

PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU
PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN

29-09-2016

Présents/Aanwezig :

Mr A. LEFEBVRE Président
Mr M. BRIARD, membre BDU-DU
Mr F. TIMMERMANS, membre BDU (point 6)
Mme S. DAVID, membre BDU (point 5)
Mr DESMET, membre Bruxelles Mobilité (points 5 et 6)
Mr Ph. GENON, membre IBGE (points 5 & 6)
Mme WAUTERS, membre Citydev
Mme R. SNAPS, ingénieur
Mr C. HERPIGNY, secrétaire technique
Mr STEINFORT, commune de Watermael-Boitsfort (point 6)
Mme BRUYNINCKX, commune d'Ixelles (points 5 & 6)
Mr LETENRE, commune d'Ixelles (points 5 & 6)
Mr LAROSE, commune d'Ixelles (points 5 & 6)
Mme NOËL, commune d'Ixelles (points 5 & 6)
Madame A.-F. LANGENDRIES, secrétaire

Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd :

Mr B. COLLARD, Mr MAGDALIJNS, Mme O. GOOSSENS, membre BDU-DMS

1^{er} OBJET

Dossier 16426 – Demande de Monsieur et Madame Marc & Maria DELTENRE-ARRABÉ pour construire deux lucarnes et aménager une chambre en toiture d'une maison unifamiliale et mettre en conformité un garage, square Antoine Vanlindt 1

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : construire deux lucarnes et aménager une chambre en toiture d'une maison unifamiliale et mettre en conformité un garage

ENQUETE : Du 2 septembre 2016 au 16 septembre 2016. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)

AUDITION : Madame Maria ARRABÉ, la demanderesse et Monsieur Jean-Philippe CAUFRIEZ, l'architecte

Après un échange de vues, la commission de concertation émet l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant qu'il s'agit de construire deux lucarnes et aménager une chambre en toiture d'une maison unifamiliale et mettre en conformité un garage ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction de lucarnes en toiture avant et arrière
- l'aménagement d'une chambre et d'une salle d'eau dans les combles
- le remplacement du garde-corps de la terrasse latérale du 1^{er} étage
- la régularisation du garage construit en intérieur d'îlot

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 2 septembre 2016 au 16 septembre 2016 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour actes et travaux en intérieur d'îlot, en application de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-lucarnes (titre I, art. 6) en ce que la largeur de la lucarne arrière dépasse de plus des 2/3 la largeur de façade ;

Considérant la particularité des limites de propriété de la maison 3 façades ;

Considérant qu'au niveau du premier étage et des combles, les limites de propriété dépassent celles du rez-de-chaussée, surplombant la propriété mitoyenne de gauche ;

Considérant dès lors que les lucarnes s'intègrent dans une toiture plus large que la façade du rez-de-chaussée ;

Considérant que la hauteur des lucarnes respecte les prescriptions du règlement régional d'urbanisme et que celles-ci s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques du bâti ;

Considérant que ces lucarnes permettent l'aménagement d'une chambre supplémentaire en toiture ;

Considérant cependant que la hauteur sous plafond de la nouvelle chambre est limitée à 2,20m sur une partie de la superficie de celle-ci, dérogeant aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art.4) ;

Considérant que cette partie est limitée à moins de la moitié de la superficie de la chambre, que l'autre partie présente une hauteur sous plafond de 2,38m et que la chambre possède un éclairage généreux ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne (titre I, art.6) et de hauteur sous plafond (titre II, art.4) sont acceptables ;

Considérant que le projet inclut le remplacement du garde-corps en bois de la terrasse du 1^{er} étage par une ferronnerie plus légère en acier de teinte anthracite ;

Considérant que la demande porte également sur la régularisation de la construction d'un garage construit en fond de parcelle ;

Considérant que cette construction est visible sur les photos aériennes de 1953, qu'elle est par conséquent régulière ;

Considérant que l'allée carrossable menant à ce garage, située en partie en zone de retrait latéral, est limitée à 2 bandes roulantes dallées, que le reste de la zone est plantée en pleine terre (gazon) ;

Considérant la présence de cette construction depuis de nombreuses années sans que celle-ci n'ait fait l'objet de plaintes ;

Avis favorable.

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne (titre I, art. 6) et de hauteur sous plafond (titre II, art.4) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.

2^{ème} OBJET

Dossier 16468 – Demande de Monsieur Florindo NANNI MIGLIARDI pour mettre en conformité la transformation d'une toiture plate en terrasse au 1^{er} étage d'un immeuble mixte sis chaussée de Wavre 1514

ZONE : au PRAS : zone d'habitation le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant

DESCRIPTION : mettre en conformité la transformation d'une toiture plate en terrasse au 1^{er} étage d'un immeuble mixte

ENQUETE : du 1er septembre 2016 au 15 septembre 2016. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction) et art. 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

AUDITION : Monsieur et Madame Florindo NANNI MIGLIARDI, les demandeurs

Après un échange de vues, la commission de concertation émet l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité la transformation d'une toiture plate en terrasse au 1er étage d'un immeuble mixte ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La mise en conformité de la transformation d'une toiture plate en terrasse au 1er étage ;
- Le placement d'un brise-vue du côté droit de la toiture plate du 1^{er} étage ;
- La mise en conformité du placement d'une grande coupole au lieu de deux petites sur la toiture plate du 1^{er} étage ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 1er septembre 2016 au 15 septembre 2016 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la terrasse à mettre en conformité ainsi que le brise-vue projeté dépassent en profondeur les profils mitoyens de plus de 3 m ;

Considérant que la terrasse faisant l'objet de la demande est inscrite entre le bâtiment principal et un bâtiment arrière donnant sur la rue Valduc ;

Considérant que, du côté gauche de la terrasse, le mur mitoyen avec le n°10 rue Valduc empêche presque toute vue vers les parcelles voisines de gauche (n°10 rue Valduc et n°1512 chaussée de Wavre) ;

Considérant que la terrasse telle qu'installée génère des vues non-conformes au code civil vers la propriété voisine de droite (n°1516, chaussée de Wavre) ;

Considérant que la demande prévoit de placer un brise vue d'1,80 m de haut sur le côté droit de cette terrasse afin de supprimer ces vues non conformes ;

Considérant que ce brise-vue est de nature à augmenter le sentiment d'enclavement ressenti dans la cour de la construction voisine de droite (n°1516 chaussée de Wavre) ;

Considérant que limiter l'avancée de la terrasse à la façade arrière du bâtiment arrière, permettrait à la fois aux demandeurs de conserver l'espace le plus agréable de la terrasse et de limiter en longueur le brise-vue

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) sont acceptables, moyennant la limitation en profondeur de la terrasse à la façade arrière de la cage d'escalier du bâtiment arrière ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité du remplacement des deux coupoles prévues dans la toiture plate du rez-de-chaussée par une seule de taille plus importante ;

Considérant que l'emprise de ces coupoles n'a que peu été modifiée ;

Considérant que les dimensions de la coupole actuelle sont plus importantes que celles des deux coupoles autorisées cumulées ;

Considérant dès lors que cette transformation améliore les conditions d'éclairément naturel du rez-de-chaussée ;

Avis favorable à condition de limiter en profondeur la terrasse à celle de la façade arrière de la cage d'escalier du bâtiment arrière ;

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis.

3^{ème} OBJET

Dossier 16475 – Demande de la S.A. IMMOBILIERE DEMAEGT pour transformer une maison unifamiliale en deux appartements, avenue des Meuniers 70

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer une maison unifamiliale en deux appartements

ENQUETE : du 1er septembre 2016 au 15 septembre 2016. Trois lettres de réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

- l'impact du projet sur l'éclairage naturel des constructions voisines ;
- le peu d'explications concernant le mur mitoyen du 1^{er} étage ;
- le risque de salissures des façades proches ;
- le risque de nuisances olfactives suite au déplacement des cheminées ;

MOTIFS : - dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

AUDITION : Madame Chantal VANDEVELDE, la demanderesse pour la S.A. IMMOBILIERE DEMAEGT et Monsieur Laurent AGLAVE, l'architecte et sa collaboratrice GILLES, sa collaboratrice, Madame CRISMER et sa fille, Madame KOUTCHOUMOV, Madame NELIS, Madame GRIETEN, les réclamants.

Après un échange de vues, la commission de concertation émet l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer une maison unifamiliale en deux appartements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité de l'élargissement du volume existant au rez-de-chaussée et sa rénovation ;
- la mise en conformité de la véranda existante au 1^{er} étage et sa rénovation ;
- la démolition de la rehausse effectuée sans permis au 2^{ème} étage et la création d'une nouvelle lucarne en toiture arrière ;
- la modification du brisis de toiture en façade avant ;
- la division de la maison unifamiliale en deux appartements ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 1er septembre 2016 au 15 septembre 2016 et que deux lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur la perte d'éclairage naturel entraînée par les extensions du bâtiment (lucarne en toiture, véranda au 1^{er} étage et auvent au rez-de-chaussée), la disproportion existante au niveau du gabarit entre le n°70 et les constructions voisines ainsi que sur le comportement abusif adopté lors de la construction de la lucarne en toiture arrière (construction non autorisée par l'administration, dommages occasionnés aux toitures des maisons voisines). Elles portent

également sur le manque d'information quant à la nature des murs mitoyens projetés au 1^{er} étage, le risque de nuisances olfactives entraînées par la modification des cheminées ainsi que les salissures que pourraient entraîner le chantier sur les façades neuves et blanches du n°74 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture - hauteur (titre I, art. 6) en ce que le volume du rez-de-chaussée dépasse les deux profils mitoyens ;

Considérant que la demande porte sur la mise en conformité de l'agrandissement à toute la largeur de la parcelle de la véranda existante de droit au rez-de-chaussée ;

Considérant que, dans la situation existante de droit telle que renseignée en 1962, un escalier d'accès aux caves d'environ 0,80 m de largeur courait à gauche (vers le n°68) de ladite véranda ;

Considérant que cet escalier était, tout comme la véranda, couvert par la terrasse du 1^{er} étage ;

Considérant dès lors que le gabarit global du bâtiment n'a pas été modifié lors de la fermeture de cet espace et que seul le mur de façade arrière a été prolongé latéralement jusqu'au mitoyen ;

Considérant que le mur de façade arrière au rez-de-chaussée serait démolé et reconstruit en y incluant une isolation ; que l'alignement resterait inchangé ;

Considérant que les trois baies existantes actuellement seraient remplacées par une seule baie dont la largeur serait identique à celle prévue au 1^{er} étage ;

Considérant que cette nouvelle baie ne serait pas de nature à entraîner des vues non conformes au code civil ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture - hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'extension projetée au 1^{er} étage dépasse les deux profils mitoyens ;

Considérant que la véranda existante dépasse en profondeur d'environ 5,20 m la construction voisine la moins profonde (n° 68) et d'environ 4,30 m la plus profonde (n°72) ;

Considérant que la fermeture d'une terrasse existante au 1^{er} étage avait été autorisée en 1983 ;

Considérant néanmoins que la profondeur de ladite terrasse était limitée à 1 m par un garde-corps et que le reste de la toiture plate sur le rez-de-chaussée était inaccessible ;

Considérant dès lors que la fermeture de la terrasse aurait du être limitée à 1 m de profondeur

Considérant contrairement à l'autorisation émise, c'est l'ensemble de cette toiture qui a été fermée et transformée en véranda, sur une profondeur d'environ 3 m ;

Considérant que le volume ainsi construit est en totale disproportion avec le bâti avoisinant et cette situation génère d'importantes nuisances pour les constructions mitoyennes, qu'elle assombrit de manière conséquente ;

Considérant en outre que des baies sont percées dans les deux murs mitoyens et génèrent des vues non conformes au code civil sur les propriétés voisines ;

Considérant que la demande porte sur la rénovation de ce volume avec suppression les baies percées dans les murs mitoyens (en vue de se conformer au code civil), remplacement de la verrière existante par une nouvelle toiture isolée et le remplacement des châssis en aluminium actuels par des châssis plus performants ;

Considérant que la fermeture des baies existantes actuellement dans les murs mitoyens aura pour conséquence d'obscurcir encore plus les constructions voisines ;

Considérant par conséquent que l'extension du 1^{er} étage est de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) ne sont pas acceptables ;

Considérant que la demande prévoit la démolition de la rehausse de toiture effectuée sans permis en janvier 2016 (et dont le chantier a été arrêté par les services de l'urbanisme) et l'aménagement d'une nouvelle lucarne en toiture arrière ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - hauteur (titre I, art. 6) en ce que le balcon projeté devant cette lucarne dépasse en hauteur les deux profils mitoyens ;

Considérant que cette dérogation demandée impacterait davantage encore les propriétés voisines ;

Considérant néanmoins que la lucarne projetée possède, quant à elle, des dimensions conformes au règlement régional d'urbanisme, à savoir : 4 m de largeur sur 6m ;

Considérant que l'immeuble présente actuellement une hauteur plus importante que celles des constructions voisines et que la terrasse projetée au 2^{ème} étage générerait des vues intrusives sur les propriétés voisines ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - hauteur (titre I, art. 6) n'est pas acceptable, ;

Considérant que la demande porte également sur la modification du brisis de toiture en façade avant ;

