationnement ;
 - au-delà de la zone de recul , une zone hachurée F (zone de variation de masse , aussi dénommée « zone pyjama » teintée verte et rose : zone d'atelier et cours/jardin avec un taux d'emprise limité à 30% et une hauteur de bâti limitée à 3,5 mètres, avec une surimpression d'une zone de 20m non constructible mais pouvant accueillir ;
 - En fond de parcelle, une zone E hachurée verte et rose : zone d'atelier et cours/jardin avec un taux d'emprise limité à 70% et une hauteur de bâti limitée à 6 mètres ;

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

- La conservation du magasin et sa revalorisation en matière de distribution des espaces et en matière d'esthétique ;
- La démolition de la rotonde d'entrée ;
- L'ajout d'une extension pour créer une nouvelle entrée au magasin ;
- Le réaménagement du parking et la création d'un accès vélo/piétons ;
- La conservation du potager existant ;
- La mise en place d'une enseigne sur le pignon de la maison n°530 ;

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

- Le projet améliore à la fois l'esthétique du bâtiment, le confort de celui-ci tant pour les travailleurs que pour les utilisateurs et améliore les performances énergétiques des bâtiments, ce qui est à encourager. En effet :
 - Le projet revoit dans l'intégralité la dimension écologique et durable des lieux ;
 - Le projet embellit de manière globale la parcelle visible depuis l'espace publique ;
 - Le projet prévoit une isolation de l'ensemble de l'enveloppe des bâtiments ;
 - Le projet remet aux normes les installations techniques ;
 - Le projet propose une nouvelle identité au lieu ;
 - Le projet relocalise intelligemment les fonctions et les flux ;
 - Le projet prévoit une gestion intelligente des eaux pluviales par la récupération et la réutilisation des eaux de toiture ;
 - Le projet minimise les démolitions et minimise donc l'impact environnemental ;
 - Le projet prévoit d'intégrer de l'énergie solaire au projet ;
 - Le projet améliore le confort lumineux et visuel pour les utilisateurs et les travailleurs ;

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

- en matière de programme :

- L'affectation (commerce) est régulière en ce que le permis d'urbanisme n°16-30600-1989 (construction d'un magasin d'alimentation et d'une salle polyvalente) a été délivré quelques jours après l'entrée en vigueur du PPAS et que le permis d'urbanisme n°16-31106-1990 (commerce – modification du permis 30600) a également été délivré et n'a pas été suspendu par le Fonctionnaire Délégué, ni annulé par le Gouvernement de la Région Bruxelles Capitale et est donc devenu définitif ;
- Le plan particulier d'affectation du sol n'exclut pas le commerce (prescription III.1.5, alinéa 2, 3^{ème} tiret). En effet, le commerce à l'enseigne Sequoia peut être considéré comme « une entreprise commerciale ». En effet, le glossaire du PRAS est muet, alors que celui du Plan de Secteur, en vigueur à l'époque, renseigne comme définition « entreprise commerciale : entreprise ayant pour activité l'achat et la vente de services ou de produits sans transformation de ceux-ci » et par conséquent, l'affectation actuelle n'est pas contraire à l'utilisation autorisée à l'époque ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
- globalement le projet conserve les bâtiments existants de manière à limiter les coûts mais également essayer d'intégrer le projet dans une démarche durable ;
- des extensions aux dimensions limitées sont demandées afin de créer des aménagements plus fluides et plus confortables pour les utilisateurs et les employés (un nouveau hall d'entrée et pour intégrer les locaux sociaux et un nouveau lien entre les stocks et le magasin) ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
- le projet propose de réaménager la zone « parking » située sur toute la partie avant de la parcelle, hormis la zone de recul à compter de l'alignement ;
- le projet prévoit la mise en place d'un chemin piéton davantage marqué par une différence au niveau du revêtement de sol, ce qui anime l'entrée et marque l'accès vers le bâtiment également de manière élégante ;
- le projet conserve la zone de potager existante et propose la plantation d'arbres dans cette zone ainsi que de deux arbres à haute tige dans la zone de recul à l'avant de la parcelle : ceci n'est pas suffisant et il y a lieu de proposer davantage de zones perméables et de plantation au sein de la grande surface de parking ;
- Le projet conserve le revêtement actuel en pavé sur toute la zone la conservant totalement imperméable : il y a lieu d'améliorer la situation et de prévoir des dalles gazon pour les zones dédiées au stationnement ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
- La parcelle possède 23 emplacements à l'air libre ayant fait l'objet d'une autorisation en 2008 (PU n°16-38598-08 : l'agrandissement du parking, l'aménagement et la verdurisation de la zone de recul) et qui a permis l'augmentation de 17 emplacements à 23 emplacements ;
- Le nouveau projet propose 17 emplacements dont deux pour PMR et une grande zone de déchargement (équivalent à 3 emplacements) : malgré la conformité au dernier permis obtenu, il y a lieu d'améliorer cette zone en prévoyant davantage de zones perméables sur la parcelle afin de répondre au caractère de variation de masse (dont la zone de jardins) du plan particulier d'affectation du sol ;
- Le permis d'environnement PE 176 en 2008 concerne les 23 emplacements et est valable pendant 15 ans. Il arrive donc prochainement à expiration : il y a donc lieu d'introduire une demande de modification de permis d'environnement auprès du service de l'environnement ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
- se conformer à l'avis du service technique de la voirie le cas échéant ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :
- Le projet propose d'habiller le mur mitoyen de la maison n°530 : à la fois par la plantation d'une végétation (plantes grimpantes) et à la fois par la mise en place d'une enseigne de type lettre découpées en acier thermo laqué et rétroéclairés : il s'agit d'une signalétique sobre et minimaliste qui peut s'envisager ;
- Le projet prévoit également une enseigne discrète sur le bâtiment situé en fond de parcelle ;
- Les enseignes s'inscrivent en zone générale et sont conformes à l'article 36 du Règlement Régional d'Urbanisme relatif aux enseignes ;
- Le plan particulier d'affectation du sol régit les enseignes parallèles ou perpendiculaires aux façades des immeubles ;
- Il est par contre muet quant aux enseignes qui pourraient être posées sur pignons, et la demande répond au bon aménagement des lieux et à l'objectif du plan particulier d'affectation du sol de verduriser ce tronçon de la chaussée ;

- De plus, le mur-pignon sur lequel se situe cette enseigne en lettres découpées figure parmi les murs pignons du territoire du plan particulier d'affectation du sol qui comportent une surimpression de « pignon à aménager », et le projet répond également à cet objectif

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

En ce qui concerne le motif d'enquête pour la dérogation à un PPAS : non-respect de l'article n°1.E – 1.F qui prescrit "Taux d'emprise : zone E = 70% max / zone F = 30% max" :

- le projet dépasse de 4m² l'emprise maximale autorisée dans la zone E et dépasse de 49m² l'emprise maximale autorisée dans la zone F;
- les extensions demandées permettent d'améliorer grandement l'utilisation des lieux tant pour les usagers que pour les employés et permettent de ne pas devoir fermer le magasin pendant une période trop importante ;
- l'extension située à l'avant du bâtiment (nouvelle entrée) déroge de manière limitée l'emprise maximale autorisée et peut s'envisager ;
- l'extension latérale est plus importante mais offre vraiment une plus-value pour l'organisation du magasin. Cependant, elle diminue une zone perméable de manière trop importante : il y a lieu en contrepartie de revoir l'aménagement du parking de manière à proposer des zones perméables par la mise en place de dalles gazon au niveau des emplacements de stationnement et de la zone de livraison;

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

- prévoir des dalles gazons au niveau des zones de stationnement et de la zone de livraison afin d'offrir davantage de zones perméables sur la parcelle;
- introduire une demande de modification du permis d'environnement auprès du service de l'environnement d'Uccle pour le stationnement en plein air;

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 concernent l'amélioration des zones perméables ;
- 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 §4 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, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande ;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

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

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

Avis FAVORABLE

- unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au plan particulier d'affectation du sol, article(s) n°1.E et 1.F – et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 25/05/2022
objet n° 02

Dossier 16-46356-2022 - Enquête n° 077/22

Demandeur : Monsieur Pascal Melsens

Situation : Chaussée d'Alseberg 633 - 635

Objet : démolir un commerce et garage avec atelier et construire un immeuble de 4 logements

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46356-2022 introduite, en date du 08/03/2022, par Monsieur Pascal Melsens ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir un commerce et garage avec atelier et construire un immeuble de 4 logements sur le bien sis chaussée d'Alseberg, 633 - 635 ;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones d'habitation, le long d'un espace structurant ;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :

demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - non-respect de l'article n°4 - profondeur qui prescrit "*lorsque les deux terrains voisins sont bâtis, la construction : - ne dépasse pas la profondeur du profil mitoyen de la construction voisine la plus profonde ; - ne dépasse pas de plus de 3 mètres en profondeur le profil mitoyen de la construction voisine la moins profonde. Une profondeur supérieure à 3 mètres peut être autorisée dans la mesure où un retrait latéral de 3 mètres au moins est respecté*", en ce qu'à partir du 1^{er} étage, la construction dépasse en profondeur le bien qui lui est mitoyen et ce de plus de 3m;
 - non-respect de l'article n°6 - hauteur qui prescrit "*ne pas dépasser la hauteur du profil mitoyen le plus haut de la toiture du bâtiment principal et des annexes contiguës des constructions de référence*", en ce que la toiture de la nouvelle construction dépasse la hauteur du profil de toiture du bien qui lui est mitoyen mais également la hauteur de toiture du bien qui lui est voisin;

Considérant que la demande déroge également à l'article 6 du Titre VIII et à l'article 6 du Titre IV du règlement régional d'urbanisme, ces dérogations n'étant pas soumises aux mesures particulières de publicité;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/04/2022 au 02/05/2022 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours ;

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

08/03/2021 : dépôt de la demande;

12/04/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure : Vivaqua ;

18/04/2022 au 02/05/2022 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/05/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

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

- l'avis du Service Technique de la Voirie a été sollicité et sera rendu en cours de procédure ;

Vu l'avis rendu par l'instance consultée en cours de procédure, à savoir :

- l'avis de Vivaqua a été sollicité et sera rendu en cours de procédure ;

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 12/04/2022 ;

Considérant que cet avis devra être fourni avant la délivrance du permis d'urbanisme;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est mixte et comporte des logements ainsi que des commerces;
- Dans ce quartier et le long de ce tronçon, la chaussée d'Alseberg est bâtie notamment de maisons unifamiliales, de type « maison ouvrière » et de gabarit R+1 à R+2+Toiture à versants;
- A proximité de l'angle entre la chaussée d'Alseberg et la rue Joseph Bens, les parcelles sont densément bâties, contrairement à la parcelle concernée par la demande dont l'intérieur d'ilot est ouvert, et comporte une partie en pleine terre (directement derrière la maison) et une partie bétonnée, à usage de parking (fond de la parcelle);
- Le permis d'urbanisme n°16-31273-1990 a autorisé la démolition de 2 petites maisons mitoyennes (n°633 et n°635 - R+1+T) et la construction de l'immeuble sur lequel porte la présente demande, à usage de show-room pour le garage (concession) automobile établi au n°637, le plan indiquant que la zone de cours et jardins est affecté au parking du garage ;
- Le permis d'environnement 1B/2010/35440 a ensuite autorisé l'installation d'une entreprise au n°537;
- L'immeuble n°633-635 sur lequel porte la demande comporte actuellement un commerce de location de voitures et est attenant, à gauche, à une entreprise de carrosserie située au n°637, bâtiment bas d'un seul niveau qui lui est quant à lui maintenu;
- Cette parcelle a récemment fait l'objet d'un refus de permis d'urbanisme (n° 16-45134-2020) pour la démolition du commerce et du garage et la construction de trois immeubles, dont l'un à front de voirie, les deux autres étant situés en intérieur d'ilot, et comportant au total du programme un commerce, deux habitations unifamiliales et quatre appartements ;
- L'immeuble de logement mitoyen à droite (n°631), présente un gabarit R+2+Toiture à versants, et son volume principal est actuellement plus haut, et sa profondeur totale, volume annexe compris, est moindre que celle du bien sur lequel porte la demande;
- L'immeuble à appartements, sis au n°16-18 rue Joseph Bens, situé en mitoyenneté du fond de la parcelle concernée par la demande, présente un gabarit évolutif (R en mitoyenneté - partie la plus proche de la chaussée d'Alseberg - et R+3 avec toiture plate pour la partie la plus haute) et une typologie d'immeuble à 3 façades aux reculs successifs qui amorce, de façon architecturée, la perspective du front bâti de la rive paire de la rue Joseph Bens;

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

- La démolition de l'ensemble des constructions présentes sur la parcelle ;
- La reconstruction d'un immeuble à l'alignement et en mitoyenneté, de 4 logements :
 - Rez-de-chaussée : 1 appartement de 3 chambres ainsi que les locaux techniques et l'espace de stockage des vélos ;
 - 1^{er} étage : 1 appartement de 2 chambres ;
 - 2^e étage : 1 appartement de 2 chambres ;
 - 3^e étage : 1 appartement d'une chambre avec mezzanine ;