Considérant que, actuellement, le brisis présente un léger retrait par rapport à la façade avant et qu'une corniche est aménagée entre la toiture et le mur de façade ;

Considérant qu'il s'agit d'un détail technique susceptible d'entraîner des problèmes d'étanchéité à répétition, et ce malgré une bonne réalisation ;

Considérant que la demande prévoit d'avancer le brisis, tout en conservant la pente, jusque dans le plan de la façade avant ;

Considérant qu'un nouveau chéneau sera aménagé au sommet de la façade à l'emplacement de l'actuel couvre-mur ;

Considérant que ce nouvel aménagement offre une solution plus adaptée à l'évacuation des eaux de toiture ;

Considérant que la modification de l'esthétique de la façade sera minime ;

Considérant que la demande porte également sur la division de la maison unifamiliale en deux appartements ;

Considérant que le projet comporte un appartement une chambre de 59 m² au rez-de-chaussée et un appartement trois chambres de 117 m² aux 1^{er} et 2^{ème} étages ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) en ce que la superficie nette éclairante de la chambre en façade avant au 2^{ème} étage n'est que d'1 m² pour 14,4 m² de superficie plancher ;

Considérant que la dérogation est justifiée par une volonté de conserver le style de la façade existante en agrandissant les lucarnes existantes ou en ajoutant une fenêtre de toit en toiture avant qui pourrait être visible depuis la rue ;

Considérant que le projet maintient les dimensions des lucarnes existantes dans le brisis ;

Considérant que la superficie nette éclairante est très inférieure au 1/5^{ème} de la superficie plancher exigé par le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la situation existante de droit de la pièce est celle de grenier et que la taille des lucarnes correspondait à cette utilisation mais n'est pas adaptée à un local habitable ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) n'est pas acceptable;

Considérant dès lors que le duplex des 1^{er} et 2^{ème} étages ne dispose que de deux chambres habitables ;

Considérant que la division du bien en 2 unités de logement entraînerait une surdensification de son occupation susceptible de provoquer des nuisances aux maisons voisines déjà fortement affectées par son volume plus important ;

Considérant que l'immeuble ne dispose que d'un emplacement de parking couvert ;

Considérant que l'auvent construit sans permis derrière le rez-de-chaussée sera démoli ;

Avis défavorable sur la demande telle que présentée.

4^{ème} OBJET

Dossier 16462 – Demande de Monsieur et Madame Michael et Rosalie FOUCART pour agrandir et transformer une maison unifamiliale (lucarne en toiture avant, rehausse de la toiture et mise en peinture de la façade avant) avenue Walckiers 9

ZONE : au PRAS : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

DESCRIPTION : agrandir et transformer une maison unifamiliale (lucarne en toiture avant, rehausse de la toiture et mise en peinture de la façade avant)

ENQUETE : du 1er septembre 2016 au 15 septembre 2016. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

AUDITION : Monsieur et Madame Michael et Rosalie FOUCART, les demandeurs et Monsieur Corentin MICHEL, l'architecte

Après un échange de vues, la commission de concertation émet l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant qu'il s'agit de agrandir et transformer une maison unifamiliale (lucarne en toiture avant, rehausse de la toiture et mise en peinture de la façade avant) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une lucarne en toiture avant
- la rehausse de la toiture
- la modification de la façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 1er septembre 2016 au 15 septembre 2016 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant que la lucarne projetée présente une hauteur de 2,52m et qu'elle se développe sur toute la largeur de la façade ;

Considérant que la demande déroge donc aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - lucarne (titre I, art. 6) en ce que la hauteur de la lucarne dépasse 2m et en ce que sa largeur dépasse les 2/3 de la largeur de façade ;

Considérant que la lucarne projetée s'apparente plus à une rehausse de la façade avant, celle-ci étant située dans la prolongation du plan de la façade ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS ;

Considérant que cette partie de la rue Walckiers est constituée principalement de petites maisons de gabarit R+1 à toiture à double pente ;

Considérant que le brisis de la toiture du bâtiment voisin de droite, sur lequel la lucarne vient s'adosser, présente une inclinaison peu heureuse et ne correspondant pas aux profils des toitures des bâtiments alentours ;

Considérant que la lucarne projetée présente un impact visuel excessif et s'intègre peu aux caractéristiques du bâti environnant de par ses dimensions et sa typologie et qu'elle porte atteinte à la ZICHEE ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - lucarne (titre I, art. 6) ne sont pas acceptables ;

Considérant cependant qu'une toiture mansardée ou une lucarne réduite en façade avant permettraient d'améliorer l'habitabilité des pièces de vie créées dans les combles (une chambre, un bureau et une salle de douche) ;

Considérant que la demande porte également sur la rehausse de la toiture ;

Considérant que cette modification de toiture n'engendre que des rehausses triangulaires relativement limitées du mur mitoyen de gauche ; que le faîte ne sera rehaussé que d'une quarantaine de centimètres ;

Considérant que la demande prévoit également la pose d'un cimentage gris anthracite en façade avant ainsi que la mise en conformité du remplacement des menuiseries (châssis et porte d'entrée) ;

Considérant que la teinte sombre du cimentage ne s'accorde ni aux caractéristiques urbanistiques de la maison ouvrière, ni à celles de la ZICHEE ;

Considérant qu'il y a lieu de conserver les caractéristiques urbanistiques et architecturales de cette petite maison ouvrière ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **conserver les caractéristiques de la typologie du bien en prévoyant soit un Mansart, soit une lucarne respectant les dispositions du RRU**
- **prévoir une peinture et des châssis de couleurs claires et neutres ainsi qu'une corniche et une porte d'entrée traditionnelle (bois, moulures, ...)**

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne (titre I, art. 6) est refusée pour les motifs évoqués ci-dessus.

Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis.

5^{ème} OBJET

Dossier 16554 – Demande de BRUXELLES MOBILITÉ pour aménager les accès motorisés au centre Hospitalier Interrégional Edith Cavell (CHIREC), créer 2 carrefours commandés par des feux; supprimer de la bande bus côté Campus ULB jusqu'au-delà du carrefour avec l'accès n° 3 du Campus de l'ULB (vers Fraiteur); déplacer l'arrêt de bus "Triomphe" vers Delta; créer une nouvelle traversée piétonne et cycliste reliant l'arrêt de bus "Triomphe" au site du CHIREC. boulevard du Triomphe de 174 à 215

ZONE : Au PRAS : zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public, le long d'un espace structurant

DESCRIPTION :

- aménager les accès motorisés au centre Hospitalier Interrégional Edith Cavell (CHIREC) :
- créer 2 carrefours commandés par des feux;
- supprimer de la bande bus côté Campus ULB jusqu'au-delà du carrefour avec l'accès n° 3 du Campus de l'ULB (vers Fraiteur);
- déplacer l'arrêt de bus "Triomphe" vers Delta;
- créer une nouvelle traversée piétonne et cycliste reliant l'arrêt de bus "Triomphe" au site du CHIREC.

ENQUETE : du 17 août 2016 au 15 septembre 2016. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- application de la prescription particulière 25.1. du PRAS (actes et travaux ayant pour objet la création ou la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun)
- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (tous travaux d'infrastructure de communication introduisant une modification substantielle du régime de circulation du tronçon et/ou du réseau environnant pour autant qu'ils ne soient pas visés par l'annexe A, à l'exception de modifications qui sont limitées à des améliorations à la circulation des piétons et des cyclistes)

AUDITION : Monsieur NDAMBI, le demandeur et les riverains : Monsieur THIEL, représentant Universalis, Monsieur PUISSANT, Monsieur LUCAS et Monsieur INGEBLEEK.

Après un échange de vues, la commission de concertation émet l'avis suivant :

Considérant que le périmètre de la demande se situe en réseau viaire et en espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le périmètre de la demande se trouve à la limite d'une zone d'équipement et d'intérêt collectif ou services publics (centre hospitalier et Campus universitaire) et d'une zone administrative (Boston university) ;

Considérant que le périmètre de la demande s'étend majoritairement sur la commune d'Auderghem et minoritairement sur la commune d'Ixelles ;

Considérant que le périmètre de la demande se situe en zone levier n°13 « Delta » et en site d'intérêt régional à la carte n°2 « définition des zones leviers » ;

Considérant que le périmètre de la demande fait partie du réseau primaire comme voie métropolitaine (voirie régionale) où passe l'itinéraire Cyclable Régional (ICR) n°5 tel que repris à la carte n°5 « Voiries » du PRD ;

Considérant que le tronçon, objet de la demande, est emprunté par des bus exploités par la STIB (n°71 et 72), De Lijn (n°341, 343, 348, 349) et les TEC (Conforto) ;

Considérant que le périmètre de la demande se situe à proximité immédiate de la station de métro « Delta » (ligne de métro n°5) et de la halte SNCB « Delta » ;

Considérant le permis de lotir (réf. NOVA : 16/LAFD/169529) notifié par le fonctionnaire délégué le 31/01/2006 ;

Considérant que la demande fait suite aux projets suivants :

- Demande d'avis du Fonctionnaire Délégué pour la construction d'un centre hospitalier (réf. Nova : 02/AFD/409299) notifié le 26/09/2013 ;
- Demande de permis d'urbanisme (Réf. Nova : 02/PFD/588197) pour construire un complexe comprenant 209 appartements, 102 chambres étudiants, une maison de repos et de soin de 150 lits, des commerces (1197m²), modifier le parking en infrastructure (+195 emplacements) et ajouter une voirie de jonction vers l'E411 (modification du permis d'urbanisme délivré le 22/10/2015) en cours de procédure ;

Objet :

Considérant que la demande a pour objet d'aménager les accès motorisés au centre Hospitalier Interrégional Edith Cavé (CHIREC) :

- créer 2 carrefours commandés par des feux;
- supprimer de la bande bus côté Campus ULB jusqu'au-delà du carrefour avec l'accès n°3 du Campus de l'ULB (vers Fraiteur);
- déplacer l'arrêt de bus "Triomphe" vers Delta;
- créer une nouvelle traversée piétonne et cycliste reliant l'arrêt de bus "Triomphe" au site du CHIREC.

Procédure - actes d'instruction :

Considérant que le projet a été soumis aux mesures particulières de publicité, d'une durée de 30 jours, en application de la prescription 25.1 du PRAS: « actes et travaux ayant pour objet la modification de l'aménagement des voiries et itinéraires des transports en commun » ;

Considérant l'avis du 8/08/2016 du CHIREC ;

Considérant l'avis du 27/09/2016 de la STIB ;

Situation existante :

Considérant que le tronçon concerné par la demande se situe entre les carrefours du bd. du Triomphe, av. Fraiteur et bd. de la Plaine à l'Ouest et du bd. du Triomphe, bd. des Invalides à l'Est ;

Considérant que le tronçon concerné par la demande se situe à cheval sur la commune d'Auderghem et la commune d'Ixelles ;

Considérant que les comptages réalisés, en heure de pointe, en 2011 aux carrefours Triomphe/Fraiteur/Plaine ainsi que Triomphe/Invalides et en 2008 au carrefour Cockx/Invalides montre une grande similarité le matin et le soir tant en ordre de grandeur des véhicules empruntant les carrefours qu'en répartition des mouvements directionnels ;

Considérant que ce qui précède, il paraît évident que le tronçon concerné par la demande fait partie d'une des entrées/sorties majeure de la Région Bruxelles Capitale en reliant le réseau autoroutier E411 et le réseau urbain ;

Considérant que le tronçon comporte un à deux bandes de circulation dans chaque sens de circulation selon l'endroit ;

Considérant que sur le tronçon deux profils sont identifiables :

- tronçon entre l'accès des Urgences à l'arrêt Triomphe, direction Fraiteur :
 - un trottoir de 2.05 m de large ;
 - une bande bus/cycliste de 3.90m de large ;
 - un espace planté de 2 m de large ;
 - deux bandes de circulation en direction Delta et une bande en direction Fraiteur de 9.05m de large ;
 - un espace planté de 1.15m de large ;
 - une bande bus direction Fraiteur et une bande cyclo-piétonne à double sens de 2.65m de large ;
- tronçon entre l'arrêt Triomphe et la limite du périmètre de la demande, direction Fraiteur :
 - un trottoir de 2.5m de large ;
 - une piste cyclable unidirectionnel de 1.50m de large ;
 - un espace planté de 1.85 de large ;
 - 2 x 2 bande de circulation de 11.45m de large ;
 - un espace planté de 1.20m de large ;
 - une bande bus en direction Fraiteur de 3.30m de large ;
 - d'une bande cyclo-piétonne à double sens de 2.70m de large ;

Considérant que les parcelles bâties (Boston university) possèdent des accès carrossables débouchant sur le tronçon ; que le tronçon présente deux accès provisoires pour le chantier en cours du centre hospitalier ;

Considérant que le tronçon ne présente aucune zone de stationnement et de livraison ;

Considérant que le tronçon présente l'arrêts STIB Triomphe en direction de Delta à hauteur du bâtiment Boston University ; que cet arrêt n'est pas accessible aux PMR ;

Considérant que matériaux existant sont ceux traditionnellement utilisé :

- Chaussées en asphalte noir ;
- Trottoirs côté centre hospitalier en pavés de béton 11x22 cm ;
- Trottoir cyclo-piéton côté Campus universitaire en asphalte noir ;
- Piste cyclable côté centre hospitalier en pavés 11x22 cm ;