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

- Le permis d'urbanisme n° 16-45134-2020 a été refusé, notamment aux motifs suivants :
 - « *Considérant que ce programme de 7 logements induit des dérogations en ce qui concerne le dépassement en hauteur et les problèmes de parcage au sein d'une zone déjà fortement surchargée, et comporte un impact négatif sur l'intérieur d'ilot en terme de forte imperméabilité et densité ;*
 - *Considérant également les dérogations en terme d'habitabilité et des faibles qualités des logements proposés ;*
 - *Considérant, de ce fait, que la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux et que pour ce faire, il y a lieu de renoncer à toute construction en intérieur d'ilot, revoir le gabarit général du bâtiment en façade avant privilégiant des raccords harmonieux par rapport au contexte mitoyen et proximal, proposer un aménagement paysager de la parcelle restituée en pleine terre ; »*

- La présente demande, prend en compte ces remarques en proposant un programme de 4 logements, uniquement implantés dans un bâtiment à front de voirie, et en restituant une aire en pleine terre au niveau de l'intérieur d'îlot ;
- Cette nouvelle demande, est cohérente en terme de densité tout en diminuant les impacts en terme d'implantation et de profondeur ;

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

- en matière de programme :
 - le programme de 4 logements, comporte une mixité au niveau du nombre de chambres par appartement ;
 - chaque logement répond aux dispositions des articles du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
 - l'appartement du rez-de-chaussée comporte 3 chambres qui s'articulent autour d'un patio avec des échappées de vues de 3,92 m et de 3,02 m et la pièce de vie principale s'ouvre dans toute sa largeur sur un jardin privatif ;
 - bien qu'il s'agisse d'un appartement mono-orienté, il profite largement du jardin tout en se préservant d'une chaussée bruyantes ;
 - les appartements des étages sont traversants et comportent des espaces extérieurs ;
 - cependant, l'appartement au premier étage, de deux chambres, ne comporte aucun extérieur qualitatif, alors qu'il est possible d'aménager une terrasse sur la toiture plate du rez-de-chaussée, tout en respectant des retrait d'au moins 1,90m par rapport à toutes limites mitoyennes et en recul par rapport au patio afin de limiter les vues plongeantes ;
- en matière de circulation et d'accessibilité PMR :
 - le projet n'a pas pris en compte la dimension d'accessibilité des PMR ;
 - en effet les portes d'entrées des logements ont un passage libre de 75 centimètres, alors que l'article 6 du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme, prévoit un passage libre minimal de 95 centimètres, et ce avec une longueur de mur d'au moins 50 centimètres entre l'extrémité de la porte et tout obstacle ;
 - il y a lieu de revoir le projet en prenant en compte les normes applicables aux PMR ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet comporte des dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de profondeur et de hauteur ;
 - les toitures plates sont traitées en toiture végétalisées de type extensive, permettant d'offrir une finition esthétique au sein de l'intérieur d'îlot et permettant d'augmenter davantage la temporisation du rejet des eaux pluviales vers l'égout public ;
 - une pergola vient surplomber le patio, unique source d'apport en éclairage pour les chambres du rez-de-chaussée, grevant cette possibilité ;
 - l'espace entre les lattes en bois de la pergola, peut être légèrement augmenté afin de laisser pénétrer la luminosité ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - bien que la dalle en béton soit démolie en intérieur d'îlot et que la zone soit totalement restituée en pleine terre, le projet ne propose aucun aménagement paysager ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - le parking existant en intérieur d'îlot est supprimé au profit de la création d'un jardin ;
 - le projet ne prévoit aucun emplacement de parcage, ce qui constitue une dérogation à l'article 6 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme ;
 - cependant, la zone d'accessibilité est favorable et est fréquemment desservie en transports en communs (la ligne de bus n°70 et la ligne de tram n°51 de la STIB) à proximité directe et le pôle de transfert intermodal « Héros » se situe à moins de 600 mètres et de plus, il existe une station « Villo ! » à l'angle de la chaussée et de la rue Joseph Bens ;
 - le projet prévoit un local de stockage des vélos et des poussettes, pour une douzaine de vélos et aisément accessible depuis l'entrée ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - Il est prévu une citerne d'eau de pluie de 10m³ mais celle-ci n'est pas représentée sur les plans, ni détaillée par rapport au Règlement Communal en matière de gestion des eaux pluviales ;
 - il peut être proposé de prévoir l'infiltration des eaux pluviales avec un système de wadi ;
- Quant aux autres aspects propres à la demande :

- Le traitement des façades, comporte un jeu entre les pleins et les vides ainsi que les différents matériaux, rendant une typologie architecturale contemporaine intéressante au sein du contexte bâti environnant en ayant recours, pour la façade avant, à des surfaces de bois ajouré et à deux panneaux de façade plantée inscrites dans de grandes ouvertures marquant l'horizontalité des différents niveaux, alors qu'en façade arrière, la composition est davantage verticale ;
- L'utilisation d'une toiture en tuiles plates noires, correspond à la typologie de l'immeuble ;
- Une terrasse bien orientée est intégrée dans le volume du versant avant, au profit du logement des niveaux supérieurs ;
- Le projet prévoit des pans de façades vertes ;
- Au regard d'exemples déjà réalisés, ces éléments n'ont aucune viabilité et sont voués à être démontés à court terme ;
- Afin de proposer des matériaux et une esthétique pérenne, il y a lieu d'unifier les divers éléments de façade ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête,
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) :
 - Bien qu'au rez-de-chaussée, il puisse être admissible une construction en profondeur jusqu'à la limite de la parcelle mitoyenne de droite (n° 631), en raison de la construction sur la totalité de la parcelle du n°637, la profondeur telle que proposée pour l'ensemble des étages est dérogatoire ;
 - Au regard du contexte, la profondeur dépasse le bien mitoyen de droite de 3,11 m et en considérant que le bien mitoyen de gauche n'est construit qu'au niveau du rez-de-chaussée et que ce dernier est susceptible d'être un jour rehaussé et qu'en suivant la profondeur du projet, l'immeuble de gauche ne sera pas susceptible de constituer de dérogations par rapport au bien qui lui est mitoyen à gauche (n° 639) ;
 - Considérant dès lors, qu'il peut être admis une dérogation d'un dépassement de 11cm, la profondeur telle que proposée est acceptable ;
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - le pan avant de la toiture suit le profil de la toiture du bien mitoyen de droite (n° 631) et se prolonge en un dépassement conséquent qui déplace le faite vers l'arrière et qui ne sert qu'à aménager un espace de mezzanine sous comble, non déterminé ;
 - cependant, au regard de la skyline variée de la chaussée d'Alseberg, ce dépassement en hauteur du faite de la toiture, sera peu perceptible depuis l'espace public ;

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

- garantir des portes d'entrées aux logements avec un passage libre d'au moins 95 centimètres et un espace tampon entre l'extrémité de la porte (ou est positionnée la clinche) et le mur d'au moins 50 centimètres ;
- renoncer aux panneaux de façade végétalisés et remplacer par des panneaux similaires déjà prévu en façade avant ;
- espacer le lattis en bois de la pergola ;
- proposer un aménagement paysager au niveau du jardin en proposant des plantations suivant les références de Bruxelles-Environnement ;
- répondre au Règlement Communal en matière de gestion des eaux pluviales et proposer, par exemple, au niveau du jardin, des wadis ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de modifications au niveau des portes d'entrées, de hauteurs de toiture, de terrasses, de matériaux et tonalités de façade et de dispositions en matière de gestion des eaux pluviales ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le projet doit être revu en tenant compte des dispositions en matière de PMR, de gestion des eaux pluviales et en qualités d'intégration architecturales ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §4 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, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande ;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent 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 les modifications sont apportées à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence;

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations au règlement régional d'urbanisme, articles n°4 et n°6 et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 25/05/2022
objet n° 3

Dossier 16-46218-2021 - Enquête n° 076/2022

Demandeur : Monsieur François de Meester

Situation : Avenue Alphonse XIII 66

Objet : régulariser les travaux exécutés lors de la mise en œuvre du permis d'urbanisme 16-43175-2016 : changement de matériaux sur les façades arrière et latérales, modifier l'aspect de la porte à rue et agrandir la lucarne à rue

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46218-2021 introduite, en date du 10/12/2021, par Monsieur François de Meester ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à régulariser les travaux exécutés lors de la mise en œuvre du permis d'urbanisme 16-43175-2016 : changement de matériaux sur les façades arrière et latérales, modifier l'aspect de la porte à rue et agrandir la lucarne à rue sur le bien sis avenue Alphonse XIII, 66 ;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) n° 56 - SAINT-JOB/CARLOO - AR du 08/02/1989, et y déroge ;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande régie par un plan particulier d'affectation du sol :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - article IV.4.1.6 - largeur de lucarne ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/04/2022 au 02/05/2022 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours ;

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

10/12/2021 : dépôt de la demande;

24/01/2022 : début du délai de 45 jours pour notifier ARC ;

03/02/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

28/02/2022: réception des compléments;

12/04/2022 : accusé de réception d'un dossier complet ;

18/04/2022 au 02/05/2022 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/05/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- La maison d'habitation unifamiliale sur laquelle porte la demande est implantée en ordre ouvert et en retrait par rapport à l'alignement, le long de l'Avenue Alphonse XIII, non loin du carrefour qu'elle forme avec l'avenue Hyppolyte Boulenger ;
- Le bien, datant de 1928, présente un gabarit R + 1 + Toiture à versants et croupes.
- Elle a fait l'objet de deux dossiers de permis d'urbanisme (un octroi en 2017 et un refus en 2018) durant les dernières années, comme détaillé ci-après ;

- La construction voisine de droite (n°68) est implantée de manière relativement proche de la limite séparative latérale, et dispose de peu de fenêtres de ce côté. La maison voisine de gauche, n° 3 avenue Hyppolyte Boulenger se développe plutôt sur ses 4 façades ;

Considérant que le permis d'urbanisme 16-43175-2016, octroyée en date du 07/04/2017, portait sur les actes et travaux suivants :

- La transformation et l'extension de la maison ;
- La création d'une extension de 21 m² s'étendant sur 2 niveaux et l'augmentation du volume de toiture, tout en préservant la typologie de toiture mansardée ;

Considérant que ce permis d'urbanisme de 2016 avait suscité les considérations générales suivantes :

- Le projet améliore les qualités d'habitabilité de la maison et en rationalise les volumes comme suit :
 - Les espaces de jour du rez-de-chaussée sont réaménagés et une nouvelle salle à manger sera aménagée dans l'extension prévue dans le prolongement de l'annexe latérale existante ;
 - Les espaces de nuit du 1^{er} étage seront également réaménagés et une chambre à coucher sera prévue dans l'extension projetée ;
 - Les volumes sous toiture seront agrandis, tout en respectant la typologie de celles – ci afin d'y aménager 2 chambres à coucher confortables avec salle de bain attenante ;
 - Les volumes de caves seront réaménagés, sans modification de superficie ni de volume ;
- Les façades seront isolées par l'extérieur, hormis la façade avant. Le registre du rez-de-chaussée sera recouvert d'une brique de parement ;
- Le projet s'inscrit dans le prescrit du plan particulier d'affectation du sol, la toiture demeure mansardée et l'extension respecte la profondeur maximale de 15 mètres ;
- Le projet, de par sa composition et son implantation, ne porte pas atteinte à l'ensoleillement ni à l'intimité des constructions voisines et s'inscrit dans le respect de la typologie de cette portion de rue ;
- De par ces interventions, la bâtisse actuelle retrouve des proportions plus harmonieuses ;

Considérant que la demande de permis d'urbanisme 16-44026-2018, refusée en date du 25/05/2021 proposait les actes et travaux suivants :

- Mettre en conformité la modification des matériaux de façades latérales et arrière, notamment au niveau du soubassement ;
- Mettre en conformité l'élargissement de la lucarne en façade avant ;

Considérant que cette demande de permis d'urbanisme refusée a suscité les considérations générales et particulières suivantes :

- Le projet tel que délivré présentait une belle cohérence patrimoniale au regard des spécificités de la maison, en cohérence avec son gabarit et avec les constructions environnantes, bien que certaines façades voisines se présentent avec une brique de parement peinte ;
- L'isolation des façades de la maison est une démarche s'intégrant dans les objectifs de développement durable, et est à soutenir ;
- Néanmoins, la réalisation des travaux laisse apparaître que seule la façade principale a été pourvue d'un soubassement de maçonnerie apparente. Les autres façades ont été enduites de ton clair sur isolant, ce qui tend à banaliser de manière peu qualitative cet immeuble datant de la fin des années 1920 ;
- Cette démarche est d'autant plus regrettable que le bâtiment s'apprécie en trois dimensions et que ses façades ne peuvent se dissocier l'une de l'autre. Le fait d'avoir conservé le soubassement en façade avant uniquement relève d'une démarche anecdotique, et n'est dès lors pas à soutenir ;
- L'élargissement de la lucarne en façade avant altère la lecture des versants de toiture et ne contribue pas à un meilleur usage des espaces de vie, ce que permettait déjà la situation existante de droit du permis d'urbanisme de 2016 ;

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

- remplacer les briques par un crépi sur isolant de teinte blanche sur les seules façades latérales et arrière de l'extension et confirmer l'agrandissement et la rénovation de la lucarne existante afin de rendre plus habitable la salle de douche qu'elle illumine ;

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

- L'objet de la demande consiste en :
 - Le changement de matériau en soubassement des façades arrière et latérale arrière octroyé dans le permis du 07/04/2017:
 - Initialement il était prévu de reproduire le soubassement présent en façade à rue sur les parties latérales et sur la façade arrière;