Considérant que le tronçon présente un alignement de 18 Platanus x acerifolia de 10 à 15 m de hauteur ; que cet alignement est sain ; que les espace vert sont engazonné sous les arbres et planté d'une haie taillée ailleurs ;

Mobilier urbain

Considérant que le tronçon présente un éclairage public sur poteaux positionné sur deux axes dans les espace plantés ;

Projet :

Considérant que le projet propose de créer sur le tronçon 2 nouveaux carrefours commandés par des feux à hauteur des accès du nouveaux centre hospitalier CHIREC :

- Carrefour n°1 : permet l'accès vers l'esplanade (entrée principale du centre hospitalier et de l'hôtel) ; que le carrefour permet tous les mouvements directionnels ;
- Carrefour n°2 : permet l'accès aux urgences, livraisons et dialyse ; que le carrefour interdit le tourne à gauche depuis la sortie du centre hospitalier ;

Considérant que le projet prévoit de supprimer la bande bus en direction de Fraiteur entre le carrefour Invalides et celui du Campus de universitaire ;

Considérant que le projet propose de déplacer l'arrêt Triomphe, direction Delta, entre l'accès des urgences et l'entrée Nord du centre Hospitalier ; qu'il prévoit, à la même hauteur mais côté Campus de l'ULB, de créer un nouvel arrêt Triomphe, en direction Fraiteur ; que ces nouveaux arrêts sont distancés des arrêts Delta de 400 m, ce qui est conforme à la distance recommandée entre deux arrêts ;

Considérant que le projet prévoit de conserver la bande réservée aux bus, en direction Fraiteur, à partir de l'arrêt de bus Triomphe ;

Considérant que le projet prévoit une nouvelle traversée cyclo-piétonne reliant l'arrêt Triomphe au centre hospitalier, à hauteur de l'entrée nord ;

Considérant que projet propose sur le tronçon entre l'accès des Urgences à l'arrêt Triomphe, direction Fraiteur, le profil suivant :

- Un trottoir de 2 m de large ;
- Une bande bus/cyclistes/taxi de 3.20m de large ;
- Un espace planté de 2 m de large ;
- 2 x 2 bandes de circulation de 11.85 m de large ;
- Un espace cyclo-piéton (D10) de 3.45 m à 2.60 de large ;
- Un arrêt de bus accolé à la bande cyclo-piétonne de 2.50 m de large, en direction Fraiteur ;
- Un arrêt de bus en chaussée avec débarquement sur le trottoir de 2 m de large, direction Delta ;

Considérant que projet propose sur le tronçon entre l'arrêt Triomphe et la limite du périmètre de la demande, direction Fraiteur, le profil suivant :

- Un trottoir de 2 m de large ;
- Une bande cycliste unidirectionnelle, direction Delta, de 1.45 m de large ;
- Un espace planté de 1.90 m de large ;
- 2 x 2 bandes de circulation de 11.45 m de large ;
- Un espace planté de 1.15 m de large
- Une bande bus/cyclistes/taxi de 3.35 m de large ;
- Un espace cyclo-piéton (D10) de 2.65 m de large ;

Considérant que matériaux existant sont ceux traditionnellement utilisé :

- Chaussées en asphalte noir ;
- Trottoirs côté centre hospitalier en pavés de béton 11x22 cm ;
- Trottoir cyclo-piéton côté Campus universitaire en asphalte noir ;
- Piste cyclable côté centre hospitalier en pavés 11x22 cm et asphalte ocre ;

Considérant que le projet propose de maintenir l'alignement d'arbre existant hormis à hauteur de l'accès au centre hospitalier, carrefours n° 1 (2 arbres à abattre) et n°2 (1 arbre à abattre) et dans la fin de l'îlot qui est démoli, côté centre hospitalier, face à l'arrêt de bus (1 arbre à abattre) ; que le projet prévoit de planter un nouvel arbre dans la partie de l'îlot conservée côté centre hospitalier en remplacement de celui abattu ; que l'abattage ponctuel et ne modifie pas les caractéristiques de l'alignement ; que développement futur du centre hospitalier prévoit un aménagement paysager de ses abords ; que dès lors la continuité verte est assurée ;

Considérant que projet prévoit de placer l'abri bus de l'arrêt Triomphe direction Delta sur le domaine privé du centre hospitalier (avec son accord) afin de garantir une largeur confortable du quai ;

Considérant que le projet prévoit de conserver l'éclairage public mais de déplacer sensiblement certains poteaux en berne pavée ou en bord de zone cyclo-piétonne ; que les deux poteaux positionnés dans la berme démolie, à hauteur du nouvel arrêt Triomphe, en

direction Fraiteur, sont supprimer et devraient être déplacés dans la zone de quai afin de maintenir un éclairage continu de ce côté du boulevard ;

Considérant que le projet prévoit de placer, à hauteur du carrefour n°2, des potelets en fonte de type « Bruxelles » d'une hauteur de 80 cm sur les îlots directionnels ;

Objectif :

Considérant que le projet a pour objectif de réorganiser le tronçon afin de garantir des accès au complexe hospitalier CHIREC et ce pour tous les usagers ;

Motivation :

Considérant que le projet est conforme au PPAS, notamment son article 3.6 des prescriptions littérales, en ce qu'il favorise une bonne accessibilité multimodale des parcelles riveraines par la mise en œuvre de nouveaux accès via la création de nouveaux carrefours ;

Considérant que les aménagements proposés par le projet sont l'aboutissement des différentes études qui ont été réalisées dans le cadre du projet de construction du centre hospitalier et notamment de son étude d'incidence ;

Considérant que les propositions de l'étude d'incidence ont été affinées en collaboration avec les différents acteurs et les paramètres de terrain ; que dès lors il en ressort les ajustements sur les points suivants :

- Positionnement des arrêts de transport en commun ;
- Mixité d'occupation des bandes (bus/véhicules *privés*) ;
- Vitesse commerciale des transports en commun ;
- Fluidité du trafic en général ;
- Priorités d'accès (ambulances, dialyse, livraisons, ...) ;
- Gestion des mouvements directionnels et traversant (giration, sécurité) ;

Considérant que ces adaptations présentent nombreux avantages en terme de mobilité, de sécurité entre les modes de déplacement et d'accessibilité aux équipements ;

Considérant que dans le cadre du rapport d'incidence, la situation projetée se base sur une étude de mobilité de 2016 qui reprend les données de trafic utilisées par l'étude d'incidence dans le cadre du projet de construction du centre hospitalier ; que cet étude tient compte des flux avec la mise en service de l'accès sud du centre hospitalier dans la prolongation de l'E411 et des paramètres relatifs à la gestion des feux projetés intégrant les besoins de développement de la ligne de bus n°71 ;

Considérant que les services d'urgence ne sortent pas en mode « urgences » à hauteur du carrefour n° 2 ;

Considérant que dès lors l'interdiction du tourne à gauche en venant des urgences/dialyse/livraisons ne porte pas atteinte aux interventions d'urgence ;

Considérant que la création des carrefours, outre qu'il permet des traversées piétonnes qui n'existent pas aujourd'hui, il n'affecte pas de manière significative les conditions de circulation sur le boulevard ; que des ajustements tels que notamment le réglage des feux ou le déplacement de l'arrêt de bus Fraiteur en direction Delta qui peuvent réguler la formation de files ;

Considérant que les conditions de déplacement des modes actifs restent globalement inchangée hormis la création d'une traversée cyclo-piétonne à hauteur des arrêt de bus et de l'accès au Campus universitaire ; que cette traversée doit pouvoir assurer l'accès direct au centre hospitalier des piétons et des cyclistes ;

Considérant que le projet assure la continuité piétonne des mal voyants conformément au cahier d'accessibilité ; que les trottoirs sont progressivement abaissés au niveau des traversées piétonnes ;

Considérant que bien que le projet induise un légère perte de vitesse commerciale du bus 71 (-1 ou -2 km/h) par la création d'un nouvel arrêt, le projet permet d'améliorer les connexions en transport en commun et l'accessibilité aux équipements ainsi que le confort des arrêts ;

Considérant que le projet permet l'évolution des profils du boulevard dans le cadre de futurs projets à l'échelle globale sur tout le boulevard ;

Considérant que le projet permet le développement futur de nouvelles lignes de transport en commun et l'amélioration de leur vitesse commerciale dans l'objectif de développement du pôle multimodal ;

Conclusion :

Considérant que l'aménagement proposé par le projet sur le tronçon du bd. du Triomphe permet d'organiser les accès du centre hospitalier et d'en garantir l'accès mais qu'il assure également la circulation de tous les usagers sur la voirie dans de bonnes conditions de sécurité et de confort tant du point de vue de la circulation motorisée que des transports en commun et des modes actifs ;

Considérant que le projet permet une bonne accessibilité au centre hospitalier, favorise le déplacement des modes actifs en maintenant la continuité piétonne et cycliste sur le boulevard et renforce le réseau en transport en commun ; que sous réserve du respect des conditions ci-dessous, la demande est conforme au bon aménagement des lieux ;

Avis favorable sous condition :

- 1. Assurer un accès direct au site du CHIREC pour les piétons et les cyclistes provenant de la traversée cyclo-piétonne ;**
- 2. Prévoir les transitions entre trottoir/piste cyclable et chaussée à 0 cm de hauteur ;**
- 3. Déplacer les deux poteaux d'éclairage public implantés dans la berme à démolir - à hauteur du nouvel arrêt Triomphe, direction Fraiteur - sur le quai dans le même alignement que celui prévu sur le tronçon entre le bd. des Invalides et l'accès au Campus universitaire ;**
- 4. Supprimer le dévoiement de la PC à hauteur du carrefour n°1, planter un arbre dans l'alignement existant, à hauteur de l'oreille côté arrêt de bus direction Delta ;**
- 5. Se conformer aux recommandations de l'avis du 27/09/2016 de la STIB.**

Avis minoritaire de la Commune d'Ixelles :

- attendu que la demande tend à aménager les accès motorisés au Centre Hospitalier Interrégional Edith Cavell (CHIREC) situé le territoire d'Auderghem ;**
- attendu que les aménagements prévus sont également situés sur le territoire d'Ixelles au niveau de la voirie ;**
- considérant que le boulevard du Triomphe est une voirie métropolitaine gérée par la Région ;**
- considérant que le boulevard du Triomphe est un espace structurant au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;**
- attendu qu'aucune réclamation n'a été introduite au cours de l'enquête publique qui s'est déroulée sur le territoire de la Commune d'Ixelles du 2 au 16 septembre 2016 ;**
- considérant que le boulevard du Triomphe est bordé par 2 Plans Particuliers du Sol (PPAS), l'un sur Auderghem (PPAS Delta Patrim13 – AGRBC 12.09.2013) et l'autre sur Ixelles (PPAS Campus – projet de plan approuvé par le Conseil communal du 16.06.2016 et soumis actuellement aux mesures particulières de publicité) ;**
- considérant que les PPAS prévoient une urbanisation mixte mêlant équipements d'intérêt collectif et/ou de service public, logements, activités administratives, établissements hôteliers, activités productives, ... ;**
- considérant que des projets immobiliers mixtes et denses sont en train de se développer dans les périmètres des Plan Particuliers d'Affectations du Sol et que d'autres développements sont annoncés pour le « triangle Delta » ;**

- considérant que les aménagements faisant l'objet de la demande assurent principalement l'accès motorisé aux parcelles occupées par le Chirec au niveau du boulevard par la création de 2 nouveaux carrefours;
- considérant que le rapport d'incidences, joint à la demande de permis, indique que les deux nouveaux carrefours destinés à alimenter le Chirec n'aggravent pas les conditions de circulation sur boulevard déjà relativement chargé aux heures de pointe;
- considérant que l'évaluation des incidences jugées acceptables en termes de trafic motorisé prend en compte la mise en service de l'accès au Chirec dans la prolongation de l'autoroute E411 ainsi que du projet « Delta-Auderghem » ;
- considérant toutefois que les modélisations de trafic n'énumèrent pas les données prise en compte dans les scénarios de base ni ne détaillent la répartition des flux entre les accès nord (Triomphe) et sud (nouvelle voirie qui prolonge la E411) du Chirec ;
- considérant qu'il y a lieu d'apporter les précisions quant aux modélisations de trafic afin de s'assurer que les aménagements prévus ne compromettent effectivement pas la vocation métropolitaine du boulevard du Triomphe ainsi que pour apprécier qu'aucune autre solution plus qualitative du point de vue des modes actifs et de l'aménagement urbain ne puisse être mise en œuvre, compte tenu notamment de la création d'une nouvelle voirie créée dans le prolongement de l'autoroute E411 ;
- considérant qu'il convient de préciser le statut de la nouvelle voirie créée dans le prolongement de l'autoroute E411 ;
- considérant que les travaux projetés sont très fonctionnels et ne contribuent pas à l'amélioration de la qualité du paysage urbain le long d'un espace structurant ;
- considérant que, hormis l'unique traversée piétonne à hauteur des nouveaux arrêts de bus, les aménagements n'améliorent pas la situation des modes actifs ;
- considérant que la vitesse commerciale des bus est légèrement affectée par l'aménagement projeté ;
- considérant qu'il s'agirait de revoir globalement l'aménagement de voirie en favorisant le développement d'une mobilité douce (cheminement cycliste, piéton, etc.) ;
- considérant que le projet devrait prendre en considération l'ensemble de l'urbanisation du quartier, en ce compris sur les terrains faisant face au CHIREC sur le territoire de la commune d'Ixelles ;
- considérant que, plus largement, une discussion devrait être initiée par la Région auprès des Communes quant à une vision stratégique de l'entrée de ville afin de rendre cohérents les choix de mobilité en lien avec les importants développements immobiliers connus et envisagés sur le « triangle Delta ».