- Le projet propose de limiter la reproduction du soubassement en brique sur l'emprise des seules façades latérales de la maison originelle. Celui-ci serait déposé sur un soubassement en pierre-bleue afin de protéger la partie basse des façades des projections et de la mousse. Ce soubassement en pierre serait lui prolongé sur les façades de l'extension plus contemporaine. La brique serait remplacée par le crépi sur isolant de teinte blanche sur les façades de cette dernière afin de réduire l'impact d'un soubassement en brique relativement massif malgré tout dans l'expression de l'extension;
- Les façades de l'extension ne sont pas visibles depuis la voirie. Cette solution répondrait à la remarque faite dans le cadre du refus de la dernière demande de PU déposée (16-44026-2018), en évitant le caractère anecdotique du soubassement en brique limité à la seule façade à rue;
- La validation de la largeur de la Lucarne réalisée :
 - Pour la problématique de la lucarne, celle-ci est donc en dérogation au PPAS n°56, point IV.4.1.6, car faisant 180 cm, au final, elle déroge à la largeur de 160 cm prévue au PPAS;
 - Néanmoins celle-ci s'intègre dans la façade et améliore sensiblement l'habitabilité de la salle d'eau qui y est aménagée. En effet devant respecter les requis PEB et la continuité de la solution d'isolation de l'ensemble de la toiture, il a été nécessaire augmenter l'épaisseur des diverses parois;
- Pour ce qui est de la porte d'entrée, le vitrage sera remplacé par un panneau mouluré en bois de la même couleur que le châssis soit en RAL 7016, ceci afin de respecter également le permis délivré en 2017;

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

- en matière de programme :
- le projet conserve la nomenclature de la maison unifamiliale, et en améliore les qualités d'habitabilité ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
- le projet respecte les objectifs de la volumétrie obtenue par le permis d'urbanisme 16-43175-2016 ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
- les aménagements paysagers de la zone de recul et du jardin sont conservés;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
- la maison dispose d'un garage privatif ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
- les infrastructures existantes sont conservées et l'ampleur du projet n'engendre pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à l'application de l'article 126§11 du CoBAT - Dérogation à un PPAS :
- La largeur de la lucarne réalisée est supérieure de 20 cm au prescrit du PPAS ;
- Cette dérogation engendre un volume qui tend à nuire à la lecture du versant de toiture, et ce pour les besoins d'une salle-de-bain, et entre en concurrence avec le pignon de la façade principale ;
- Il y a lieu d'en réduire les proportions de manière significative ou d'en alléger l'ensemble en inscrivant, par exemple, le châssis en recul franc, et en prévoyant des matériaux plus adaptés ;

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, relatif à l'application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :
- Le projet d'intervention au niveau du soubassement de la maison rencontre les objections ayant mené au refus de permis d'urbanisme 16-44026-2018, en ce que la maison conserve une lecture cohérente sur l'ensemble de ses façades visibles depuis l'espace public et dans le respect de ses caractéristiques patrimoniales ;
- La lucarne construite en partie de droite de la toiture nuit à la lecture du versant et au aspects architecturaux de la maison caractérisée par son pignon en façade principale ;
- Le projet propose la mise en œuvre de panneaux pleins au niveau de la porte d'entrée, ce qui est regrettable en matière d'intégration et de perte d'apport d'éclairage naturel au niveau du hall d'entrée de la maison ;

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

- réduire les proportions de la lucarne de manière significative ou alléger l'ensemble en inscrivant, par exemple, le châssis en recul franc, et en prévoyant un traitement et des matériaux plus adaptés (création d'une arrête franche, et traitement en biseau de la face de lucarne, ...);
- améliorer les qualités esthétiques de la porte d'entrée en y prévoyant des parties vitrées ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les transformations peuvent s'envisager dans une certaine mesure ;
- d'être accessoires en ce que la maison sera davantage intégrée à son environnement bâti et paysager, tout en tenant compte de ses caractéristiques paysagères ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §4 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, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande ;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent 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 les modifications sont apportées à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence;

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogation au plan particulier d'affectation du sol, et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 25/05/2022
objet n° 04

Dossier 16-46396-2022 – Avis de la Commission de Concertation

Demandeur : Monsieur François-Xavier Willems et Madame Isabelle Battaille

Situation : Avenue de l'Echevinage 6

Objet : isoler et modifier la teinte d'une toiture, modifier la teinte des menuiseries et reposer des panneaux solaires sur le pan avant de la toiture

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46396-2022 introduite, en date du 01/04/2022, par Monsieur François-Xavier Willems et Madame Isabelle Battaille ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à isoler et modifier la teinte d'une toiture, modifier la teinte des menuiseries et reposer des panneaux solaires sur le pan avant de la toiture sur le bien sis Avenue de l'Echevinage 6 ;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'un avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulière n°21 du PRAS, portant sur la ZICHEE ; motifs inhérents à la protection du patrimoine
- application de l'article. 207 §3, du CoBAT : demande portant sur un bien inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier ;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours ;

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

01/04/2022 : dépôt de la demande;

12/05/2022 : accusé de réception d'un dossier complet ;

25/05/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- L'avenue de l'Echevinage est composée de gabarits variables (maisons unifamiliales et immeubles à appartements multiples);
- Ce tronçon de l'avenue de l'Echevinage, à proximité de l'avenue Brugmann, comporte d'anciennes constructions, datant du début du XX^{ième} siècle, qui ont conservé de belles caractéristiques patrimoniales ;
- La maison unifamiliale, n°6, sur laquelle porte la demande est une villa à 3 façades, construite en recul suite à l'octroi du permis d'urbanisme n° 16-373-1923 ;
- Le permis n° 16-38056-2007 a octroyé la construction d'une annexe contemporaine en façade arrière ;
- La façade comporte des colombages en bois, actuellement peints en beige, un soubassement en moellons, et la brique est peinte en blanc ;
- La toiture est en tuiles de ton rouge/brun à l'instar des maisons mitoyennes ;

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

- L'isolation de la toiture du bâtiment principal, par l'extérieur, avec des panneaux d'isolation rigides d'une épaisseur de 10 centimètres ;
- Le remplacement des tuiles de teinte rouge/brun par des tuiles de tesson foncé de teinte gris/noir ;
- Le démontage et la repose des panneaux solaires au même endroit ;
- Le démontage des corniches et leur remplacement par des gouttières en zinc de teinte noir anthracite ;
- Le remplacement de toutes les descentes d'eaux pluviales en zinc de teinte noir anthracite ;
- Mise en peinture des boiseries et des châssis en gris moyen, y compris pour la porte de garage ;

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

- Le programme prévoit la rénovation extérieure ainsi que l'amélioration des performances énergétiques d'une habitation ;

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

- La maison conserve un programme de maison unifamiliale ;
- Les modifications ne portent que sur l'aspect esthétique des façades et l'isolation de la toiture ;
- L'isolation de la toiture par l'extérieur est envisageable et permet d'augmenter les performances énergétiques de la maison ;
- D'autant plus, que suivant l'arrêté de minime importance datant du 13/11/2008 modifié le 22/03/2022, l'isolation de la toiture par l'extérieur, est dispensée de permis d'urbanisme, pour autant que les matériaux et teintes de couvertures soient restitués à l'identique, entre autre ;
- Par ailleurs, les maisons mitoyennes et environnantes, comportant également des caractéristiques patrimoniales, ont gardé des toitures recouvertes de tuiles de ton rouge/brun ;
- De ces faits, il y a lieu de restituer le matériau et teinte de toiture à l'identique, suite à l'isolation ;

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, l'application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) et application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (bien à l'inventaire) :
 - La mise en peinture des menuiseries en gris moyen, la modification du revêtement et de la teinte de toiture autant que la suppression de la corniche en bois, supprime toute caractéristique du langage originel de la façade et constitue un appauvrissement significatif de l'esthétique générale de la bâtisse ;
 - La volonté initiale de la demande de permis d'urbanisme étant de restaurer cette façade, il y a lieu de le faire en cohérence avec la typologie et de ce fait, maintenir la corniche en bois, prévoir le remplacement du recouvrement de toiture à l'identique et privilégier une tonalité plus cohérente pour les menuiseries, comme par exemple : le vert-de-gris, bordeaux, une teinte crème, ou le bois naturel ou brun foncé ;

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

- conserver ou restituer une corniche avec un chéneau en bois ;
- prévoir le remplacement du recouvrement de la toiture principale à l'identique, à savoir des tuiles de ton rouge/brun ;
- maintenir la tonalité des châssis, porte de garage et porte d'entrée, en blanc ou une teinte crème ;
- proposer une tonalité pour les boiseries des colombages, en cohérence avec la typologie originelle de la façade et renoncer à toutes nuances de gris ;
- renoncer à toute teinte foncée pour les descente d'eau pluviales et rendre leur intégration plus discrète ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est conservé ;
- d'être accessoires en ce qu'il ne s'agit que de teintes et de matériaux ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la typologie originelle doit être conservée ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §4 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, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande ;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent 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 les modifications sont apportées à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence;

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

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 25 mai 2022
objet n° 05

Dossier 16-46321-2022 - Enquête n° 075/22

Demandeur : S.A. CARREFOUR BELGIUM - Ye Feng

Situation : Avenue Montjoie 8 - 12

Objet : régulariser le remplacement de dispositifs publicitaires

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46321-2022 introduite, en date du 14/02/2022, par S.A. CARREFOUR BELGIUM - Ye Feng ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à régulariser le remplacement de dispositifs publicitaires sur le bien sis avenue Montjoie 8 - 12 ;

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

Vu que la demande se situe dans l'aire géographique du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) N° 51 QUARTIER FLORIDE-LANGEVELD , approuvé par arrêté royal en date du 15/04/1988 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol;

Considérant qu'en ce qui concerne le repérage Règlement Régional d'Urbanisme – publicité :

Considérant que le Titre VI du RRU situe la demande en zone d'enseignes GENERALE et en zone de publicité GENERALE;

Considérant que la demande est régie par l'article 36 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et SE conforme au RRU en matière d'enseigne ou la publicité associée à l'enseigne, placée parallèlement à une façade ou à un pignon ;

Considérant que la demande est régie par l'article 37 du Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme et se conforme au RRU en matière de publicité associée à l'enseigne placée perpendiculairement à une façade ;

Considérant, en ce qui concerne le règlement communal d'urbanisme (RCU) relatif à l'embellissement des noyaux commerciaux et aux enseignes publicitaires, approuvé par le Conseil communal le 26/05/2011 :

que la demande est régie par l'article 4 du RCU et y déroge en matière de composition de la devanture:

- §2. *L'aménagement des devantures et les dispositifs commerciaux qui en font partie présentent un caractère sobre et s'intègrent harmonieusement à l'ensemble de la façade et aux environs immédiats, qu'il s'agisse notamment de leur nombre, proportion, qualité de réalisation, modèles et dimensions, matériaux et couleurs, ...*

que la demande est régie par l'article 8 du RCU et y déroge en matière d'aspect de la façade au rez-de-chaussée :

- §3. *Les couleurs dominantes utilisées pour la façade du rez-de-chaussée sont en harmonie avec la façade et s'accordent à celles des étages ;*

que la demande est régie par l'article 9 du RCU et y déroge en matière d'aspect de la façade au rez-de-chaussée :

- *Les proportions de la vitrine et des éléments qui la constituent s'inscrivent dans la composition de la façade.*
- *La vitrine doit laisser une vue libre sur minimum 80% de sa surface ;*

que la demande est régie par l'article 10 du RCU et y déroge en matière de dispositifs perpendiculaires à la façade:

- *Les éléments en saillie sur la façade sont limités aux niveaux qui constituent la devanture ;*
- *Ils doivent être réalisés dans des matériaux et des teintes en harmonie avec la devanture ;*

que la demande est régie par l'article 13 du RCU et y déroge en matière de tentes solaires, auvents et marquises :

- **§2. Aspect, logos et inscriptions :**

- *1° Les tentes solaires, auvents et marquises ont une teinte ou des teintes en harmonie entre elles et avec la devanture et l'ensemble de la façade. Les couleurs fluorescentes sont interdites ;*

- 2° Les tentes solaires, auvents et marquises ne peuvent comporter qu'un seul logo et une seule inscription, qui ensemble ne dépassent pas ¼ de la surface totale du dispositif. La bordure flottante des tentes solaires peut également comporter un logo et une inscription ;
- §3. Dimensions et nombre de dispositifs :
 - 3° Le nombre de tentes solaires, auvents et marquises est limité à un dispositif par vitrine. Leur largeur est limitée à la largeur de la vitrine et le cas échéant, si la vitrine est divisée par une colonne, un trumeau ou une porte, la largeur est limitée aux limites extrêmes des baies de vitrine. Les tentes solaires, auvents et marquises ne peuvent être continus sur plusieurs immeubles à la fois ;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci :

demande régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :

- application de l'article 126§11,1° du CoBAT : demande de dérogation suivante au plan particulier d'affectation du sol :
 - non-respect de l'article n°0.6 qui prescrit "*Publicité - Les dispositifs publicitaires et enseignes apposés parallèlement au plan des façades, doivent - avoir leur surface limitée à 0,25m² dans les zones de logement et à 2m² dans les autres zones.*", en ce que le dispositif parallèle à la façade présente une superficie de 2,765m²;
- application de l'article 126§11,2 du CoBAT : demande de dérogation suivante à un règlement d'urbanisme pour un projet situé dans un PPAS :
 - non-respect de l'article n°34 - Baies - du titre VI du Règlement Régional de l'Urbanisme qui prescrit "*Les enseignes et les publicités associées à l'enseigne ne peuvent masquer tout ou partie de baie ; à l'exception des vitrines de rez commerciaux, qui peuvent être recouvertes jusqu'à 50 %.*", en ce que les baies sont masquées à plus de 50% ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/04/2022 au 02/05/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- Monsieur Romano Pirollo, avenue Montjoie 7, est concerné par les aspects suivants :
 - La taille des enseignes parallèles à la façade ;
 - L'intégration de ces enseignes à la façade (pas en harmonie) ;
 - Nuisance visuelle ;
 - Nuisance lumineuse (jour et nuit) impactant les habitations situées en vis-vis ;
- Monsieur Renaud Lamoureux est concerné par les Carrefours situés sur la Commune d'Uccle :
 - Installation de dispositifs perpendiculaires à la façade non autorisé ;
 - 80% de la superficie des vitrines est occultée ;
 - Installation de marquises non autorisé ;
 - Empiètement sur l'espace public par l'installation de fleurs, congélateurs, poubelles, palettes et autre équipement professionnel utilisé ;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours ;

Suppléments de délais : /

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

14/02/2022 : dépôt de la demande ;

12/04/2022 : accusé de réception d'un dossier complet ;

18/04/2022 au 02/05/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

25/05/2022 : séance publique de la Commission de concertation ;

MOTIVATION DE L'ACTE

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 construit en ordre fermé et se situe à proximité directe du Bois de la Cambre et de la chaussée de Waterloo ;
- Dans ce quartier, l'avenue Montjoie se caractérise essentiellement par des maisons résidentielles et des immeubles à appartement ; Elle comprend également plusieurs équipements et des commerces implantés au rez-de-chaussée, situés principalement du côté de la chaussée de Waterloo ;
- L'immeuble n°8 à n° 12 sur lequel porte la demande s'implante à l'alignement ; Il se situe proche l'angle que forme l'avenue Montjoie avec la chaussée de Waterloo et présente :

- un volume de gabarit Rez+3+toiture à versants, dont le rez-de-chaussée occupe la superficie de totale de la parcelle ;
- un programme mixte avec un rez-de-chaussée affecté au commerce et les étages affectés au logement ;
- une façade composée de pierre bleu au rez-de-chaussée et de briques rouges et jaunes aux étages ; Elle présente une dynamique de retrait et de saillie permettant aussi de mettre en évidence la porte d'entrée en saillie par rapport au plan de façade et les ouvertures en retrait ;
- La construction de cet immeuble est antérieure à 1935 ; Il a subi quelques transformations au cours du temps, notamment le permis 16-36607-2004 qui a octroyé la fusion de deux espaces commerciaux situés au rez-de-chaussée ;
- La maison de gauche (n°2 à 6) est implantée l'angle que forme l'avenue Montjoie avec la Chaussée de Waterloo et présente ; Il présente la même typologie architecturale et le même gabarit que la maison faisant l'objet de la demande avec deux espaces de commerce distincts implantés au rez-de-chaussée ;
- La maison de droite (n°14 à 16) s'implante à l'alignement et présente un gabarit Rez+4+toiture plate avec un style architecturale contemporain ;

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

- Mettre en conformité le remplacement des enseignes situées en façade avant :
 - Deux dispositifs parallèle à la façade ;
 - Un dispositif perpendiculaire à la façade ;
 - Installation de deux marquises ;
 - Aménagement de vinyles sur les vitrines et portes de la façade ;

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

- Aucune modification ne sera effectuée sur le programme ou bien le gabarit de la maison,
- Les travaux ne concernent que l'esthétique de la façade avant (rez-de-chaussée) par le placement de dispositifs d'enseignes et de publicités ;

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

- Le projet vise à mettre en conformité le remplacement des enseignes existantes afin de les mettre à jour avec le nouveau logo de la grande chaîne dont ressort le commerce ;
- Ce remplacement peut s'envisager pour autant que les nouveaux dispositifs s'intègrent harmonieusement à la composition des façades et à l'environnement bâti ;

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

- en matière d'esthétique de la façade :
 - La façade avant de la maison se compose de deux vitrines au rez-de-chaussée, de part et d'autre de la porte d'entrée vers le logement :
 - La vitrine située à gauche de la façade avant se compose d'une grande baie et d'une porte vitrée ;
 - La vitrine située à droite de la façade se compose d'une baie et d'une porte coulissante deux battants ;
 - À l'époque, il existait deux espaces commerciaux distincts, présentant chacune une entrée et une vitrine ;
 - Suite au permis octroyé en 2004, ces deux espaces commerciaux ont été fusionnés ;
 - Afin de renseigner les habitants de l'existence du commerce, chaque activité disposait d'un dispositif parallèle à la façade et d'une décoration en vinyle recouvrant une partie de la superficie de la vitrine (porte d'entrée du magasin) ;
 - Suite à l'installation du commerce CARREFOUR, plusieurs dispositifs d'enseignes ont été aménagés sur la façade avant :
 - De deux enseignes parallèles à la façade avant, aménagées au-dessus de deux vitrines dont la largeur équivaut à la largeur externe de la vitrine située en dessous ; Ce dispositif se compose d'un panneau gris foncé et de lettres découpées vertes fluo et lumineuses ;
 - D'une enseigne perpendiculaire à la façade, lumineuse, implantée à droite de l'entrée vers le logement et à 3,10m de hauteur ;
 - De deux marquises, présentant une largeur de 5,5m, implanté aux extrémité de la façade, de couleur gris clair avec deux logos vert fluo implanté sur la bordure flottante ;
 - Une décoration en vinyle de couleur vert et blanc recouvre entièrement la vitrine et la porte situées à gauche de la façade ; une partie de la porte coulissante et une partie de la baie située à droite de la façade sont également recouvertes de vinyle, renseignant ainsi les clients sur les différents services proposés et de l'horaire magasin ;

- Ces dispositifs n'ont pas fait l'objet d'une demande de permis préalables alors qu'ils dérogent aux réglementations en vigueur ;
- Aujourd'hui, la demande souhaite mettre en conformité le changement de ces dispositifs adaptés au nouveau logo du commerce ;
- Le PPAS n°51 situe l'immeuble dans une zone d'habitat avec front commercial, de ce fait il est autorisé d'implanter un dispositif perpendiculaire à la façade ;

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

- En ce qui concerne les motifs d'enquête :
 - non-respect de l'article n°4§2 – Composition des façades - du Règlement Communal de l'Urbanisme :
 - le nombre des dispositifs, la couleur choisie pour les enseignes ainsi que leurs dimensions ne s'intègrent pas harmonieusement à la composition de la façade et à l'environnement bâti ;
 - non-respect de l'article n°8§3 – Aspect de la façade au rez-de-chaussée - du Règlement Communal de l'Urbanisme :
 - Les couleurs choisies pour les enseignes contrastent avec la couleur des immeubles et ne s'intègrent pas à l'environnement bâti ;
 - Toutefois, nous pouvons comprendre qu'il s'agit de couleurs caractérisant le logo de l'enseigne ; Afin que ces enseignes s'intègrent à la façade avant, il y a lieu de respecter les normes en vigueur ;
 - non-respect de l'article n°10 – Élément en saillie sur la façade - du Règlement Communal de l'Urbanisme :
 - Les deux dispositifs parallèles à la façade se composent chacune d'un panneau blanc, de lettres découpées et du logo du commerce ;
 - Ce panneau blanc ne s'accorde pas à l'esthétique et à l'architecture de l'immeuble ;
 - Afin d'intégrer ces dispositifs à la façade de l'immeuble, il y a lieu de supprimer le panneau blanc tout en maintenant les lettres découpées ;
 - non-respect de l'article n°9 – Vitrine - du Règlement Communal de l'Urbanisme :
 - la décoration vinyle aménagée sur les façades ne permet pas de vue vers l'extérieur et occupe plus de 20% de la vitrine;
 - non-respect de l'article n°34 – Baies - du titre VI du Règlement Régional de l'Urbanisme:
 - La vitrine (composée d'une baie et d'une porte vitrée), située à gauche de la façade, est complètement masquée par un vinyle ;
 - En effet, la vitrine de gauche et la baie composant la vitrine de droite sont recouvertes à plus de 50% d'une décoration en vinyle permettant de dissimiler la réserve du magasin située en façade avant et les étagères aménagées le long de la vitrine de droite ;
 - Cette décoration se compose de renseignements sur les différents services et l'horaire d'ouverture du magasin ;
 - La dissimulation des étagères ainsi que de la réserve est compréhensible ; Cette partie du magasin n'est alors pas considéré comme une vitrine ;
 - Afin de mettre en évidence l'entrée et la vitrine du magasin, il y a lieu de supprimer la marquise située à gauche du magasin ;
 - non-respect de l'article n°13 – tentes solaires, auvents et marquises - du Règlement Communal de l'Urbanisme :
 - Les deux marquises aménagées sur la façade présentent chacune une hauteur de 1,9m et une largeur de 5,5m, une couleur verte avec deux logos situés aux extrémités de la bordure flottante ;
 - Ces marquises ne respectent pas le point §2.1 en ce que la couleur choisie par la demande contraste avec la couleur des immeubles et ne s'intègrent pas à l'environnement bâti ;
 - Elles ne respectent pas le point §2.2 en ce qu'elles présentent deux logos sur la bordure flottante au lieu d'un ;
 - Le point §3.3 n'est pas respecté en ce que la largeur des marquises est supérieur aux limites extrêmes des baies composant la vitrine ;
 - Afin de respecter les prescrits du Règlement Communal de l'Urbanisme, il y a lieu d'aménager des marquises respectant la largeur externe des vitrines et d'utiliser un seul logo sur la partie flottant de la marquise ;

- Quant à la marquise située sur la vitrine devant la réserve, celle-ci doit être supprimée car elle n'apporte pas de plus-value à façade ;
- non-respect de l'article n°0.6 – Publicité - Les dispositifs publicitaires et enseignes apposés parallèlement au plan des façades - du PPAS n°51 :
 - Deux dispositifs parallèle au plan de la façade et lumineux ont été aménagés sur la façade avant ;
 - Ces dispositifs dérogent à cet article en ce qu'elles présentent chacune une superficie supérieure à 2m² ;
 - Considérant que le dispositif perpendiculaire à la façade est déjà lumineux, il y a lieu de supprimer les éclairages LED ;

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

- supprimer le panneau blanc composant les dispositifs parallèles à la façade en maintenant les lettres découpées ;
- aménager une marquise respectant l'article 13 du Règlement Communal de l'Urbanisme, c'est-à-dire ne pas dépasser les limites externes des vitrines, utiliser un seul logo sur la bordure flottante ;
- supprimer la marquise située devant la réserve (à gauche de l'entrée du magasin) ;
- supprimer les éclairages LED composant les dispositifs parallèle à la façade ;

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 que l'esthétique de la façade avant ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que les enseignes doivent s'intégrer à l'environnement bâti ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 §6 - 191 §5 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise au stade de décider stade de la procédure ;

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, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestre et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande ;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent 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 les modifications sont apportées à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence;

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

Avis FAVORABLE

- unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de dérogations à l'article 34 du règlement régional d'urbanisme et à l'article 9 du Règlement Communal de l'Urbanisme et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 25/05/2022
objet n° 06

Dossier 16-46241-2021 - Enquête n° 078/2022

Demandeur : S.R.L. Chantecler Development c/o Monsieur Carlos de Meester de Betzenbroeck

Situation : Parvis Chantecler

Objet : démolir l'église Saint-Joseph en maintenant et en transformant la travée avant, construire un volume abritant 15 logements, aménager un parking pour 13 emplacements de stationnement et 35 vélos, aménager 2 emplacements de stationnement en zone de recul

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46241-2021 introduite, en date du 22/12/2021, par la S.R.L. Chantecler Development SRL c/o Monsieur Carlos de Meester de Betzenbroeck ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à démolir l'église Saint-Joseph en maintenant et en transformant la travée avant, à reconstruire un volume abritant 15 logements, à aménager un parking pour 13 emplacements de stationnement et 35 vélos, à aménager 2 emplacements de stationnement en zone de recul sur le bien sis Parvis Chantecler ;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)

motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)
 - dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées)
 - dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées)
 - dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
 - dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)
 - dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/04/2022 au 02/05/2022 inclus et l'absence de réclamation ou observation ;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours ;

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

22/12/2021 : dépôt de la demande;

03/02/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

22/03/2022: réception des compléments;

22/03/2022 +1j (06/05/2022) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC ;

12/04/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU et des instances à consulter dans le cadre de la procédure - Vivaqua ;