AVIS DEFAVORABLE de la Commune d'Ixelles sur la demande telle que présentée tendant à aménager les accès motorisés au Centre Hospitalier Interrégional Edith Cavell (CHIREC).

6^{ème} OBJET

Dossier 16493 – demande de l'A.S.B.L. CHIREC de permis d'environnement de classe 1B (dossier 1155) et de permis d'urbanisme (dossier 16493) pour un projet mixte visant à construire un complexe comprenant 209 appartements, 102 chambres étudiants, une maison de repos et de soins de 150 lits, des commerces (1197m²), modifier le parking en infrastructure (+195 emplacements), ajouter une voirie de jonction vers l'E411 (modification du permis d'urbanisme délivré le 22/10/2015) et à exploiter des installations classées

ZONE : au PRAS : zone d'intérêt régional, le long d'un espace structurant
 Dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol Delta
 Partim 13

DESCRIPTION : Projet mixte visant à construire un complexe comprenant 209 appartements, 102 chambres d'étudiants, une maison de repos et de

soins de 150 lits, des commerces (1197m²), modifier le parking en infrastructure (+195 emplacements) et ajouter une voirie de jonction vers l'E411 (modification du permis d'urbanisme délivré le 22/10/2015)

ENQUETE : du 1er septembre 2016 au 15 septembre 2016. Trois lettres de remarques nous sont parvenues en cours d'enquête. Six lettres de réclamations, dont deux comportant deux signatures, ont également été adressées à la commune de Watermael-Boitsfort.

Elles concernent principalement :

- la question d'un accès piétonnier et cycliste entre la rue du Brillant à Watermael-Boitsfort et l'accès à l'autoroute,
- les gabarits excessifs du projet et qui créeraient un précédent (les hauteurs des immeubles devraient se conformer au PPAS),
- l'impact intolérable du projet sur le trafic.

MOTIFS : - dérogations aux articles 7 §2, al. 1 et 2 (sous-sol de la zone de cours et jardins, couche de terre arable), 8 (hauteur d'une construction isolée) et 11 (zone de recul) du titre I du RRU

- dérogation aux prescriptions 2.2.5 (Réutilisation des eaux de pluie), 3.2.1 §1 (Affectation), 3.2.2 §2 (Hauteur), 3.2.3 (Espace vert), 3.5.2 (Installation de conteneurs à déchets ménagers) et 4.1 (Périmètre de retrait latéral en zone multifonctionnelle) du PPAS "DELTA Partim"

- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (complexe hôtelier de plus de 100 chambres ; création d'équipements dans lesquels plus de 200 m² sont accessibles aux utilisations de ces équipements ; garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques et modification ou extension des projets figurants à l'annexe A ou à l'annexe A déjà autorisés, réalisés ou en cours de réalisation, qui peut avoir des incidences négatives importantes sur l'environnement (modification ou extension ne figurant pas à l'annexe A))

- permis d'environnement de classe 1B, exploitation d'installations classées : rubriques 40 B, 55 1B, 132 B, 153 B, 132 A, 80 A, 148 A, 88 1A, 104 B, 153 A, 121 A, 152 A, 68 B, 85 B

AUDITION : MM. AZOU et MATTELET représentant le bureau d'architecture ASSAR, M. BRUYNBROECK, ingénieur (ASSAR), M. VAN HOORENBEEKE, le conseil du demandeur, Mme VAN DEUN et M. GILSON, le bureau d'étude AGORA auteur de l'étude d'incidences, M. CHENU, auteur du rapport d'incidences et les riverains : M. THIEL, représentant Universalis, M. INGEBLEEK, M. PUISSANT et M. LUCAS.

Après un échange de vues, la commission de concertation émet l'avis suivant :

Avis majoritaire de l'IBGE, Bruxelles Mobilité et de la Commune d'Auderghem :

Considérations générales

Considérant que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif et de service public, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 et dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol Delta partim 13 arrêté par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 octobre 2013 (zone multifonctionnelle) ;

Considérant qu'il s'agit d'une demande de permis d'environnement (dossier 1155) et de permis d'urbanisme (dossier 16493) pour un projet mixte visant à construire un complexe comprenant 209 appartements, 102 chambres étudiants, une maison de repos et de soins de 150 lits, des commerces (1197m²), modifier le parking en infrastructure (+195 emplacements) et ajouter une voirie de jonction vers l'E411 (modification du permis d'urbanisme délivré le 22/10/2015) ;

Considérant que la demande vise à modifier le permis d'urbanisme n° DL/4/2013/2752 délivré par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune d'Auderghem le 22/10/2013 ; que ce permis d'urbanisme porte sur :

- **La construction d'un hôpital de 473 lits et de 90 lits d'hospitalisation d'un jour, pour une superficie de plancher totale de l'ordre de 100.000 m² ;**
- **La réalisation de plusieurs parkings de part et d'autre du bâtiment, pour un nombre total de 1.219 emplacements, répartis sur 4 niveaux couverts et quelques poches de stationnement à l'air libre ;**
- **Une zone logistique et technique côté Est de l'hôpital comprenant notamment une aire de livraison, la « powerhouse », et des zones d'accès pompiers, urgences et dialyse ;**
- **Une esplanade piétonne de ± 2.000 m² côté Ouest de l'hôpital comprenant les trémies d'accès piétons au parking principal, une zone de dépose au niveau de l'entrée principale de l'hôpital, une parking vélos pour les visiteurs de 20 places et une aire de stationnement pour les taxis ;**

Considérant que le projet autorisé par le permis d'urbanisme initial est couvert par un permis d'environnement de classe 1A, n° 391.138 délivré le 11 juillet 2013 ;

Considérant que la présente demande porte plus précisément sur :

- **la construction d'un immeuble de 209 appartements ;**
- **la construction de 102 kots étudiants ;**
- **la construction d'un hôtel 3 étoiles de 120 chambres ;**
- **la construction d'une maison de repos et de soin de 150 lits ;**
- **la construction de surfaces commerciales pour un total de 1197 m² ;**
- **la construction d'un laboratoire d'analyse médicale ;**
- **la modification du parking et des poches de stationnement autorisés par le permis d'urbanisme n° DL/4/2013/2752 du 22/10/2013 par l'ajout de 195 emplacements dont 20 emplacements à l'air libre ;**

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 1er septembre 2016 au 15 septembre 2016 et que trois lettres de remarques ont été introduites en cours d'enquête ; que six lettres de réclamations, dont deux comportant deux signatures, ont également été adressées à la commune de Watermael-Boitsfort en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur la question d'un accès piétonnier et cycliste entre la rue du Brillant à Watermael-Boitsfort et l'accès à l'autoroute, les gabarits excessifs du projet et qui créeraient un précédent (les hauteurs des immeubles devraient se conformer au PPAS), l'impact intolérable du projet sur le trafic ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour la construction d'un complexe hôtelier de plus de 100 chambres (rubrique 22 de l'annexe B du CoBAT), la création d'un équipement de plus de 200 m² accessible au public (rubrique 24 de l'annexe B du CoBAT), une augmentation du parking couvert de 175 places (rubrique 26 de l'annexe B du CoBAT) et la création d'une implantation commerciale d'une superficie comprise entre 1.000 m² et 4.000 m² (rubrique 31 de l'annexe B du CoBAT) ainsi que pour une dérogation aux prescriptions 2.2.5 (Réutilisation des eaux de pluie), 3.2.1 §1 (Affectation), 3.2.1 §2 (Hauteur), 3.2.3 (Espace vert), 3.5.2 (Installation de conteneurs à déchets ménagers) et 4.1 (Périmètre de retrait latéral en zone multifonctionnelle) du PPAS DELTA Partim et aux articles 7, §2, al. 1 et 2, 8, §1er, et 11 du titre Ier du RRU ;

Considérant, en ce qui concerne l'état du sol, que Bruxelles-Environnement a délivré une déclaration de conformité des parcelles cadastrales concernées en date du 10 octobre 2012 ;

En ce qui concerne la tour en particulier

Considérant en particulier en ce qui concerne la tour iconique, destinée à accueillir du logement ;

Considérant qu'une carence en logements au regard de l'essor démographique que connaît la Région et qu'elle connaîtra encore à court et moyen termes est constatée ;

Considérant qu'il est essentiel de développer cette fonction et de la concevoir dans un cadre urbain mixte ;

Considérant que la croissance démographique que connaît la Région de Bruxelles-Capitale s'est traduite pour la commune d'Auderghem par une croissance annuelle de 1% en 2015 alors que de 2010 à 2015 le taux moyen est de 0,7 % ; que la croissance moyenne sur l'année 2015 pour l'ensemble des 19 communes de la Région est de 1,1% ; que la pression immobilière en terme de logements est donc une réalité à laquelle la commune d'Auderghem est plus que jamais confrontée ;

Considérant que le site DELTA est un sites adapté pour accueillir un cluster de tours, compte tenu de sa localisation dans un espace ouvert et actuellement peu construit ;

Considérant de plus que le site est bien connecté et bien situé à proximité de moyens de transports de masses ;

Considérant que de multiples études régionales visent à urbaniser le site Delta et que le PPAS DELTA-PARTIM va dans le même sens et prévoit en conséquence une zone multifonctionnelle au sein de laquelle s'implante la demande ; que le potentiel collectif de la zone considérée a été étudié par le PPAS DELTA-PARTIM ;

Considérant que le strict respect des prescriptions du PPAS DELTA PARTIM en termes de gabarits (IGN 132) aboutirait à la construction d'une barre d'immeubles ; qu'une telle conception ne correspond pas au bon aménagement des lieux, de par le caractère compact et massif qu'elle présenterait ; qu'il est opportun de créer des jeux de volumes entre les différents immeubles projetés sur le site ; que la tour permet de créer un tel jeu, offrant ainsi une dynamique urbanistique et architecturale au site et au cadre bâti qui l'entoure ;

Considérant que la tour marque pleinement l'entrée du site, dont l'élément principal est le complexe hospitalier ;

Vu que ces considérations sont également soutenues par le Gouvernement dans le cadre de son projet de PRDD ;

En ce qui concerne les aspects socio-économiques

Considérant que le projet propose d'adoindre à l'équipement d'intérêt collectif que constitue le centre hospitalier du CHIREC plusieurs fonctions, de différents types, permettant de créer un véritable micro-quartier ;

Considérant que cette proposition s'inscrit en droit ligne de celles décidées dans le cadre de l'adoption du PPAS DELTA PARTIM ;

Considérant que les logements prévus (50 studios, 73 appartements 1 chambre, 64 appartements 2 chambres, 22 appartements 3 chambres) pourront accueillir tant des personnes seules que des couples ou des familles, assurant ainsi une mixité des résidents, en plus des étudiants ;

Considérant que par la construction de kots étudiants, de logements et d'une maison de repos et de soins, le projet assure également le développement d'un quartier multigénérationnel ;

Considérant que, selon les évaluations de l'auteur du rapport d'incidences, le projet permet, grâce à sa densité, d'accueillir environ 1.421 personnes sur le site ; que la clientèle des commerces et de l'hôtel est estimée à 527 personnes par jour ; qu'il en résulte que ce nouveau quartier sera fréquenté de jour comme de nuit, ce qui permet également de garantir un contrôle social suffisant non seulement pour les futurs habitants mais également pour tous les utilisateurs du site de manière globale ;

Considérant que le projet prévoit la création de 6 unités commerciales dont la superficie brute varie entre 180 et 235 m², pour un total de 1.197 m² ; que le projet prévoit une zone CASCO de 1.021 m² au premier sous-sol ; que cette zone est également affectée à du commerce ; que le projet offre par conséquent une surface commerciale totale de 2.218 m² ;

Considérant que les unités commerciales situées au rez-de-chaussée des immeubles projetés sont répartie comme suit : 233,44 m² au sein de l'immeuble accueillant la maison de repos et de soin, 208,70 m² au sein de l'immeuble accueillant l'hôtel, 184,14 et 183,61 m² au sein de l'immeuble AB, 190,89 et 191,50 m² au sein de l'immeuble C ;

Considérant que le projet prévoit un établissement hôtelier de 120 chambres ; que cet hôtel permettra notamment d'accueillir les patients, leurs familles et leur proches ainsi que des personnes présentes sur et alentour du site Delta pour des séjours d'affaires ;

Considérant qu'à l'exception de quelques B&B, l'offre hôtelière est inexistante à cet endroit de la Région ; que l'hôtel le plus proche se situe à 2 km du site Delta ; que les fonctions présentes sur et alentour du site Delta sont néanmoins susceptibles de générer une telle demande, notamment en raison de la présence des entreprises voisines, de l'établissement hospitalier et de l'ULB/VUB ; que l'établissement hôtelier est un avantage pour le développement du site Delta ;