18/04/2022 au 02/05/2022 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/05/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 12/04/2022 et émis le 05/05/2022 et joint à la demande ;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande est composé de petites maisons d'habitation à la typologie cohérente et d'équipements d'intérêt collectif et de service public ;
- L'église St Joseph située Parvis Chantecler est répertoriée sur la liste de l'inventaire du patrimoine architectural Bruxellois. Selon l'Institut Royal du Patrimoine (IRPA), l'église Saint Joseph aurait été construite en 1934 et conçue par l'architecte Edmond Serneels ;
- Cet architecte belge, né à Etterbeek en 1875, est un fervent partisan du style néo-gothique. De l'architecture gothique, Edmond Serneels ne garde que le tracé de l'ogive. Il l'applique sur les façades et l'emploie pour les baies. Les formes simples de cette architecture épurée sont balancées par le jeu de polychromie des briques de façade ;
- L'intérieur, très sobre, ne comporte aucun ornement ;
- L'étude des archives de la fabrique d'église montre que l'église a subi plusieurs campagnes de travaux après sa construction, surtout dans les années 1980 ;
- Les murs des façades Sud-Est, Sud-Ouest et Nord-Ouest présentent un jeu de briques polychromes allant du jaune au brun foncé. Présence également de nombreuses briques orange de type industriel mises en œuvre lors de la campagne de rénovation de 1983. L'appareillage est en croix. Les joints beige/gris clair lient les différentes tonalités de briques ;
- Les façades Nord-Est du chœur, de la sacristie et du local d'entretien sont couvertes d'un crépi gris. Ce crépi a été appliqué lors des rénovations de 1983 car l'état extrêmement délabré des maçonneries et l'irrégularité des briques sur-cuites ou cassées et rejointoyées quasi au sable pur ont conduit la direction du chantier de l'époque à opter pour cette solution ;
- Le soubassement des façades nord-ouest, sud-est et sud-ouest est couvert également d'un enduit ;
- Présence de plusieurs éléments en béton (couvre-murs, seuils, croix, ...) ;
- Les toitures à versant de la nef, du chœur, du baptistère et du portail sont couvertes de tuiles plates à double emboitements orange. La toiture de la tourelle ainsi que le versant SE de la toiture du baptistère sont couverts de tuiles plates (tuiles anglaise) datant de la campagne de restauration des années 1980;
- Les vitrages ne sont pas d'origine : ceux de la nef sont en Lexan (plastique translucide), ceux de la tour en vitrages simples rectangulaires de grand format de couleur jaune ou blanche. La rosace du côté parvis est protégée par un panneau en polycarbonate monté sur cornière inox;
- L'église est interdite d'accès pour des raisons de sécurité et n'est plus utilisée depuis 2016. Le bâtiment présente de nombreuses dégradations principalement intérieures (infiltrations par les murs et la toiture, nombreuses taches d'humidité et champignons, végétation invasive, absence de chauffage depuis 3 ans). Les menuiseries sont dans un état de délabrement avancé (pourriture pour ceux en bois et rouillés pour les métalliques), l'électricité n'est plus aux normes et inutilisable. La disparition de nombreux joints de maçonnerie menace la stabilité de l'édifice. La chute de briques et d'éléments en béton peuvent présenter un danger pour les piétons passant à proximité selon le rapport de l'état des lieux de 2017;

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

- Le corps de l'église et ses annexes seront démolis. La façade existante principale en briques est conservée ainsi que le campanile, la tourelle et les bâtiments annexes donnant sur le Parvis. Ces différents éléments seront restaurés à l'identique. Seules des percées seront effectuées afin de créer des ouvertures (fenêtres) vers les nouvelles pièces et une partie de la façade du côté parvis (au niveau de la toiture plate à l'arrière du pavillon d'entrée) sera surélevé afin de diminuer la proportion des garde-corps. Le corps du bâtiment est reconstruit en conservant le gabarit de la façade coté Parvis ;
- L'ensemble permettant d'accueillir 15 logements ;
- Le nouveau bâtiment est collé à la façade existante en reproduisant le gabarit général (hauteur de corniche et de faite comparables) mais en complexifiant le volume de toiture par la création de pans de façade-pignons latéraux. La différenciation entre l'existant et le neuf se fera via un matériau de parement différent ;
- Il y a une volonté de conserver l'entrée principale de l'église existante comme l'entrée principale de l'immeuble afin que cette entrée garde tout son sens vis-à-vis de la façade avant et du parvis ;

- Tous les appartements (sauf un appartement 1 chambre) ont au moins une double orientation. Les espaces communs de circulation sont réduits au maximum ;
- La toiture de la partie existante conservée est isolée pour répondre aux normes actuelles. Le remplacement des tuiles sera réalisé par des tuiles dont la composition, la forme et la couleur seront le plus proche possible des tuiles existantes ;
- Les façades de la partie reconstruite seront en panneaux de fibre-ciment de ton clair. Les balcons seront en structure métalliques avec tirants afin d'être le plus aérien possible. La toiture sera soit en tuile à aspect plat, soit en ardoise artificielle et de teinte rouge afin de s'harmoniser aux toitures existantes. Les châssis seront en aluminium thermolaqué avec double ou triple vitrage clair afin de répondre aux exigences thermiques ;
- Au niveau des balcons latéraux, la façade se prolonge en forme de pignon afin de dialoguer avec les petits volumes conservés en façade avant. Ce qui permet aux appartements sous toiture d'avoir des vues droites et des balcons et de diminuer l'impact visuel de cette imposante toiture ;
- Les différents niveaux seront reliés par un ascenseur et un escalier de secours ;
- Le bâtiment est conçu pour assurer l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (rampes, dimensionnement, aires de rotation, ascenseur, etc.) ;
- Un parking de 13 emplacements dont 2 prévus pour personnes à mobilité réduite, un local vélos, un local poubelles, des locaux techniques et des caves sont créés au niveau -1 ; ce qui implique d'abaisser le niveau existant de cet étage ;
- Le terrain étant en pente, cela permet un accès au niveau -1 pour les véhicules (voitures et vélos) sans modifier considérablement le relief du terrain ;
- Cela permet de réutiliser l'accès carrossable existant à l'arrière de l'église. Cet accès est également demandé par les pompiers pour permettre le passage du camion pompiers en cas d'intervention ;
- Deux places de parking sont prévues à l'extérieur pour avoir au total 15 emplacements sur le site ;
- Un espace extérieur est prévu (en plus du local situé au-1) pour l'entreposage des poubelles des occupants de l'immeuble et permet de faciliter le travail de collecte des services de « Bruxelles-propreté ». Un jardin paysagé commun pour les habitants de l'immeuble est aménagé sur une partie de la parcelle. Quatre jardins privatifs sont créés pour les appartements du rez-de-chaussée ;
- Une stèle en mémoire de l'église sera érigée proche de l'entrée ;
- Le projet propose la démolition et la reconstruction d'une majeure partie du bâtiment alors qu'une reconversion de cette église inoccupée dans un souci de préservation de sa typologie, et notamment de ses façades, fait davantage sens en ce qu'elle constitue un élément emblématique et structurel de ce quartier de maisons modestes ;
- La création de nouveaux logements s'inscrit dans le développement urbanistique de ce quartier ;
- La typologie des logements proposée est variée mais beaucoup moins modeste que l'ensemble de la cité, et s'implante à la place de l'Eglise, sans tenir compte de l'échelle des bâtiments alentours ;

AVIS DE LA COMMUNE D'UCCLE ET DE BRUXELLES-ENVIRONNEMENT

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

- en matière de programme :
- Le projet présente une large mixité d'offres pour les 15 unités projetées : 1 appartement 1 chambre, 8 appartements de 2 chambres, et 6 appartements de 3 chambres ;
- Le projet propose la reconversion d'une église en plusieurs logements et cette affectation est compatible avec les habitations environnantes ;
- Les interventions volumétriques s'inscrivent à des distances importantes des propriétés voisines ;
- Pour rappel, le site est implanté à proximité de la Place du Chat Botté, qui abrite des espaces propices aux commerces, équipements, logements et comporte des garages sous forme de socle ;
- Plusieurs espaces à destination mixte sont inoccupés ce qui devrait encourager le demandeur à aménager un équipement ou un commerce au sein du bâtiment afin de pouvoir favoriser une dynamique d'ensemble en fonction de la densité du quartier en termes de logements ;
- Le projet conserve des espaces paysagers peu qualitatifs aux abords du bâtiment ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
- Le gabarit d'origine (partie emblématique, grâce au parvis) est maintenu et épuré de par la démolition de l'annexe arrière ;
- Le projet propose de maintenir la première travée de l'Eglise, comprenant la façade principale et la tourelle, et y adjoint un nouveau volume dont la transition avec le bâti existant est uniquement marquée par un contrefort en façade latérale de gauche, et un creux en façade latérale de droite ;

- Le projet propose la création de plusieurs logements au sein de la toiture du nouveau bâtiment, en proposant de nombreuses lucarnes à pignon sur 2 niveaux, ce qui a tendance à altérer la lisibilité des imposants versants et complexifier la notion de hiérarchie de façades et de toitures;
- le projet propose une extension dans la continuité de la volumétrie existante, afin de pouvoir y intégrer des logements supplémentaires. Toutefois, la modification volumétrique conserve une belle partie de terrain non bâti et d'un seul tenant;
- le projet de démolition et reconstruction s'inspire par mimétisme du volume existant, ce qui engendre un gabarit très important à l'échelle du quartier tout en proposant une expression hybride et peu qualitative au regard de la facture du bâtiment existant (par exemple les panneaux de fibre ciment au regard des façades en maçonneries) ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
- Un jardin commun est aménagé sur une partie de la parcelle et quatre jardins privatifs sont créés pour les appartements du rez-de-chaussée ;
- Le piétonnier, le parking pour 2 voitures et l'emplacement pour les poubelles à l'extérieur seront prévus en pavés perméables;
- Seul l'accès au parking ne sera pas réalisé en pavés perméables car il doit pouvoir être utilisé par les véhicules lourds (camions pompiers, les camions de déménagement...);
- Les zones de jardins demeurent de faible développement compte tenu de l'échelle du nouveau bâtiment, bien que calquées sur la composition de la parcelle existante ;
- Les zones de circulations et de manœuvres présentent néanmoins d'importants déploiements sur l'arrière de la parcelle, au détriment des qualités paysagères des zones non bâties ayant tendance à revêtir un caractère résiduel;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
- Le projet prévoit l'aménagement de 15 emplacements de parking pour 15 logements, dont 2 emplacements pour PMR en sous-sol avec accès par l'arrière. Il est à regretter que 2 emplacements de stationnement sont prévus à l'extérieur, à l'amorce de l'accès au parking souterrain ;
- Le projet aménage 35 emplacements de vélos couverts (soit un emplacement au moins par chambre), et 5 motos, à l'arrière du parking souterrain et accessible via la rampe d'accès, ce qui est peu aisé ;
- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
- Le projet rencontre les objectifs du règlement communal d'urbanisme en matière de gestion des eaux de pluie;
- Les dimensions des espaces de pleine terre extérieurs ne permettent pas d'envisager l'infiltration des eaux de pluie in situ, ce qui est regrettable ;

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

- En ce qui concerne l'application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) :
 - Le projet propose la démolition d'une importante partie d'un bâtiment emblématique de ce quartier, tout en conservant la façade principale et ses caractéristiques, ainsi que sa volumétrie existante qui est reproduite vers l'arrière ;
 - Le projet propose l'implantation de plusieurs logements au sein des toitures reconstruites, ce qui engendre la création de nombreuses lucarnes en vue d'améliorer leurs qualités d'habitabilité et de les doter de véritables vues au sens de l'article 11 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
 - Ces interventions se présentent de manière relativement invasives, ce qui conduit à la perte de lisibilité de ces versants de toiture, mais est justifié par la construction et l'affectation de ce nouvel immeuble. Toutefois, comme précisé plus haut, cette option pourrait davantage s'inscrire dans une typologie plus contemporaine marquant son époque plutôt qu'en mimétisme moins qualitatif de l'immeuble existant ;
 - Des interventions plus mesurées au sein du bâtiment existant seraient plus indiquées et le programme de la demande devra être revu en conséquence;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à :
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes) :
 - les lucarnes successives sur 2 niveaux et présentant des pignons sont perçues comme des options hybrides entre façade et toiture et augmentent davantage cet important gabarit reconstruit ;

- malgré cela, les logements proposés ne permettent pas une grande souplesse d'ameublement, notamment par l'exiguïté des cuisines et des espaces à vivre, de surface limitée et peu polyvalents en termes de confort de vie ;
- dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées) :
 - L'article 7 du Titre 1er du RRU prévoit pour les constructions isolées, qu'elles soient implantées à une distance appropriée des limites du terrain compte tenu notamment de leur propre gabarit et du front de bâtisse existant. Cette disposition ne prévoit pas de distance d'implantation précise et doit se lire comme un rappel des principes qui doivent guider l'autorité dans son appréciation du bon aménagement des lieux ;
 - Il convient d'examiner le projet au regard de son propre gabarit et du front de bâtisse existant pour apprécier s'il s'intègre dans le quartier et participe au bon aménagement des lieux. En l'espèce, l'implantation du bâtiment sera en partie modifiée par rapport à la situation existante vu la démolition du corps de bâtisse et de ses annexes et la reconstruction sur cette même implantation et au-delà puisqu'une partie de l'immeuble débordera de 7.67 m par rapport à l'implantation existante. Cette extension sera de la même hauteur que le corps de bâtisse existant. Le projet demeure donc dans les limites de son propre gabarit, mais conserve peu de retraits compte tenu du gabarit reconstruit, notamment du côté du tronçon de la rue en prolongation du parvis Chantecler, comptant des maisons de petits gabarits et une école ;
 - La distance est également peu importante par rapport à l'immeuble de la Cure sis au n° 75 rue du Kriekenput ;
- dérogation à l'art.8 du titre I du RRU (hauteur - constructions isolées) :
 - En termes de hauteur, le projet prévoit de conserver la hauteur existante de l'église dont une partie sera démolie et reconstruite en veillant à conserver la même hauteur que l'édifice actuel (clocher et corps). L'église en l'état a son clocher qui culmine à 37.54m de hauteur (la mesure étant prise à 10 m d'altitude, le clocher a une hauteur absolue de 27,54m), son corps de bâtisse d'une longueur de 18.89m a une hauteur de 26,20m (16.20m de hauteur absolue). Il existe enfin des annexes accolées d'une longueur de 5.30m et d'une hauteur d'environ 9m de hauteur ;
 - Le projet vise à démolir les annexes et corps de bâtisse pour reconstruire un bâtiment d'une seule hauteur de 26.44 m. Cette hauteur est légèrement plus haute de 24 cm en raison des impératifs d'isolation. Le bâtiment projeté sera partiellement plus haut que ce qui existe puisqu'il viendra remplacer les annexes existantes plus basse et débordera de l'implantation actuelle en extension sur une partie actuellement non construite du terrain. Néanmoins, le projet tend à continuer à donner la perception de l'église existante mais en rupture avec cette option tant dans les choix de matériaux et de composition de façade que dans le gabarit. Le projet demeure dans les limites de son propre gabarit (celle de l'église) en termes de hauteur, certes, et dès lors peu en adéquation avec les gabarits des constructions environnantes, ce qui aurait pu être justifié par la conservation de la bâtisse existante ;
 - Eu égard à l'extension de 7.67m du corps de bâtisse ainsi que de la rehausse par rapport aux annexes, il doit être considéré que la hauteur du projet excède la hauteur des biens environnants au sens de l'article 8 du Titre 1er du RRU dès lors que la moyenne des constructions environnantes est de rez+1+T (soit environ 9m de hauteur) pour les immeubles à prendre en considération autour du projet, à l'exception du complexe immobilier de la place du Chat Botté (n°3-8) voisin, qui est lui également d'un gabarit rez+3 +T (hauteur de 22.75m). et de la cure voisine au n° 75 (hauteur de 19.05m) ;
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul), et dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins) :
 - L'article 11 du Titre 1er du RRU relatif à l'aménagement et entretien des zones de recul impose que la zone de recul ne comprenne pas d'espace de stationnement. La « zone de recul » est définie comme étant "la partie du terrain comprise entre l'alignement et le front de bâtisse".
 - Au vu de ce plan, les deux parkings de plein air nuisent à la lecture de la zone de recul et devraient être localisés au sein du parking souterrain, à moins que le programme du nombre de logements doive être revu à la baisse ;
 - la zone de retrait latérale de cours et jardins (zone verte) est définie comme « partie du terrain comprise entre la zone de recul et la zone de cours et jardins et se développant du côté latéral de la construction jusqu'à la limite latérale du terrain » et qui « vise au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif et quantitatif. Les installations destinées à l'aménagement de

ces zones, tels les abris de jardins, bancs, balançoires, statues ou autres constructions d'agrément ou de décoration sont autorisées. »

- Un accès carrossable proposé en zone de retrait latéral et les emplacements de parkings ne participent pas au développement de la flore, d'un point de vue qualitatif ou quantitatif. Le projet est à cet égard dérogatoire par rapport à cette disposition ce qui ne se justifie pas par le fait que le projet de reconstruction se calque sur le tracé du bâtiment existant ;
- Les jardins commun et privés sont plutôt de l'ordre d'espaces résiduels et non à l'échelle de la taille de l'immeuble reconstruit autour duquel s'est développée la cité de logements plus modestes ;
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable) :
 - le taux d'imperméabilisation de la parcelle, renseigné, est de 55% ;
 - La zone de cours et jardins doit comporter une surface perméable au moins égale à 50% de sa surface. Cette surface perméable est en pleine terre et plantée. L'étendue de la zone de cours et jardins n'est pas définie par le R.R.U. et varie selon les projets. Cette zone comprend les parties du terrain qui en situation projetée ne sont pas bâties ;
 - De manière absolue, le taux d'imperméabilisation de l'ensemble de la parcelle passe de 0.46 à 0.55, soit une augmentation de 0.09 en raison principalement de l'extension du bâtiment en vue de permettre la réalisation des habitations présentant de bonnes conditions d'habitabilité, le projet ayant privilégié des appartements spacieux de 2 ou 3 chambres pouvant accueillir des familles ;
 - Cette augmentation de l'imperméabilisation de la parcelle est compensée par :
 - l'intégration de dispositifs de récolte des eaux de pluie, inexistantes actuellement. Les actes et travaux projetés entraînent une plus grande surface de toitures et par conséquent davantage d'eau pluviale à reprendre. Cette eau pluviale, dite propre, sera récupérée dans un réseau distinct des eaux usées. Elle sera dans un premier temps amenée dans une citerne de récupération d'eau de pluie (20 m³) qui se trouvera à l'arrière du projet. Cette eau sera réutilisée pour l'arrosage du jardin commun prévu au profit des occupants de l'immeuble et des jardins privés. Le surplus sera dirigé vers un bassin d'orage enterré. L'objectif de cette installation est de stocker temporairement l'eau pluviale afin d'éviter de rejeter des volumes d'eau conséquents vers le réseau d'égout public. Le dimensionnement de la citerne d'eau de pluie et du bassin d'orage a été déterminé via le calculateur de Bruxelles Environnement et
 - un aménagement paysager présentant une végétation de qualité qui mettra en valeur l'espace autour de l'immeuble à appartements. Cet aménagement paysager structurera l'espace non construit et contribuera au paysage du quartier. Ce changement sera en contraste avec la situation actuelle puisque le non-usage de l'église actuelle favorise un manque d'entretien des espaces verts qui, sans être problématique pour le quartier, ne contribue pas pour autant à la qualité paysagère des lieux.
 - Toutefois il est regrettable que la faible dimension des espaces extérieurs d'un seul tenant ne puisse pas accueillir des dispositifs de réinfiltration des eaux de pluie ;

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, application de l'art. 207 §1.14 du CoBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) :
- La demande est accompagnée par une note historique relative aux aspects patrimoniaux du bien et déterminant les options du projet;
- La CRMS avait émis, au cours de la précédente demande de permis (16-45077-2019) un avis favorable sur les grandes options du projet moyennant plusieurs adaptations de sorte à pouvoir davantage intégrer la reconversion tant au caractère patrimonial du bien qu'à son contexte bâti et paysager;
- Le projet supprime un bâtiment structurant autour duquel la Cité Jardin s'est composée, s'inscrit en mimétisme quant à la bâtisse existante, en s'imposant au cœur du quartier et en présentant des logements dont la typologie ne respecte pas l'ensemble des maisons environnantes ;
- Le projet n'intègre pas le concept de circularité en ce qui concerne le principe de la déconstruction de l'immeuble ;

Avis DEFAVORABLE

AVIS DE URBAN-DU :

Considérant que la démolition des travées arrières de l'église existante est acceptable en ce qu'elle permet une rationalisation du nouveau volume aménagé en logements ; qu'elle permet une redistribution

des niveaux intérieurs plus en accord avec la nouvelle affectation ; qu'elle permet également la construction d'un bâtiment passif, plus performant en termes d'économie d'énergie ;

Considérant que la demande de démolition doit cependant prendre en compte la notion d'économie circulaire et donc être accompagnée d'un dossier de recyclage des matériaux à récupérer ;

Considérant que le programme est acceptable ;

Considérant que l'expression architecturale proposée ne s'intègre pas au contexte bâti et qu'il y a lieu de revoir l'expression des lucarnes-pignon ainsi que les balcons sortants sur les façades latérales ;

Considérant que le matériau choisi et la teinte blanche choisie ne correspondent pas à la typologie du quartier et qu'il y a lieu de choisir un matériau plus pérenne et dont la teinte entre plus en harmonie avec les éléments conservés de l'église ;

Considérant que l'aménagement de parkings en zone de recul n'est pas acceptable et que l'aménagement des abords doit être mieux étudié ;

Avis Favorable à condition de :

- Retravailler l'expression des lucarnes et des balcons en renonçant aux pignons vitrés et en intégrant les balcons dans une structure débordante ;
- Proposer un matériau de façade plus pérenne et dont la teinte s'intègre plus à son contexte ;
- Renoncer aux deux places de parking en zone de recul ;
- Etudier l'aménagement des abords ;
- Fournir un dossier de déconstruction montrant la récupération et le recyclage des matériaux ;

Avis FAVORABLE CONDITIONNEL

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

Avis partagé favorable URBAN-DU / défavorable COMMUNE + BE ce qui implique l'envoi du dossier au Fonctionnaire Délégué en application de l'article 126 § 7 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 25/05/2022
objet n° 07

Dossier 16-46254-2021 - Enquête n° 070/2022

Demandeur : Madame Grenier Isabelle c/o Monsieur Hermant Loïc

Situation : Avenue Coghen 16

Objet : transformer et étendre un immeuble comprenant 4 logements

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-46254-2021 introduite, en date du 29/12/2021, par Madame Grenier Isabelle c/o Monsieur Hermant Loïc ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à transformer et étendre un immeuble comprenant 4 logements sur le bien sis avenue Coghen, 16 ;

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

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

motifs inhérents à l'application d'une réglementation urbanistique (plan ou règlement d'urbanisme) ou à une demande de dérogation à celui-ci - demande non régie par un plan particulier d'affectation du sol et/ou un permis de lotir :

- application de l'article 126§11,2° du CoBAT : demande de dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, en matière de volume, d'implantation ou d'esthétique :
 - dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
 - dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/04/2022 au 02/05/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *rehausse de l'immeuble non justifiée vu le gabarit existant ;*
- *manque d'emplacements de stationnements avec de nombreuses conséquences pour les riverains ;*
- *multiplication des terrasses non souhaitables ;*
- *un accord entre propriétaires prévoit des modalités visant à limiter la rehausse au +2 et au +3, ainsi que pour le déplacement de l'escalier d'accès au jardin ;*

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours ;

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

29/12/2021 : dépôt de la demande;

14/02/2022 : accusé de réception d'un dossier incomplet;

16/02/2022: réception des compléments;

16/02/2022 +1j (04/04/2022) : début du délai de 45 jours pour notifier ARC ;

12/04/2022 : accusé de réception d'un dossier complet et demande d'avis du SIAMU ;

18/04/2022 au 02/05/2022 inclus : enquête publique sur la demande telle qu'introduite;

25/05/2022 : séance publique de la Commission de concertation;

CONSULTATION DE SERVICES ET D'INSTANCES

Vu l'avis du SIAMU sollicité en date du 12/04/2022 ;

Considérant que cet avis devra être fourni avant la délivrance du permis d'urbanisme;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Situation existante :
 - Le bâtiment concerné est situé au 16 avenue Coghen, à proximité du square compris entre la chaussée d'Alseberg, la rue Vanderkindere et l'avenue Coghen ;

- Outre la proximité immédiate du bus 37 et 70 et du tram 51, le bien se situe à 1 km de trois carrefours intermodaux d'importance (place Vanderkindere, square des Héros, place Albert). L'offre de transports en commun alentour est donc importante pour la commune ;
- Par ailleurs, le quartier est bien pourvu en commerces de proximité et grandes surfaces en tout genre ;
- Ce quartier comporte un tissu bâti relativement dense composé principalement de maisons mitoyennes et de petits immeubles à appartements ;
- L'avenue présente une très belle qualité de bâti principalement édifiés entre le début du 20^{ième} siècle et les années 1930 ;
- Bien que les archives ne comportent que 2 permis de rénovation datant respectivement de 1932 et 1933, Le n°16 fut vraisemblablement construit dans les années 1900 ;
- Ce dernier présente une typologie de maison bruxelloise traditionnelle en bel étage d'une largeur moyenne de 6,3 mètres (parcelle trapézoïdale ouverte vers l'intérieur d'îlot) ;
- Comme pour l'ensemble des immeubles de l'avenue, le bien est en retrait de +/- 5 mètres par rapport à la limite avec le domaine public ;
- Sa situation en bout d'îlot ne lui offre qu'une profondeur de parcelle limitée. La maison est néanmoins prolongée d'un jardin d'une longueur moyenne de +/- 10 mètres ;
- L'immeuble se compose d'un entresol, le bel-étage et deux étages qui s'étendent sur 3 pièces en enfilade ;
- L'étage mansardé du 3^{ième} s'étend sur seulement 2 travées et se prolonge par la toiture plate couvrant la 3^{ième} travée du 2^{ième} étage ;
- Le « chien-assis » arrière et la mansarde avant ont fait l'objet d'un permis d'urbanisme en juin 1932 ;
- Un dernier espace sous combles complète l'ensemble, dont les dimensions (hauteur sous faîte) ne permettent aucune valorisation mis à part celle de débarras ;
- La façade arrière est bordée de terrasses intégrées au 4 premiers niveaux agrémentées de locaux qui devaient initialement être occupés par les sanitaires ;
- Ces aménagements ont fait l'objet d'un permis d'urbanisme en mai 1933 ;
- La zone de recul couvre un espace de caves sur toute sa surface dont l'accès direct depuis le palier d'entrée semble avoir été aménagé lors des rénovations des années 30 ;
- Les immeubles voisins de gauche et de droite présentent des gabarits moindres ;
- Affectation :
 - La maison est aménagée en immeuble à appartements depuis au moins le permis de 1933 ;
 - La situation de droit est définie par la présence de 4 logements suivant le courrier de Renseignements Urbanistiques datant du 21/12/2021 ;
 - Les logements sont répartis dans l'immeuble de la manière suivante :
 - Un logement par étage du rez-de-chaussée au 3e étage ;
 - La situation de fait présente un aménagement en 5 unités (une par étage) avec des sanitaires et des cuisines à tous les niveaux ;