Considérant que le laboratoire répond complémentirement à l'établissement hospitalier existant ; qu'il répond également à un besoin pressenti dans cette partie de la Région ;

Considérant que la maison de repos et de soins propose une capacité de 150 lits ; que la Région accuse une forte carence de ce type d'établissements et, par conséquent, une forte demande ; que le développement de maisons de repos (et de soins) est l'une des priorités du Gouvernement ; que l'implantation d'une maison de repos et de soins sur le site Delta est optimale ; que ses occupants auront un accès direct aux établissements de soin, par la présence de l'établissement hospitalier et du laboratoire ; que le laboratoire et les commerces de détails sont également un atout pour ce futur établissement ;

Considérant que la bonne accessibilité du site est optimale pour chacune des fonctions prédécrites ;

Considérant que les fonctions prévues permettent la création d'environ 173 emplois supplémentaires sur le site ; que cette estimation ne tient pas compte de la zone CASCO (1.020 m² bruts) dont la destination reste à définir ;

En ce qui concerne la mobilité

Considérant que le PPAS DELTA PARTIM a fait l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales circonstancié ; que ce rapport a été effectué sur la base d'un programme global de 125.000 m² ; que même si ce rapport ne prend pas en compte une augmentation des superficies de logements de 7.774 m² par rapport aux 14.500 m² prévues par la prescription 3.2.1, §1, du PPAS DELTA PARTIM, le programme global qu'il évalue est supérieur aux superficies de plancher projetées sur la globalité du site, soit 102.921 m² ; que les conclusions du rapport d'incidences restent pleinement donc actuelles ;

Considérant qu'en situation existante, la partie de terrain concernée est inoccupé ; qu'en tout état de cause le développement urbanistique du site Delta a donc un impact en termes de mobilité ; qu'il convient d'en tenir compte ;

Considérant que le site dispose d'une bonne accessibilité, tant en transports en commun que s'agissant des véhicules particuliers ;

Considérant qu'en termes de transports en commun, le site est accessible en train, en métro et en bus ;

Considérant que le site se situe à 500 m de la halte ferroviaire Delta qui, sur Bruxelles, permet d'accéder aux stations suivantes Saint-Job, Vivier d'Oie, Boondael, Arcades, Merode, Meiser, Evere, Bordet et Haren ;

Considérant que le site se situe à 1 km de la gare d'Etterbeek qui permet d'accéder rapidement aux stations Boitsfort, Watermael, Bruxelles-Luxembourg, Bruxelles-Schuman, Bruxelles-Nord, Bruxelles-Central et Bruxelles-Midi ;

Considérant que ces deux stations sont en outre situées sur le tracé du futur R.E.R. ;

Considérant que le site est situé à proximité immédiate de la station de métro Delta, sur la ligne 5 ; que cette ligne permet un accès direct et facile au centre-ville toutes les 5 minutes en heure de pointe, toutes les 7 minutes 30 en heures creuses et toutes les 10 minutes en soirée et le weekend, sauf durant les congés scolaires d'été durant lesquels cette fréquence est augmentée respectivement à 7 minutes 30, 8 minutes et 10 minutes ; qu'il est proche également de la station Hankar, située sur la même ligne et accessible aux personnes à mobilité réduite ;

Considérant que le site est également accessible en bus, via les lignes 17 (Heiligenborre – Beaulieu), 71 (Delta – De Brouckere) et 72 (ADEPS – Devèze-ULB) de la STIB, les lignes 341, 343, 348 et 349 de De Lijn et la ligne Conforto du TEC ;

Considérant, en termes d'accessibilité en transports privés, que le site Delta est aisément accessible ; que l'accès au site se fait principalement depuis le boulevard du Triomphe ; que l'accès depuis et vers l'E411 est un accès accessoire, réservé aux seuls emplacements du parking souterrain et donc aux usagers du site ;

Considérant que la maison de repos et de soins implique également un impact faible en termes de mobilité (livraisons essentiellement) ;

Considérant que les commerces prévus au rez-de-chaussée sont des commerces de proximité ; qu'ils induiront également un trafic faible (livraisons essentiellement) ;

Considérant que l'impact en termes de mobilité susceptible d'être généré par la demande se limite donc principalement à l'établissement hôtelier et aux logements ;

Considérant toutefois que la circulation afférente à ces fonctions ne s'ajoutera pas à celle de l'établissement hospitalier mais qu'au contraire ces déplacements se croiseront par rapport à ceux de l'établissement hospitalier ; qu'en effet pour les logements les déplacements impliquent de quitter le site le matin et d'y entrer le soir, au contraire de l'essentiel des déplacements prévus pour l'établissement hospitalier ;

Considérant en termes de stationnement que le parking en sous-sol prévoit 300 emplacements réservés aux 209 logements ; que la demande est donc conforme et va même au-delà de ce que prévoit l'article 6 du titre VIII du RRU ;

Considérant que la demande prévoit également l'aménagement de 102 kots étudiants ; que ces derniers utilisent principalement les transports en commun et les modes de déplacement doux ; que l'impact en termes de mobilité est donc faible ; qu'ils auront néanmoins accès à la zone privatisée du parking souterrain destinée aux logements ;

Considérant qu'en raison des 102 kots et des 50 studios prévus pas la demande, le rapport d'incidences estime à 194 emplacements la demande en stationnement globale pour les logements ; que la zone privatisée est donc largement suffisante ;

Considérant qu'en heure de pointe, le rapport d'incidences évalue à 1.424 le nombre d'emplacements de parking nécessaires (1.170 emplacements pour l'établissement hospitalier et 254 emplacements pour Delta Ouest) ; que la demanderesse a donc prévu 1.424 emplacements sur l'intégralité du site ; que l'offre en stationnement permettra donc de répondre adéquatement aux besoins générés par l'entièreté des fonctions présentes sur le site, conformément à la volonté du Gouvernement en rapport avec le PPAS Delta ;

Considérant que l'évaluation des incidences de la mobilité a déjà été analysée par l'étude d'incidences réalisée pour le permis d'urbanisme initial en 2013 ; que la présente demande est inférieure à ce qui avait été prévu originellement ; que les conclusions de l'étude d'incidences de 2013 restent donc actuelles ;

Considérant que la voirie d'accès se situe 10 m en contrebas des logements de l'avenue Charles Michiels ; que les nuisances sonores seront limitées ; que la voirie d'accès à l'E411 est conçu comme un accès menant exclusivement aux parkings ; que toutes les mesures utiles ont été prises pour éviter l'utilisation de cette voirie d'accès comme itinéraire de transit pour accéder au boulevard du Triomphe ;

Considérant que le projet prévoit l'ajout de 222 emplacements de vélos pour les logements et de 104 emplacements de vélos pour les kots, soit un total de 326 emplacements ; que le site proposera au total 633 emplacements de vélos ; que la demande est conforme au RRU ; qu'elle va même au-delà de ses exigences ;

En ce qui concerne l'environnement et le microclimat

Considérant, en ce qui concerne le microclimat qu'une étude du confort pédestre et du microclimat datée du 15 juin 2016 est jointe à la demande ;

Considérant que cette étude conclut que le projet est acceptable moyennant le respect des trois conditions suivantes :

- l'implantation de végétation dans le voisinage de l'auvent ;
- la présence d'écrans près de l'entrée de l'hôtel ;
- la fermeture de la connexion de l'esplanade vers le jardin ;

Considérant que le projet supprime la connexion entre l'esplanade et le jardin par le placement de murs rideaux et de portes coulissantes sur le noyau d'accès au parking ; que des écrans vitrés de 3 m x 3 m (7 écrans) sont prévus à plusieurs endroits de l'esplanade à proximité de l'entrée de l'hôpital afin d'éviter les courants d'air et de préserver un microclimat acceptable ; que des végétations sont prévues autour de l'auvent ; que ces précisions sont apportées par les plans déposés en date du 16 août 2016 sur la base de l'article 177/1 du CoBAT ; qu'elles répondent aux recommandations de l'étude du confort pédestre et du microclimat du 15 juin 2016 ;

Considérant, en ce qui concerne l'ensoleillement, qu'une étude des ombres portées par le nouveau projet Delta Ouest sur son environnement, datée du mois d'août 2016, est déposée à l'appui de la demande ;

Considérant que cette étude démontre que l'impact des ombres de la tour projetée est limité ; que sur l'immeuble voisin UpKot la perte d'ensoleillement est limitée aux heures matinales et uniquement lorsque le soleil est le plus bas à l'horizon ; que l'établissement hospitalier du Chirec est quant à lui impacté en fin de journée ; que, s'agissant du site de l'ULB, seuls la toiture du parking et les terrains non bâtis de la plaine sont impactés par une perte d'ensoleillement ; que l'impact du projet sur l'ensoleillement est donc acceptable ;

Considérant que la localisation de la tour, proche du boulevard, permet de limiter cet impact ; que cet impact serait nettement plus important si la tour devait être déplacée vers le Sud du site ; qu'il convient par conséquent de souligner la pertinence du choix de sa localisation par le demandeur ;

Considérant que, de manière générale, un immeuble haut, même s'il s'agit d'une tour, est moins impactant qu'une barre d'immeubles moyens ; que, comme l'indique le rapport sur les incidences environnementales, l'implantation de bâtiments élevés sur le site Delta est favorable ;

Avis favorable.

Avis minoritaire de BDU-DU et CITYDEV.BRUSSELS :

Considérations générales

Considérant que le bien se situe en zone d'équipement d'intérêt collectif et de service public, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 et dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol Delta partim 13 arrêté par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 octobre 2013 (zone multifonctionnelle) ;

Considérant qu'il s'agit d'une demande de permis d'environnement (dossier 1155) et de permis d'urbanisme (dossier 16493) pour un projet mixte visant à construire un complexe comprenant 209 appartements, 102 chambres étudiants, une maison de repos et de soins de 150 lits, des commerces (1197m²), modifier le parking en infrastructure (+195 emplacements) et ajouter une voirie de jonction vers l'E411 (modification du permis d'urbanisme délivré le 22/10/2015) ;

Considérant que la demande vise à modifier le permis d'urbanisme n° DL/4/2013/2752 délivré par le Collège des Bourgmestres et Echevins de la commune d'Auderghem le 22/10/2013 ; que ce permis d'urbanisme porte sur :

- La construction d'un hôpital de 473 lits et de 90 lits d'hospitalisation d'un jour, pour une superficie de plancher totale de l'ordre de 100.000 m² ;
- La réalisation de plusieurs parkings de part et d'autre du bâtiment, pour un nombre total de 1.219 emplacements, répartis sur 4 niveaux couverts et quelques poches de stationnement à l'air libre ;
- Une zone logistique et technique côté Est de l'hôpital comprenant notamment une aire de livraison, la « powerhouse », et des zones d'accès pompiers, urgences et dialyse ;
- Une esplanade piétonne de ± 2.000 m² côté Ouest de l'hôpital comprenant les trémies d'accès piétons au parking principal, une zone de dépose au niveau de l'entrée principale de l'hôpital, un parking vélos pour les visiteurs de 20 places et une aire de stationnement pour les taxis ;

Considérant que le projet autorisé par le permis d'urbanisme initial est couvert par un permis d'environnement de classe 1A, n° 391.138 délivré le 11 juillet 2013 ;

Considérant que la présente demande porte plus précisément sur :

- la construction d'un immeuble de 209 appartements ;
- la construction de 102 kots étudiants ;
- la construction d'un hôtel 3 étoiles de 120 chambres ;
- la construction d'une maison de repos et de soin de 150 lits ;
- la construction de surfaces commerciales pour un total de 1197 m² ;
- la construction d'un laboratoire d'analyse médicale ;
- la modification du parking et des poches de stationnement autorisés par le permis d'urbanisme n° DL/4/2013/2752 du 22/10/2013 par l'ajout de 195 emplacements dont 20 emplacements à l'air libre ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 1er septembre 2016 au 15 septembre 2016 et que trois lettres de remarques ont été introduites en cours d'enquête ; que six lettres de réclamations, dont deux comportant deux signatures, ont également été adressées à la commune de Watermael-Boitsfort en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur la question d'un accès piétonnier et cycliste entre la rue du Brillant à Watermael-Boitsfort et l'accès à l'autoroute, les gabarits excessifs du projet et qui créeraient un précédent (les hauteurs des immeubles devraient se conformer au PPAS), l'impact intolérable du projet sur le trafic ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour la construction d'un complexe hôtelier de plus de 100 chambres (rubrique 22 de l'annexe B du CoBAT), la création d'un équipement de plus de 200 m² accessible au public (rubrique 24 de l'annexe B du CoBAT), une augmentation du parking couvert de 175 places (rubrique 26 de l'annexe B du CoBAT) et la création d'une implantation commerciale d'une superficie comprise entre 1.000 m² et 4.000 m² (rubrique 31 de l'annexe B du CoBAT) ainsi que pour une dérogation aux prescriptions 2.2.5 (Réutilisation des eaux de pluie), 3.2.1 §1 (Affectation), 3.2.1 §2 (Hauteur), 3.2.3 (Espace vert), 3.5.2 (Installation de conteneurs à déchets ménagers) et 4.1 (Périmètre de retrait latéral en zone multifonctionnelle) du PPAS DELTA Partim et aux articles 7, §2, al. 1 et 2, 8, §1er, et 11 du titre Ier du RRU ;