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

- Le projet prévoit la rénovation complète de l'immeuble avec l'agrandissement des appartements du rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ième} étage afin d'en améliorer l'habitabilité ;
- Les logements projetés sont répartis comme suit :
 - Entre sol – bel-étage : duplex à 3 chambres de 134 m² net avec terrasse et jardin
 - 1^{er} étage : appartement à 2 chambres de 70 m² net avec balcon et terrasse
 - 2^{ième} étage : appartement à 2 chambres de 65 m² net avec balcon et terrasse
 - 3^{ième} étage : appartement à une chambre de 56 m² net avec mezzanine et terrasse
- Cet aménagement offre une certaine diversité de configuration permettant d'accueillir différents types d'utilisateurs (familles et personnes isolées) ;
- Les locaux communs tels que le local vélos, les compteurs, le local poubelles seront réaménagés et implantés en sous-sol de la zone de recul avec accès direct depuis le niveau de la rue, comme c'est déjà le cas en situation actuelle ;
- Enveloppe :
 - Façade avant :
 - Celle-ci présente un décor typique composé de bandeaux de pierre bleue et de balcons garnis de rambardes en fer forgé ;

- Le projet prévoit de restaurer cette façade par le sablage de toutes les parties en pierre, le nettoyage des briques de parement, la mise en peinture des ferronneries et la réalisation d'une corniche moulurée à l'ancienne en bois peint ;
- Il est également prévu de remplacer les châssis en PVC par des châssis en bois moulurés peints en gris foncé ;
- Etant donné les caractéristiques patrimoniales de la façade avant, seules la toiture et la façade arrière seront isolées. Complété par l'isolation de la dalle de sol, l'enveloppe présentera des qualités de résistance thermiques grandement améliorées.
- Façade arrière :
 - La volumétrie existante sera complétée par l'adjonction de 2 extensions.
 - L'extension de l'entre sol qui occupera uniquement l'espace sous la terrasse existante du rez, permettra d'aménager une chambre parentale plus confortable.
 - Le pigeonnier installé dans le prolongement de la cuisine du rez ainsi que l'espace de cave installé en dessous de celui-ci seront quant à eux démolis.
 - L'extension des 1^{er} et 2^{ème} étage apportera la surface nécessaire à l'aménagement des deuxièmes chambres de ces deux niveaux.
 - Le principe est, dans un premier temps, de remettre à niveau la pièce d'entre-sol entre le rez et le 1^{er} avec le plancher du 1^{er} étage par le comblement de l'interstice entre l'extension du voisin du n°18 et le volume arrière du n°16.
 - Ce premier volume sera augmenté d'une extension qui viendra s'aligner en profondeur au volume arrière du 2^{ème} étage.
 - Les terrasses existantes sont conservées au rez-de-chaussée, 1^{er} et 2^{ème} étage.
 - Une nouvelle terrasse sera installée au 3^{ème} sur la toiture plate du volume existant.
 - Son implantation respectera des retraits latéraux conformément au code civil et présentera un retrait en profondeur de 2,5 mètres par rapport à l'extrémité des terrasses des étages inférieurs.
 - Ce retrait important, ainsi que l'implantation d'un bac à plantes périphérique à cette terrasse, empêcheront les vues plongeantes sur l'intérieur d'îlot.
- Aménagement intérieur :
 - L'ensemble de ces dispositions assure un bon niveau de confort à toutes les unités et permet d'intégrer à chaque appartement un local technique et un WC séparé.
 - L'installation des séjours en façade avant dans les espaces les plus nobles offrira l'opportunité de valoriser certains décors actuellement cachés par les contre-cloisons et les faux-plafond.

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

- Le projet tend à améliorer les qualités d'habitabilité des 4 logements existants ;
- Le projet s'inscrit dans la volumétrie existante de l'immeuble et prévoit une extension en mitoyenneté de droite, ressortant de 1 niveau de l'extension voisine, ce qui tend à enclaver cette maison voisine ;
- Toutefois, il est à constater que la situation existante de fait ne correspond pas à la dernière situation existante de droit en ce qui concerne le volume en toiture arrière, ce qui a sans doute permis l'installation non justifiée de ce dernier logement ;

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

- en matière de programme :
 - le projet conserve le programme de 4 logements au sein de l'immeuble, en améliore les qualités d'habitabilité et les ouvertures vers les espaces extérieurs ;
- en matière d'implantation et de gabarit :
 - le projet s'inscrit dans les gabarits existants (situation de fait) et propose une augmentation volumétrique relativement conséquente aux niveaux supérieurs, et engendrant des dérogations au prescrit du RRU ;
 - les terrasses prévues aux étages sont relativement contenues, hormis les aménagements prévus pour le logement supérieur, mais compensés par des reculs suffisants ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - le projet propose la réaménagements paysager du jardin et propose des aménagements verdunisés pour les toitures plates non accessibles;
 - la zone de recul est maintenue minéralisée ;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - la maison ne dispose pas de garage privatif;
 - le projet prévoit l'aménagement d'un espace pour vélos, sous la zone recul, mais difficilement accessibles, ce qui ne garantira pas son usage ;

- en matière de gestion des eaux de pluies et d'égouttage :
 - les infrastructures existantes sont maintenues;
 - l'ampleur du projet n'engendre pas l'application du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux de pluie ;
- en matière de respect des caractéristiques patrimoniales :
 - il est souhaitable de procéder au changement de l'ensemble des menuiseries extérieures, qui sont actuellement en PVC et qui altèrent les qualités patrimoniales de la façade principale ;
 - toutefois, le choix retenu pour la teinte des nouvelles menuiseries en bois n'est pas souhaitable, dans un souci de respect de ces caractéristiques patrimoniales, et de la conservation de la lecture des pleins et des vides ;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif aux dérogations aux articles 4 du titre I du RRU (profondeur de la construction) et 6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) :
 - Malgré le fait que le nouveau volume de l'entre sol soit plus profond que les deux constructions voisines, l'impact volumétrique de celui-ci est nul sur le voisinage étant donné sa situation à l'entresol et le fait que le nouveau volume ne vienne que combler l'espace sous la terrasse existante ;
 - L'extension projetée du 2e dépasse le voisin le plus court de 3,6 mètres. Cette extension permet d'une part, l'aménagement de la 2e chambre et, d'autre part, la possibilité au voisin de régulariser sa terrasse aménagée sur toute la largeur de sa plateforme. Ce volume engendre une rehausse en mitoyenneté de droite, enclavant davantage la maison voisine ;
 - L'isolation complète de la façade arrière augmente de fait la profondeur globale de l'immeuble mais répond sans excès aux besoins d'efficacité énergétique appropriés lors d'une rénovation de cette ampleur ;
- En ce qui concerne le motif d'enquête relatif à la dérogation à l'articles 11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul) :
 - La zone de recul ne peut être plantée puisque que celle-ci couvre un espace de cave sur toute sa surface. Cet état de fait sera compensé par l'installation de pots libres plantés disposés sur une partie de sa surface ;
 - Cet aspect du projet est néanmoins à améliorer dans un souci de préservation des perspectives paysagères de l'ensemble des zones de recul de cette avenue ;

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

- prévoir une teinte claire pour les menuiseries extérieures de la façade principale ;
- améliorer de manière significative les qualités paysagères de la zone de recul, en y prévoyant des dispositifs pérennes ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que les transformations apportées au sein de cet immeuble de 4 logements peuvent s'envisager dans une certaine mesure ;
- d'être accessoires en ce que le projet sera davantage intégré à son environnement bâti, patrimonial et paysager ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que le gabarit de l'ensemble sera réduit au bénéfice du respect de la volumétrie des constructions voisines ;

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191 §4 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, et ce par l'envoi d'un recommandé à l'attention du Collège des Bourgmestres et Echevins notifiant sa volonté de modifier sa demande ;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent 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 les modifications sont apportées à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence;

Avis FAVORABLE unanime et conditionnel de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§7, avec octroi de

dérogations au règlement régional d'urbanisme, articles n°4, 6 et 11 – et la nécessité de modifier la demande en application de l'article 126/1 ou 191 du CoBAT.

Commune d'Uccle - Service de l'Urbanisme
Commission de concertation
séance du 25 mai 2022
objet n° 08

Dossier 16-45992-2021 - Enquête n° 072/22

Demandeur : S.R.L. THE PADEL COMPANY

Situation : Drève de Lorraine 41

Objet : aménager 2 terrains de padel et couvrir 2 terrains de padel existants

AVIS

IDENTIFICATION DE LA DEMANDE

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-45992-2021 introduite, en date du 22/06/2021, modifiée (documents indicés B et datés du 01/03/2022) le 02/03/2022 en application de l'article 126/1 §6 du CoBAT (ordonnance du 30/11/2017), par S.R.L. THE PADEL COMPANY ;

Vu que la demande telle qu'introduite vise à aménager 2 terrains de padel et couvrir 2 terrains de padel existants sur le bien sis Drève de Lorraine 41 ;

Vu que le plan régional d'affectation du sol (PRAS) situe la demande en zones de sports ou de loisirs de plein air et le long d'un espace structurant ;

MESURES PARTICULIÈRES DE PUBLICITÉ

Vu que les mesures particulières de publicité (sous forme d'une enquête publique et avis de la Commission de concertation) ont été d'application sur base de la demande telle qu'introduite pour les motifs suivants :

motifs inhérents au plan régional d'affectation du sol :

- application de la prescription générale n°06 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 18/04/2022 au 02/05/2022 inclus et le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants :

- *Monsieur Thierry Hertoghe, voisin direct du David Lloyd, habitant les numéros 7 et 9 de l'avenue Van Bever, est concerné par les aspects suivants :*
 - *Nuisances sonores ;*
 - *Nouvelle structure métallique, permettant un usage en toutes saisons et une organisation de compétitions régulières ;*
 - *Nouvelle terrasse augmente les nuisances sonores ;*
 - *Problème de circulation, de parking, pollution automobile et de l'environnement ;*
- *Lettres envoyées et signées par 54 personnes concernent les points suivants :*
 - *Nuisances sonores ;*
 - *Trafic supplémentaire ;*
 - *Appauvrissement du caractère verdurisé de l'environnement ;*
- *Heilporn & Kadaner-Madame Keuller, en sa qualité de conseil de TH Medical, dont le siège social est situé avenue Van Bever, n° 7, des époux Hertoghe, domiciliés avenue Van Bever, n° 7 et 9 et de Monsieur et Madame de Cesco, domiciliés avenue Van Bever, n° 11 à Uccle ; Elle nous informe des craintes émises par ses clients qui portent sur les aspects suivants :*
 - *Etonnement par rapport à une nouvelle demande de permis ;*
 - *Nuisances sonores ;*
 - *Jardin non utilisé à cause des nuisances sonores ;*
 - *Si les terrains sont autorisés, il y a lieu d'imposer les points suivants :*
 - *le déplacement des nouveaux terrains pour les localiser le plus loin possible des propriétés résidentielles existantes ;*
 - *la réalisation d'infrastructures anti-bruit ;*
 - *l'imposition d'horaires décents pour l'utilisation desdits terrains (existants et futurs),*
 - *utilisation permanente des terrains ;*
 - *nuisance sur la mobilité ;*
 - *non respect du permis l'environnement n°235458 ;*
- *les Amis de la Forêt de Soignes ASBL sont concernés par les aspects suivants :*

- Manque d'informations complémentaire sur les plans (implantation du projet par rapport à la zone NATURA 2000) ;
- Pas d'accord avec la procédure effectuée par la commune ;
- Nuisances sonores ;
- Questions relatives à l'utilisation des terrains et son impact sur le site ;
- Dossier incomplet – manque d'informations ;
- Monsieur Alexandre et Madame Katia DE CESCO, avenue Van Bever 11, sont concernés par les aspects suivants :
 - Nuisances sonores,
 - Implantation des nouveaux terrains (trop proche du voisinage) ;
 - Densification du site par la construction de la structure ;
 - Utilisation permanente des terrains ;
- Karin Hees est concerné par les points suivants :
 - Nuisances sonores,
 - Aggrave la situation existante,
 - Préservation de la nature ;

DEROULEMENT DE L'INSTRUCTION

Délai initial prévu à l'accusé de réception : 160 jours ;

Suppléments de délais :

- Supplément de délai inhérent à la reprise d'actes d'instruction en application de l'article 126/1§6 ou de l'article 191/1§5 du CoBAT :
 - 160 jours (mesures particulières de publicité et avis conforme du fonctionnaire délégué requis) ;

Délai total en fonction de la procédure effective : 160+160 = 320 jours

Vu les actes et la chronologie d'instruction, dont :

22/06/2021 : dépôt de la demande ;

11/08/2021 : accusé de réception d'un dossier complet et des instances à consulter dans le cadre de la procédure :

- Service Vert ;
- Service Communal de l'environnement ;

23/09/2021 au 07/10/2021 inclus: enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

27/10/2021 : séance publique de la Commission de concertation et report d'avis en attente de documents complémentaires ;

16/11/2021 : réception des éléments complémentaires ;

08/12/2021 : nouvelle séance à huis clos de la Commission de concertation ;

- Avis défavorable et unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§8 du CoBAT et le refus du permis d'urbanisme ;

Vu l'avis de la Commission de concertation, qui revêt un caractère conforme et qui a émis un avis défavorable pour les raisons suivantes :

- *L'aménagement de trois terrains de padel ainsi que de deux terrasses réduisent la superficie perméable, les qualités végétales et paysagères du site et de l'intérieur de l'ilot;*
- *La zone de potager sera réduite au profit de l'aménagement d'une pergola (64,26 m²) et d'un terrain de padel;*
- *La zone de pleine terre sera réduite par l'aménagement de trois terrains de padel et une terrasse de 59,40 m²;*
- *Considérant que la parcelle dispose déjà de deux terrains de padel et que la parcelle se situe avant tout sur une zone d'espace vert où il est possible d'effectuer du sport en plein air, il y a lieu de limiter la densité présente sur la parcelle afin de préserver la régénération du milieu naturel;*

20/12/2021 : réception décision du demandeur d'introduire un projet modifié une première fois en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

02/03/2022 : réception projet modifié en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

11/04/2022 : accusé de réception d'un dossier complet du projet modifié en application de l'article 126/1 §6 du CoBAT et des instances à consulter dans le cadre de la nouvelle procédure :

- Service Communal de l'environnement ;

18/04/2022 au 02/05/2022 inclus : enquête publique sur la demande modifiée ;

25/05/2022 : séance publique de la Commission de concertation ;

MOTIVATION DE L'ACTE

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

- Le quartier dans lequel se situe la demande jouxte la Forêt de Soignes et se caractérise par un habitat semi-ouvert et ouvert disposant de beaux jardins;
- Formant le coin entre la drève de Lorraine et l'avenue Van Bever, cette parcelle s'élargit encore en intérieur d'îlot du côté gauche de la parcelle, derrière le terrain du restaurant « le chalet de la Forêt »;
- Dans ce quartier, la grande parcelle sur laquelle porte la demande, affectée au sport de plein air, assure la liaison entre la Forêt de Soignes et la zone d'habitation;
- Elle comporte plusieurs immeubles dont :
 - l'immeuble central et prépondérant sur le site qui est l'ancien petit château appelé « villa Viola Cornuta », témoin de l'histoire de la parcelle;
 - les installations souterraines abritant le parking, implantées sous des terrains de tennis;
 - un grand hall de sport au volume plus contemporain abritant les activités sportives du fitness, implanté en fond de parcelle dans la partie élargie de la parcelle et plus proche de la limite gauche du terrain;
- Ce centre sportif a fait l'objet de plusieurs demandes de permis d'urbanisme :
 - le permis 16-33450-1997 - construction d'une piscine extérieure;
 - le permis 16-34366-1999 - construction d'un cercle sportif et de délasserment - SANS SUITE;
 - le permis 16-34988-2001 - construction d'un cercle sportif et de délasserment;
 - le permis 16-36743-2004 - agrandissement d'une terrasse;
 - le permis 16-36744-2004 - aménagement d'une aire de jeux pour enfants de 2 à 14 ans;
 - le permis 16-37629-2006 - construction d'une extension en sous-sol pour créer 2 salles de danse;
 - le permis 16-38348-2008 - aménagement de 30 emplacements de parking à l'extérieur - REFUS;
 - le permis 16-40935-2013 - ajout d'une unité de cogénération au cercle sportif de "LA LORRAINE" (E/S=19,8);
 - le permis 16-41415-2013 - mise en conformité de 10 emplacements de parking extérieurs (E/S=15,8);
 - le permis 16-41948-2014 - aménagement d'un terrain de tennis et de 2 terrains de padel tennis (E/S=19,8);
- Le centre sportif présente un couvert végétal de « parc », au profit de la biodiversité et de la transition qu'il assure entre les parcelles affectées au logement et la Forêt;
- Le club sportif dispose d'horaires d'ouverture étendus sur la journée. Il est ouvert 7 jours sur 7, toute l'année, et draine un nombre important de membres, de techniciens, de livreurs, de professeurs et de membres du personnel;
- Plusieurs emplacements de stationnement non – couverts complètent l'offre de parking en sous-sol;

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

- Aménager trois terrains de padel;
- Couvrir deux terrains de padel existants;
- Réaménager 10 places de parking;
- Aménager une pergola et une terrasse;

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

- Le projet vise donc à aménager trois terrains de padel et à couvrir deux terrains de padel existants et nécessite que dix places de stationnements existants soient réaménagées afin de permettre un accès aux nouveaux terrains;
- La demande a également prévu l'aménagement d'une terrasse en bois le long de l'accès et la construction d'une pergola le long des terrains existants;
- La couverture des deux terrains existants de façon permanente signifie que ces surfaces doivent alors être intégrées dans les 20% de taux d'emprise; Ce qui dépasse le taux autorisé par l'article 13 du PRAS;
- Il y a lieu de prévoir une couverture temporaire comme prescrit dans l'article 13;
- Bien que la parcelle se situe sur une zone de sport et loisir en plein air, l'aménagement de trois terrains supplémentaires augmente la superficie imperméable de la parcelle, ce qui ne peut être autorisé au regard du bon aménagement des lieux car la parcelle se situe avant tout sur une zone d'espace vert, destinées à la conservation et à la régénération du milieu naturel ; Qui plus est, le site fait face à la Forêt de Soignes, maillon du réseau NATURA 2000;
- De plus, l'aménagement de pergola, de terrasses ainsi que le réaménagement de 10 places de parking en dolomie portent atteinte à la préservation des espaces verts;
- Il y aurait lieu de revoir la demande en prévoyant des aménagements qui s'intègrent harmonieusement à la zone d'espace vert, en prévoyant des parkings en dalle de gazon, des arbres, arbustes, etc;

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

- en matière d'implantation et de gabarit :
 - Une couverture temporaire sera installée sur les deux terrains de padel existants;
 - Cette couverture en bâches de ton gris clair est supportée par une structure en aluminium laqué noir; Les bâches sont démontables et peuvent être retirées à la belle saison; Ainsi les membres peuvent effectuer des parties en toute saison;
 - Cet aménagement pourrait s'envisager car il est peu visible depuis la voie publique et ne porte pas atteinte à la zone de forêt;
 - Toutefois, lors de la Commission de concertation, la demanderesse a expliqué que ces deux terrains seront couverts de façon permanente, ce qui ne respecte plus la définition de couverture temporaire et saisonnière ;
 - Il y a donc lieu d'intégrer la superficie de ces deux terrains dans les 20% de taux d'emprise;
 - Considérant que la parcelle présente déjà un taux d'emprise de 17,96%, l'intégration de ces espaces dépasse le taux autorisé par l'article 13 du PRAS;
 - Il y a lieu de revoir la demande en prévoyant une couverture temporaire comme prescrit dans l'article 13 du PRAS afin de limiter le taux d'emprise de constructions ;
- en matière d'aménagement des abords et de couvert végétal :
 - En ce qui concerne les terrains :
 - Trois terrains de padel seront aménagés en intérieur de parcelle;
 - Ces nouveaux terrains sont implantés dans la zone libre faisant face à l'entrée du club, le plus éloigné possible de la zone de forêt ainsi que des limites mitoyennes afin de limiter les nuisances sonores;
 - En ce qui concerne les arbres :
 - Cette implantation ne nécessite pas d'abattage d'arbres; toutefois, un arbre implanté dans le talus sera déplacé afin de permettre l'aménagement des terrains;
 - Le projet prévoit également des nouvelles plantations à divers endroits de manière à créer des écrans végétaux et à renforcer les liaisons écologiques au sein du site;
- en matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :
 - L'aménagement de nouveaux terrains de padel nécessite le déplacement des 10 places de stationnement en dolomie qui seront réaménagés le long du nouveau chemin d'accès carrossable;
 - Le matériau en dolomie ne permet pas une bonne infiltration de l'eau, il y a lieu de prévoir des dalles engazonnées afin de permettre une meilleure infiltration;

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

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
 - application de la prescription générale n°06 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'atteinte à l'intérieur de l'ilot :
 - L'aménagement de trois terrains de padel ainsi que de deux terrasses réduisent la superficie perméable, les qualités végétales et paysagères du site et de l'intérieur de l'ilot;
 - La zone de potager sera réduite au profit de l'aménagement d'une pergola (64,26 m²) et d'un terrain de padel;
 - La zone de pleine terre sera réduite par l'aménagement de trois terrains de padel et une terrasse de 59,40 m²;
 - Considérant que la parcelle dispose déjà de deux terrains de padel et que la parcelle se situe avant tout sur une zone d'espace vert où il est possible d'effectuer du sport en plein air, il y a lieu de limiter la densité présente sur la parcelle afin de préserver la régénération du milieu naturel;

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée une première fois (indice B du 01/03/2022) d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 02/03/2022 :

- La demande a effectué les modifications suivantes afin de mieux se conformer à l'avis de la Commission de Concertation :
 - En ce qui concerne la structure :
 - Le projet prévoit de conserver la structure en aluminium couvrant les deux terrains existants sous forme de pergola ; La couverture, bâche, fera l'objet d'une demande de permis ultérieure pour une installation à caractère saisonnier ;

- Cette structure (pergola) présente une hauteur de 10,23m (au point le plus haut) sur une superficie de 592.72m² ;
- En ce qui concerne les terrains de padel :
 - La demande a décidé de supprimer un terrain de padel et de modifier l'emplacement des deux nouveaux terrains ;
 - Les deux nouveaux terrains ne s'implanteront plus dans la zone libre faisant face à l'entrée du club mais le long des terrains de tennis, perpendiculaire aux terrains de padel existants, réduisant ainsi la majeure partie de la superficie des potagers ;
 - Ces nouveaux terrains seront connectés aux terrains existants par l'aménagement de chemin en pavé (dit "perméable") et d'une nouvelle terrasse de 72,6m² ; Cette nouvelle terrasse sera en partie recouverte par une pergola présentant une hauteur de 3m, sur une superficie de 46m² ;
- En ce qui concerne les nouveaux aménagements :
 - Les 10 places de stationnement en dolomie ne seront plus déplacés, l'aménagement sera conservé comme octroyé dans le permis 16-41948-2014;
 - Des arbres et plantes seront aménagés entre les nouveaux terrains de padel et les terrains existants ;

Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité, le projet modifié une première fois (indice B du 01/03/2022) d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 02/03/2022, suscite les observations suivantes :

- En ce qui concerne le motif d'enquête :
 - application de la prescription générale n°06 du plan régional d'affectation du sol, en matière d'atteinte à l'intérieur de l'ilot :
 - L'aménagement de deux terrains de padel et de la terrasse réduisent la superficie perméable, les qualités végétales et paysagères du site et de l'intérieur de l'ilot ;
 - La zone de potager sera significativement réduite au profit de l'aménagement de deux nouveaux terrains de padel et d'une nouvelle pergola ;
 - L'installation de ces nouveaux terrains n'apporte aucune solution concernant les nuisances sonores ; Cette installation ne ferait qu'aggraver les nuisances déjà existantes dans le quartier ;
 - La structure aluminium, recouvrant les terrains existants, ne peut s'envisager car elle impacte de manière importante les perspectives paysagères du site ;

Considérant que l'installation de deux terrains supplémentaire engendrera une augmentation de la fréquentation sur le site, ce qui est de nature à augmenter les problèmes de mobilité dans le quartier ;

Considérant qu'il y a également lieu de prendre en compte la jurisprudence du Conseil d'Etat, et plus particulièrement la teneur et la motivation de l'arrêt n°237.004 du 11 janvier 2017 qui décline les types d'infrastructures et constructions qui doivent être prises en compte dans cette limite de 20% et celles qui ne le doivent pas ;

Considérant que par son arrêt n°253.436 du 31 mars 2022, le Conseil d'Etat établit, si besoin en est, qu'un terrain de sport synthétique établi sur une fondation ne doit pas être pris en compte dans le calcul des 20% maximum d'emprise au sol au sens de la prescription particulière n°13 du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant qu'il en découle que les terrains de padel, à considérer en tant que terrain de sport ou « installation » au sens de l'article 98§1^{er} du CoBAT, ne relève pas de l'objectif de limitation des emprises telle que définie par la prescription particulière 13 du plan régional d'affectation du sol ;

Considérant que la demande modifiée (indice B du 01/03/2022) d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 02/03/2022, doit se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :

- aménager un terrain de padel dans le prolongement des terrains de padel existants et parallèlement aux terrains de tennis ;
- supprimer la structure permanente recouvrant les terrains existants au profit d'une couverture saisonnière aisément amovible ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme reste inchangé.;
- d'être accessoires en ce qu'elle ne concerne que l'aménagement en intérieur de parcelle.;
- 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 126/1 §5 – 191 §4 du CoBAT est d'application;

Considérant qu'il s'indique en conséquence :

- de modifier et/ou de compléter les plans et les documents qui constituent 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 les modifications sont apportées à la demande et, le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celle du Fonctionnaire délégué qui les imposent;
- de modifier les formulaires en conséquence;

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

Avis DEFAVORABLE

- et unanime de la Commission de concertation émis en présence d'un représentant du fonctionnaire délégué, ce qui entraîne l'application de l'article 126§8 du CoBAT et le refus du permis d'urbanisme ;