Considérant, en ce qui concerne l'état du sol, que Bruxelles-Environnement a délivré une déclaration de conformité des parcelles cadastrales concernées en date du 10 octobre 2012 ;

En ce qui concerne la tour en particulier

Considérant en particulier en ce qui concerne la tour iconique, destinée à accueillir du logement ;

Considérant qu'une carence en logements au regard de l'essor démographique que connaît la Région et qu'elle connaîtra encore à court et moyen termes est constatée ;

Considérant qu'il est essentiel de développer cette fonction et de la concevoir dans un cadre urbain mixte ;

Considérant que la croissance démographique que connaît la Région de Bruxelles-Capitale s'est traduite pour la commune d'Auderghem par une croissance annuelle de 1% en 2015 alors que de 2010 à 2015 le taux moyen est de 0,7 % ; que la croissance moyenne sur l'année 2015 pour l'ensemble des 19 communes de la Région est de 1,1% ; que la pression immobilière en terme de logements est donc une réalité à laquelle la commune d'Auderghem est plus que jamais confrontée ;

Considérant que le site DELTA est un sites adapté pour accueillir un cluster de tours, compte tenu de sa localisation dans un espace ouvert et actuellement peu construit ;

Considérant de plus que le site est bien connecté et bien situé à proximité de moyens de transports de masses ;

Considérant que de multiples études régionales visent à urbaniser le site Delta et que le PPAS DELTA-PARTIM va dans le même sens et prévoit en conséquence une zone multifonctionnelle

au sein de laquelle s'implante la demande ; que le potentiel collectif de la zone considérée a été étudié par le PPAS DELTA-PARTIM ;

Considérant que le strict respect des prescriptions du PPAS DELTA PARTIM en termes de gabarits (IGN 132) aboutirait à la construction d'une barre d'immeubles ; qu'une telle conception ne correspond pas au bon aménagement des lieux, de par le caractère compact et massif qu'elle présenterait ; qu'il est opportun de créer des jeux de volumes entre les différents immeubles projetés sur le site ; que la tour permet de créer un tel jeu, offrant ainsi une dynamique urbanistique et architecturale au site et au cadre bâti qui l'entoure ;

Considérant que la tour marque pleinement l'entrée du site, dont l'élément principal est le complexe hospitalier ;

Vu que ces considérations sont également soutenues par le Gouvernement dans le cadre de son projet de PRDD ;

En ce qui concerne les aspects socio-économiques

Considérant que le projet propose d'ajouter à l'équipement d'intérêt collectif que constitue le centre hospitalier du CHIREC plusieurs fonctions, de différents types, permettant de créer un véritable micro-quartier ;

Considérant que cette proposition s'inscrit en droit ligne de celles décidées dans le cadre de l'adoption du PPAS DELTA PARTIM ;

Considérant que les logements prévus (50 studios, 73 appartements 1 chambre, 64 appartements 2 chambres, 22 appartements 3 chambres) pourront accueillir tant des personnes seules que des couples ou des familles, assurant ainsi une mixité des résidents, en plus des étudiants ;

Considérant que par la construction de kots étudiants, de logements et d'une maison de repos et de soins, le projet assure également le développement d'un quartier multigénérationnel ;

Considérant que, selon les évaluations de l'auteur du rapport d'incidences, le projet permet, grâce à sa densité, d'accueillir environ 1.421 personnes sur le site ; que la clientèle des commerces et de l'hôtel est estimée à 527 personnes par jour ; qu'il en résulte que ce nouveau quartier sera fréquenté de jour comme de nuit, ce qui permet également de garantir un contrôle social suffisant non seulement pour les futurs habitants mais également pour tous les utilisateurs du site de manière globale ;

Considérant que le projet prévoit la création de 6 unités commerciales dont la superficie brute varie entre 180 et 235 m², pour un total de 1.197 m² ; que le projet prévoit une zone CASCO de 1.021 m² au premier sous-sol ; que cette zone est également affectée à du commerce ; que le projet offre par conséquent une surface commerciale totale de 2.218 m² ;

Considérant que les unités commerciales situées au rez-de-chaussée des immeubles projetés sont réparties comme suit : 233,44 m² au sein de l'immeuble accueillant la maison de repos et de soin, 208,70 m² au sein de l'immeuble accueillant l'hôtel, 184,14 et 183,61 m² au sein de l'immeuble AB, 190,89 et 191,50 m² au sein de l'immeuble C ;

Considérant que le projet prévoit un établissement hôtelier de 120 chambres ; que cet hôtel permettra notamment d'accueillir les patients, leurs familles et leur proches ainsi que des personnes présentes sur et alentour du site Delta pour des séjours d'affaires ;

Considérant qu'à l'exception de quelques B&B, l'offre hôtelière est inexistante à cet endroit de la Région ; que l'hôtel le plus proche se situe à 2 km du site Delta ; que les fonctions présentes sur et alentour du site Delta sont néanmoins susceptibles de générer une telle demande, notamment en raison de la présence des entreprises voisines, de l'établissement hospitalier et de l'ULB/VUB ; que l'établissement hôtelier est un avantage pour le développement du site Delta ;

Considérant que le laboratoire répond complémentaires à l'établissement hospitalier existant ; qu'il répond également à un besoin pressenti dans cette partie de la Région ;

Considérant que la maison de repos et de soins propose une capacité de 150 lits ; que la Région accuse une forte carence de ce type d'établissements et, par conséquent, une forte demande ; que le développement de maisons de repos (et de soins) est l'une des priorités du Gouvernement ; que l'implantation d'une maison de repos et de soins sur le site Delta est optimale ; que ses occupants auront un accès direct aux établissements de soin, par la présence de l'établissement hospitalier et du laboratoire ; que le laboratoire et les commerces de détails sont également un atout pour ce futur établissement ;

Considérant que la bonne accessibilité du site est optimale pour chacune des fonctions prédécrites ;

Considérant que les fonctions prévues permettent la création d'environ 173 emplois supplémentaires sur le site ; que cette estimation ne tient pas compte de la zone CASCO (1.020 m² bruts) dont la destination reste à définir ;

En ce qui concerne la mobilité

Considérant que le PPAS DELTA PARTIM a fait l'objet d'un rapport sur les incidences environnementales circonstancié ; que ce rapport a été effectué sur la base d'un programme global de 125.000 m² ; que même si ce rapport ne prend pas en compte une augmentation des superficies de logements de 7.774 m² par rapport aux 14.500 m² prévues par la prescription 3.2.1, §1, du PPAS DELTA PARTIM, le programme global qu'il évalue est supérieur aux superficies de plancher projetées sur la globalité du site, soit 102.921 m² ; que les conclusions du rapport d'incidences restent pleinement donc actuelles ;

Considérant qu'en situation existante, la partie de terrain concernée est inoccupée ; qu'en tout état de cause le développement urbanistique du site Delta a donc un impact en termes de mobilité ; qu'il convient d'en tenir compte ;

Considérant que le site dispose d'une bonne accessibilité, tant en transports en commun que s'agissant des véhicules particuliers ;

Considérant qu'en termes de transports en commun, le site est accessible en train, en métro et en bus ;

Considérant que le site se situe à 500 m de la halte ferroviaire Delta qui, sur Bruxelles, permet d'accéder aux stations suivantes Saint-Job, Vivier d'Oie, Boondael, Arcades, Merode, Meiser, Evere, Bordet et Haren ;

Considérant que le site se situe à 1 km de la gare d'Etterbeek qui permet d'accéder rapidement aux stations Boitsfort, Watermael, Bruxelles-Luxembourg, Bruxelles-Schuman, Bruxelles-Nord, Bruxelles-Central et Bruxelles-Midi ;

Considérant que ces deux stations sont en outre situées sur le tracé du futur R.E.R. ;

Considérant que le site est situé à proximité immédiate de la station de métro Delta, sur la ligne 5 ; que cette ligne permet un accès direct et facile au centre-ville toutes les 5 minutes en heure de pointe, toutes les 7 minutes 30 en heures creuses et toutes les 10 minutes en soirée et le weekend, sauf durant les congés scolaires d'été durant lesquels cette fréquence est augmentée respectivement à 7 minutes 30, 8 minutes et 10 minutes ; qu'il est proche également de la station Hankar, située sur la même ligne et accessible aux personnes à mobilité réduite ;

Considérant que le site est également accessible en bus, via les lignes 17 (Heiligenborre – Beaulieu), 71 (Delta – De Brouckere) et 72 (ADEPS – Devèze-ULB) de la STIB, les lignes 341, 343, 348 et 349 de De Lijn et la ligne Conforto du TEC ;

Considérant, en termes d'accessibilité en transports privés, que le site Delta est aisément accessible ; que l'accès au site se fait principalement depuis le boulevard du Triomphe ; que l'accès depuis et vers l'E411 est un accès accessoire, réservé aux seuls emplacements du parking souterrain et donc aux usagers du site ;

Considérant que la maison de repos et de soins implique également un impact faible en termes de mobilité (livraisons essentiellement) ;

Considérant que les commerces prévus au rez-de-chaussée sont des commerces de proximité ; qu'ils induiront également un trafic faible (livraisons essentiellement) ;

Considérant que l'impact en termes de mobilité susceptible d'être généré par la demande se limite donc principalement à l'établissement hôtelier et aux logements ;

Considérant toutefois que la circulation afférente à ces fonctions ne s'ajoutera pas à celle de l'établissement hospitalier mais qu'au contraire ces déplacements se croiseront par rapport à ceux de l'établissement hospitalier ; qu'en effet pour les logements les déplacements impliquent de quitter le site le matin et d'y entrer le soir, au contraire de l'essentiel des déplacements prévus pour l'établissement hospitalier ;

Considérant en termes de stationnement que le parking en sous-sol prévoit 300 emplacements réservés aux 209 logements ; que la demande est donc conforme et va même au-delà de ce que prévoit l'article 6 du titre VIII du RRU ;

Considérant que la demande prévoit également l'aménagement de 102 kots étudiants ; que ces derniers utilisent principalement les transports en commun et les modes de déplacement doux ; que l'impact en termes de mobilité est donc faible ; qu'ils auront néanmoins accès à la zone privatisée du parking souterrain destinée aux logements ;

Considérant qu'en raison des 102 kots et des 50 studios prévus pas la demande, le rapport d'incidences estime à 194 emplacements la demande en stationnement globale pour les logements ; que la zone privatisée est donc largement suffisante ;

Considérant qu'en heure de pointe, le rapport d'incidences évalue à 1.424 le nombre d'emplacements de parking nécessaires (1.170 emplacements pour l'établissement hospitalier et 254 emplacements pour Delta Ouest) ; que la demanderesse a donc prévu 1.424 emplacements sur l'intégralité du site ; que l'offre en stationnement permettra donc de répondre adéquatement aux besoins générés par l'entièreté des fonctions présentes sur le site, conformément à la volonté du Gouvernement en rapport avec le PPAS Delta ;

Considérant que l'évaluation des incidences de la mobilité a déjà été analysée par l'étude d'incidences réalisée pour le permis d'urbanisme initial en 2013 ; que la présente demande est inférieure à ce qui avait été prévu originellement ; que les conclusions de l'étude d'incidences de 2013 restent donc actuelles ;

Considérant que la voirie d'accès se situe 10 m en contrebas des logements de l'avenue Charles Michiels ; que les nuisances sonores seront limitées ; que la voirie d'accès à l'E411 est conçu comme un accès menant exclusivement aux parkings ; que toutes les mesures utiles ont été prises pour éviter l'utilisation de cette voirie d'accès comme itinéraire de transit pour accéder au boulevard du Triomphe ;

Considérant que le projet prévoit l'ajout de 222 emplacements de vélos pour les logements et de 104 emplacements de vélos pour les kots, soit un total de 326 emplacements ; que le site proposera au total 633 emplacements de vélos ; que la demande est conforme au RRU ; qu'elle va même au-delà de ses exigences ;

En ce qui concerne l'environnement et le microclimat

Considérant, en ce qui concerne le microclimat qu'une étude du confort pédestre et du microclimat datée du 15 juin 2016 est jointe à la demande ;

Considérant que cette étude conclut que le projet est acceptable moyennant le respect des trois conditions suivantes :

- l'implantation de végétation dans le voisinage de l'auvent ;
- la présence d'écrans près de l'entrée de l'hôtel ;
- la fermeture de la connexion de l'esplanade vers le jardin ;

Considérant que le projet supprime la connexion entre l'esplanade et le jardin par le placement de murs rideaux et de portes coulissantes sur le noyau d'accès au parking ; que des écrans vitrés de 3 m x 3 m (7 écrans) sont prévus à plusieurs endroits de l'esplanade à proximité de l'entrée

de l'hôpital afin d'éviter les courants d'air et de préserver un microclimat acceptable ; que des végétations sont prévues autour de l'auvent ; que ces précisions sont apportées par les plans déposés en date du 16 août 2106 sur la base de l'article 177/1 du CoBAT ; qu'elles répondent aux recommandations de l'étude du confort piéton et du microclimat du 15 juin 2016 ;

Considérant, en ce qui concerne l'ensoleillement, qu'une étude des ombres portées par le nouveau projet Delta Ouest sur son environnement, datée du mois d'août 2016, est déposée à l'appui de la demande ;

Considérant que cette étude démontre que l'impact des ombres de la tour projetée est limité ; que sur l'immeuble voisin UpKot la perte d'ensoleillement est limitée aux heures matinales et uniquement lorsque le soleil est le plus bas à l'horizon ; que l'établissement hospitalier du Chirec est quant à lui impacté en fin de journée ; que, s'agissant du site de l'ULB, seuls la toiture du parking et les terrains non bâtis de la plaine sont impactés par une perte d'ensoleillement ; que l'impact du projet sur l'ensoleillement est donc acceptable ;

Considérant que la localisation de la tour, proche du boulevard, permet de limiter cet impact ; que cet impact serait nettement plus important si la tour devait être déplacée vers le Sud du site ; qu'il convient par conséquent de souligner la pertinence du choix de sa localisation par le demandeur ;

Considérant que, de manière générale, un immeuble haut, même s'il s'agit d'une tour, est moins impactant qu'une barre d'immeubles moyens ; que, comme l'indique le rapport sur les incidences environnementales, l'implantation de bâtiments élevés sur le site Delta est favorable ;

Avis favorable sous réserve de :

- revoir la composition architecturale du socle en donnant à la tour une allure verticale jusqu'à sa base afin d'alléger sa silhouette tout en apportant une variation au socle.
- prévoir une liaison entre l'espace jardin et l'esplanade afin d'améliorer les connexions piétonnes.
- créer un passage cyclo-piéton indépendant et qualitatif pour relier le Boulevard du Triomphe à la dalle Delta-triangle.
- autoriser la traversée pour les piétons sous l'hôpital, au RDC, où seront installés des commerces, entre le site Delta –Sud et le Boulevard du Triomphe.
- garantir les priorités de circulation (signalisation et marquage) pour la voirie à créer et non les entrées/sorties des parkings afin notamment de hiérarchiser la voirie par rapport à des entrées de parking : un système de contrôle sera mis en place à l'échelle de l'ensemble du site Delta pour éviter qu'un trafic de transit ne se développe entre le boulevard du Triomphe et l'E411.
- assurer un tracé de cette voirie de liaison la plus fluide possible (girations, visibilité) et réduire à cette fin l'empiètement du bâtiment abritant les logements d'étudiants (angle façade ouest et voirie arrière).

Avis minoritaire de la commune de Watermael-Boitsfort :

Vu la situation de la demande en zone d'intérêt régional, d'équipements d'intérêt collectif ou de service public et le long d'un espace structurant au plan régional d'affectation du sol (A.G. 03/05/2001) ;

Considérant que la demande est située dans le périmètre du PPAS delta partim 13 (A.G. 12/09/2013) ;

Considérant que la demande vise à construire un complexe comprenant 209 appartements, 102 chambres d'étudiants, une maison de repos et de soins de 150 lits, des commerces (1197m²), modifier le parking en infrastructure (+195 emplacements), ajouter une voirie de jonction vers l'E411 (modification du permis d'urbanisme délivré le 22/10/2015) et à exploiter des installations classées ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- Dérogations aux articles 7 §2, al. 1 et 2 (sous-sol de la zone de cours et jardins, couche de terre arable), 8 (hauteur d'une construction isolée) et 11 (zone de recul) du titre I du RRU
- Dérogation aux prescriptions 2.2.5 (Réutilisation des eaux de pluie), 3.2.1 §1 (Affectation), 3.2.2 §2 (Hauteur), 3.2.3 (Espace vert), 3.5.2 (Installation de conteneurs à déchets ménagers) et 4.1 (Périmètre de retrait latéral en zone multifonctionnelle) du PPAS "DELTA Partim"
- Application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (complexe hôtelier de plus de 100 chambres ; création d'équipements dans lesquels plus de 200 m² sont accessibles aux utilisations de ces équipements ; garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques et modification ou extension des projets figurants à l'annexe a ou à l'annexe b déjà autorisés, réalisés ou en cours de réalisation, qui peut avoir des incidences négatives importantes sur l'environnement (modification ou extension ne figurant pas à l'annexe A))
- Permis d'environnement de classe 1B, exploitation d'installations classées : rubriques 40 B, 55 1B, 132 B, 153 B, 132 A, 80 A, 148 A, 88 1A, 104 B, 153 A, 121 A, 152 A, 68 B, 85 B

Considérant que 6 lettres de réclamations et observations nous sont parvenues dans le cadre de l'enquête publique organisée du 01/09/2016 et 15/09/2016, que celles-ci visent principalement à s'opposer à l'octroi d'une dérogation en matière de hauteur pour les motifs principaux suivants :

- La hauteur fixée par le PPAS est en adéquation avec les gabarits du boulevard de la plaine ;
- Le PRDD ne définit pas les hauteurs autorisées, seul le PPAS constitue le plan réglementaire en matière de gabarit ;
- Une telle dérogation créerait un dangereux précédent pour le développement du site ;

Considérant que le projet soumis s'inscrit dans le projet de développement immobilier du CHIREC comprenant un ensemble de fonctions complémentaires à la fonction hospitalière et un accès carrossable passant au-dessus de la ligne de chemin de fer n°26bis vers l'extrémité de l'accès à l'autoroute E411 ;

Considérant que ce nouvel accès permet de répartir le flux de véhicules inhérent au projet et au développement futur du site Delta et de soulager le boulevard du Triomphe ; que celui-ci n'impactera pas le territoire de la commune de Watermael-Boitsfort ;

Considérant que le PPAS prescrit que la hauteur des bâtiments, étages techniques compris, ne dépasse pas la cote altimétrique IGN 132m ;

Considérant que la tour de logements A-B dépasse de 8m¹³ la cote altimétrique autorisée, soit environ 2 étages et demi et que la tour de logements C dépasse de 45m⁶⁷ la cote altimétrique autorisée, soit environ 15 étages ;

Considérant que la hauteur prescrite par le PPAS est en adéquation avec le gabarit des immeubles du boulevard et des environs ;

Considérant que le demandeur motive la dérogation en matière de hauteur au regard du projet de PRDD (A.G. 12/12/2013) ;

Considérant que le PRDD est à l'état de projet ; que celui-ci fixe des objectifs prioritaires orientés à la fois sur la nécessaire attractivité de Bruxelles, sur l'amélioration du cadre de vie et des conditions de vie de ses habitants étant donné la croissance démographique et les besoins qui en résultent ; qu'il identifie le site « Delta » comme site potentiel pour bâtiments élevés iconiques groupés ;

Considérant néanmoins, que le PRDD n'est pas un plan réglementaire et qu'en outre il n'abroge pas implicitement les prescriptions urbanistiques d'un PPAS ;

Considérant que pour des biens qui se trouvent dans le périmètre d'un PPAS, l'autorité doit apprécier le bon aménagement des lieux sans se départir de l'appréciation du bon aménagement des lieux déjà opérée lors de l'établissement du PPAS ;

Considérant en effet que l'impact visuel des tours projetées est significatif dans le paysage urbain et qu'il y a lieu, dès lors, de respecter le gabarit prescrit par le PPAS ;

Considérant qu'une telle dérogation constitue un précédent pour le développement futur du site ;

Considérant qu'il ressort des éléments énumérés ci-dessus que la hauteur des tours projetées est excessive et compromet le bon aménagement des lieux ;

Avis favorable sous réserve de :

- diminuer la hauteur des tours de logements A-B et C en respectant la hauteur fixée au PPAS

Avis minoritaire de la Commune d'Ixelles :

- attendu que la demande tend à construire un complexe de 209 appartements, 102 chambres étudiant, une maison de repos et de soin de 150 lits, des commerces (1197 m²), modifier le parking en infrastructure (+195 emplacements), ajouter une voirie de jonction vers l'E411 (modification du permis d'urbanisme délivré le 22 octobre 2013) ;
- attendu que le site est situé en zone d'intérêt régional et zone d'équipement, le long d'un espace structurant et situé dans les limites d'un plan particulier d'affectation du sol « delta partim 13 »
- attendu qu'une réclamation a été introduite au cours de l'enquête publique qui s'est déroulée sur le territoire de la Commune d'Ixelles du 2 au 16 septembre 2016 ;
- que la réclamation porte sur le fait que le projet déroge au PPAS, qu'en cas d'accord sur les dérogations, le projet ouvrirait la porte aux projets de grandes tailles entraînant un impact intolérable sur le trafic pour les zones de logements à proximité ; sur le fait que la dérogation demandée en hauteur est incompréhensible vu que le gabarit admissible du PPAS correspond aux gabarits des immeubles existants ; sur le fait qu'une réflexion doit être menée sur l'ensemble du site et que la délivrance d'un tel permis créerait un dangereux précédent pour la suite du développement du site ; sur le fait qu'un vrai schéma directeur ou un plan particulier étendu à l'ensemble du site devrait être réalisé afin d'en évaluer le potentiel collectif en terme d'équipement et de mobilité ;
- que la demande est entièrement située sur le territoire de la Commune d'Auderghem, face au site de « la Plaine » ;
- qu'il s'agit d'une demande de permis mixte d'urbanisme et d'environnement de classe 1B ;

- que, le dossier étant soumis à rapport d'incidences, la commune d'Ixelles est interrogée sur base des incidences du projet sur l'environnement ;

Programme :

- considérant que le site présente une superficie de 65.802 m² ;
- que le programme se divise comme suit :
 - 209 appartements (19.287 m²) ;
 - 102 kots étudiant (2.987 m²) ;
 - un hôtel de 120 chambres (4.397 m²) ;
 - des commerces (1197 m²), superficie répartie au rez-de-chaussée ;
 - un laboratoire d'analyse (3010 m²) – prévu dans la demande précédente mais déplacé ;
 - la modification du parking du Chirec par son extension (195 emplacements supplémentaires) ;
- considérant que 300 emplacements sont réservés au niveau -2 et -1 pour les logements et les tiers, que les autres emplacements n'étant pas dédiés par affectation, seront occupés par les occupants du complexe et la clinique suivant les conditions qui seront fixées par l'exploitant ;
- que le projet prévoit l'ajout de 20 emplacements non couverts, portant le nombre à 80 ;
- que 483 emplacements vélo sont prévus sur l'ensemble du site ;

Description – Gabarit :

- vu le permis d'urbanisme octroyé le 22 octobre 2013 par le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune d'Auderghem relatif à la construction d'un complexe hospitalier de 473 lits pour un total de 97.072 m² de superficie de plancher et un gabarit de 5 étages sur rez-de-chaussée (avec deux étages de sous-sol), la construction d'une esplanade piétonne et la construction d'un parking de 4 niveaux en sous-sol d'une capacité de 1.159 emplacements de parking ;
- que ce permis est actuellement mis en œuvre ;
- que le parking formera en partie le sous-sol du complexe multifonctionnel à ériger ;
- considérant que le complexe est construit sur une zone multifonctionnelle du Plan Particulier d'Affectation du Sol ;
- qu'une aile principale est implantée à front du boulevard du Triomphe et de l'esplanade prévue, une aile secondaire étant implantée à l'arrière ;
- que le complexe se développe sur un socle avec un gabarit de 6 à 7 étages sur rez-de-chaussée surmontés d'étages techniques ;
- que, de ce socle, émerge deux immeubles de logements de 13 et 23 étages sur rez-de-chaussée, surmontés d'étages techniques ;
- que le projet prévoit l'implantation de l'immeuble le plus haut côté boulevard de manière à ce que les ombres soient portées au maximum sur le boulevard ;
- que l'une des tours fait face au seul immeuble se trouvant sur le territoire de la Commune d'Ixelles (kots étudiant) sis rue Arnaud Fraiteur, 25 ;
- considérant que le projet prévoit également la modification de la voie d'accès reliant le site « delta Auderghem » à l'extrémité de l'autoroute E411 qui desservira les parkings en sous-sol du site et la zone de livraison du CHIREC : prolongation de celle-ci pour devenir l'accès au sous-sol du site depuis le boulevard du Triomphe via l'esplanade ;
- que cette modification nécessite la réorganisation des parkings autorisés et l'ajout d'un niveau -5 ;

Déroghations :

- considérant que le projet déroge au plan particulier d'affectation du sol « delta partim 13 » (AG : 12/09/2013) ;
- que les déroghations sont les suivantes :

- art. 2.2.5 (Réutilisation des eaux de pluie) : les eaux de ruissellement des toitures non végétalisées des immeubles de logement sont rejetées vers un bassin d'orage et ne sont pas réutilisées. Le PPAS prévoit que 50% des eaux de ruissellement pour de telles toitures soient récupérables. La dérogation est justifiée par le fait que le projet ne compte qu'une faible proportion de toiture non végétalisée, que la quantité d'eau serait insuffisante (et de fait disproportionnée) et que les toitures des autres immeubles comprenant d'autres fonctions (MRS et étudiant) sont récupérées pour leur besoin ;
- art. 3.2.1 §1 (Affectation) : le Plan Particulier d'Affectation du Sol prévoit des superficies maximales hors sol par affectation dans la zone multifonctionnelle à un total de 30.000 m² répartis comme suit :
 - Hôtel : 10.000 m²
 - Commerce : 5000 m²
 - Équipement : 8500 m²
 - Logements : 14.500 m²
 le projet prévoit : 36.993 m² dont 22.762 m² de logements, ce qui est contraire aux prescrits du Plan ;
- art. 3.2.2 §2 (Hauteur) : les deux tours de 14 et 24 étages dépassent la hauteur maximale admise par le Plan Particulier d'Affectation du Sol ;
- art. 3.2.3 (Espace vert) : un espace vert continu de 1000 m² doit être prévu. Le projet prévoit une superficie de 895 m² sur un total d'espace vert dissocié de 20.341 m² sur l'ensemble du site ;
- art. 3.5.2 (Installation de conteneurs à déchets ménagers) : les conteneurs à déchets enterrés sont implantés dans la zone de recul. Celle-ci est non aedificandi. Les conteneurs occuperont 40 m² à front du boulevard du Triomphe ;
- art. 4.1 (Périmètre de retrait latéral en zone multifonctionnelle)
- considérant que le projet déroge également au titre I du RRU :
 - Art. 7 §2, al. 1 et 2 (sous-sol de la zone de cours et jardins, couche de terre arable)
 - art. 8 (hauteur d'une construction isolée)
 - art. 11 (zone de recul) ;
- considérant que, en matière de gestion des déchets pour l'immeuble de logement, ne pas aménager de local poubelles est justifié dans la demande par le fait que l'immeuble ne prévoit pas de concierge ;
- que la solution envisagée, l'implantation de container enterré dans la zone de recul, entraîne une nouvelle dérogation de par l'occupation de cette zone non aedificandi ;
- que l'implantation de telles installations ne peut cependant entraver la circulation du boulevard ;
- que pour les autres activités, des locaux poubelles sont envisagés avec sortie par camion à l'arrière du laboratoire et de la MRS ;
- que, pour les commerces et l'hôtel, chaque activité stocke ses déchets, un contrat étant prévu avec Bruxelles propreté pour l'enlèvement des déchets via l'esplanade ;

Charges d'urbanisme :

- considérant que le demandeur de permis propose en vertu de l'article 10 §1 de l'Arrêté de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme les travaux suivants :
 - le montant déterminé est de 1.543.130,00 EUR, les travaux proposés s'élèvent à un montant supérieur de 12.784.143,00 EUR ;
 Travaux proposés :
 - la création d'une liaison avec l'E411 reliant l'E411 au sud-ouest de la parcelle, nécessitant des remblais pour la réalisation de la voirie, la réalisation d'un pont au-

dessus de la voie ferrée, d'une rampe d'accès jusqu'au pertuis existant, l'éclairage de la voirie ;

- le pontage de la voie ferrée pour assurer la prolongation de l'esplanade publique au-dessus de la voie ferrée (en lien avec le futur projet « Delta Etterbeek), nécessitant l'adaptation des caténaire de la voie ferrée, le placement de silentblocs, la couverture de la voie ferrée
 - l'aménagement de l'esplanade publique nécessitant la réalisation de voirie, éclairage public, implantation de parking à vélo, aménagement d'espaces verts (superficie : 6.300 m²) ;
- considérant que la liaison constitue une voirie privée et que l'esplanade était prévue au PPAS ;
 - que les travaux envisagés sont par conséquent nécessaires au développement du projet ;

Mobilité :

- considérant que la voirie projetée est privée et sera pourvue d'un contrôle d'accès afin d'éviter tout trafic de transit entre l'E411 et le boulevard du Triomphe ;
- qu'une aire de livraison est prévue pour le laboratoire au niveau -2, qu'une aire de livraison extérieure est prévue le long de la voirie projetée menant à l'extrémité de l'E411 pour la MRS ;
- que la livraison pour les autres activités ainsi que l'accès des bus et taxis pour l'hôtel se feront par l'esplanade ;
- que la création d'une nouvelle voirie d'accès au sud permettra de limiter l'impact du site sur le Boulevard du Triomphe, pour les usagers venant de la E411 ou d'Auderghem ;
- que, toutefois, les documents ne donnent pas de détail concernant le raccord entre la nouvelle voirie et l'accès à la E411 mais que la demande de PU devrait intégrer à un schéma montrant l'accès au site par la nouvelle voirie, à partir de la E411 et à partir d'Auderghem ;
- considérant que l'accès piéton à hauteur de l'Esplanade ne semble pas suffisant ;
- qu'en effet, même si l'accès piéton principal se situe à hauteur de l'entrée principale du bâtiment et qu'un accès piéton existe à l'ouest du site, il convient d'imaginer que les piétons venant de Fraiteur souhaiteront accéder au site par la voie la plus courte et emprunteront donc l'accès carrossable à hauteur de l'Esplanade ;
- considérant que l'esplanade est fortement minérale et axée sur la voiture, celle-ci y étant omniprésente, et que l'espace dédié aux piétons semble résiduel ;
- que la présence de 3 ronds-points successifs et d'un stationnement en plein air n'y est pas justifiée;
- que la clientèle des commerces peut se satisfaire du parking souterrain à condition que les sorties piétonnes soient correctement conçues et attractives ;
- qu'il conviendrait de ne pas prévoir de stationnement sur l'esplanade et de créer une véritable zone piétonne avec un accès uniquement pour les livraisons ;
- que, dans la mesure où l'on crée un nouveau quartier avec une diversité de fonctions, l'esplanade devrait être aménagée comme un véritable espace public faisant la jonction entre le Chirec et les autres fonctions, et où le piéton est privilégié ; que dans le même objectif, il conviendrait d'y prévoir des bancs ;
- que cela paraît d'autant plus stratégique que l'on se situe en abord d'un centre hospitalier et d'une maison de repos dont la patientèle nécessite du mobilier de repos ;
- qu'un espace convivial aux abords du site doit également répondre aux besoins de repos des travailleurs en pause ;
- que les livraisons des commerces pourraient être envisagées en sous-sol;
- considérant que ces caractéristiques ne sont pas incompatibles avec la nécessité d'un accès carrossable pour les véhicules de pompier ;

- considérant que l'accès au parking côté Boulevard du Triomphe et le nouvel accès créé à partir de la E411 se rejoignent sur une seule bande d'accès au parking, ce qui risque de créer un encombrement aux heures de pointe ;
- considérant que la demande de permis comprend une dizaine d'emplacements voiture pour les kots étudiants ;
- que vu la situation et la proximité avec l'Université, ces emplacements ne semblent pas nécessaires ;
- considérant que le parking souterrain ne prévoit pas de bornes de rechargement pour véhicules électriques ;
- considérant que le Plan Régional de Stationnement prévoit que les installations destinées à la recharge des véhicules électriques soient réalisées de manière privilégiées hors voirie ;
- considérant que le projet ne prévoit aucun stationnement vélo fermé et sécurisé ni pour les commerces, ni pour les employés de la Maison de repos et de soin, ni pour ceux de l'hôtel ;
- que le projet ne prévoit pas non plus de stationnement vélo sécurisé pour les clients de l'hôtel ;
- qu'il conviendrait de prévoir également du stationnement vélo pour les visiteurs des logements et des kots, en nombre suffisant, à proximité des entrées principales des bâtiments ;

Conclusion :

- considérant que, en matière de gabarit et d'affectation, les dérogations sont principalement justifiées par les dispositions du projet de PRDD, ayant valeur indicative et qui n'a même pas encore fait l'objet d'une enquête publique en vue de son adoption ;
- que le PPAS « delta partim 13 » (AG : 12/09/2013), approuvé en 2013, a force obligatoire et valeur réglementaire en toutes ses dispositions et représente le bon aménagement des lieux,
- que l'augmentation de superficie en dérogation au PPAS résulte du gabarit projeté ;
- considérant que le gabarit imposant d'une des « tours » dépasse celui des immeubles environnants ;
- que ce gabarit, en dérogation au PPAS, est trop important, les hauteurs dérogatoires variant de 8 à 45 m, au-delà du gabarit admissible ;
- que, suivant les cotes de niveaux, ce gabarit devrait être d'environ 36 m, que la tour la plus haute mesure 81 m ;
- considérant que, s'agissant de dépassement des seuils d'affectation et des gabarits de hauteur, le projet porte atteinte aux données essentielles du plan particulier d'affectation du sol, celui-ci ne datant que de trois ans et sensé refléter l'idée que l'on se fait du bon aménagement des lieux ;
- que le projet est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;
- vu le projet de PPAS qui se développe sur le territoire de la Commune d'Ixelles ;
- que pour ce tronçon du boulevard du Triomphe, ce plan prévoit des gabarits de hauteur maximale de 45 m, implantés en retrait du boulevard ;
- que ce futur gabarit est en deçà du gabarit projeté pour la tour implantée à front du boulevard ;
- considérant, de plus, que de par sa situation, le site constitue une enclave ayant des répercussions sur le territoire de la Commune d'Ixelles ;
- que la tour aura manifestement un impact important depuis le quartier du cimetière d'Ixelles et l'actuel Campus de la Plaine, tant visuellement qu'en matière d'ensoleillement ;
- que l'immeuble situé à l'arrière du site sur le territoire d'Ixelles a fait l'objet d'un permis d'urbanisme délivré le 22 juillet 2014 pour changer l'affectation d'un immeuble de bureau en logement collectif pour étudiants (216 unités) et modifier les façades et la toiture;
- que le projet enclave cet immeuble même si le projet prévoit d'ouvrir une perspective vers l'intérieur du site à l'angle de ce dernier ;

- qu'en outre, le gabarit de cet immeuble est déjà important mais représentatif des gabarits moyens des immeubles du quartier ;
- qu'en outre, le Gouvernement régional vient d'approuver le classement du cimetière d'Ixelles ;
- considérant pour le surplus que même si un gabarit quelque peu plus important peut s'envisager le long du boulevard du Triomphe, il devrait à tout le moins présenter une expression architecturale forte ;
- que l'implantation des tours semble aléatoire ;
- que le projet ne présente pas une bonne intégration urbanistique dans son environnement ;
- considérant que le site situé le long du boulevard du Triomphe n'est pas suffisamment stratégique pour recevoir un tel gabarit emblématique ; que ce type d'immeuble a plus sa place en entrée de ville ou sur des carrefours de voiries importantes, p. ex. au débouché de l'autoroute E411 (# Triomphe / Invalides / Jules Cockx) ou sur le boulevard Général Jacques (# Triomphe / Wavre) ;
- considérant qu'il convient de réduire substantiellement le gabarit des tours projetées et de respecter strictement les seuils d'affectation prévus par zone d'affectation du PPAS ;
- considérant que la réduction des gabarits, par la suppression des tours telles que proposées, ne remet pas en cause ni la structuration du site ni son attractivité défendues par le demandeur ;
- considérant de plus que la zone visée par le projet de projet de PRDD est plus importante que le site concerné par la présente demande ;
- que le projet va par conséquent déterminer la base des futurs projets qui se développeront au-delà de la zone concernée ;
- considérant de plus que les travaux envisagés comme charges d'urbanisme proposées par le demandeur sont des travaux nécessaires à la réalisation du projet, le pontage du chemin de fer permettant d'agrandir la zone constructible et la voirie étant en réalité une voirie privée ;

AVIS DEFAVORABLE.

7^{ème} OBJET

Dossier 16522 – Demande de la S.A. BRUSSELS EAST REAL STATE pour transformer un immeuble de bureaux en immeuble de logements (modification du permis d'urbanisme accordé par le Gouvernement en recours), rue du Moulin à Papier 53

ZONE : au PRAS : zone de forte mixité et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

DESCRIPTION : transformer un immeuble de bureaux en immeuble de logements (modification du permis d'urbanisme accordé par le Gouvernement en recours)

ENQUETE : du 1er septembre 2016 au 15 septembre 2016. Quatre lettres de remarques nous sont parvenues en cours d'enquête.
Elles concernent principalement :

- la demande de réaliser les garde-corps en matériau translucide plutôt que transparent,

- la demande de travailler davantage le traitement des abords du projet (le *mur* continu de verdure de 1.8m de haut et la clôture périphérique n'étant pas assez ouvert vers l'espace public),
- la demande d'élargir le trottoir côté avenue Charles Lemaire,
- la destination des armoires rue Moulin à Papier qui n'est pas claire,
- la demande de placer des abris avec auvent pour emplacements de vélos visiteurs,
- la demande de prévoir un accès piétons et cyclistes vers le parc depuis le site,
- l'erreur au niveau du numéro de police du bien (le n° 53 étant inconnu, le bâtiment se situant aux n° 49-51),
- la demande de déplacer les emplacements des conteneurs à déchets en vue de limiter les nuisances pour les riverains,
- la demande de conserver un espace de stationnement latéral devant l'immeuble pour les véhicules de service,
- la demande de revoir les sens de circulation du quartier et la hauteur des bordures de trottoir,
- la demande de réaliser des états de lieux avant travaux chez les voisins,
- des interrogations par rapport à l'application éventuelle des charges d'urbanisme pour le projet.

MOTIFS :

- dérogations aux art.8 (hauteur - constructions isolées), art.10 (éléments en saillie sur la façade - plus de 1m au-delà des 2,5 premiers mètres et emprise des balcons et terrasses) et art.11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU
- dérogation aux articles 3 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet) et 4 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - Clôtures et avant-corps) du Règlement Communal sur les Bâtisses
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

AUDITION :

Monsieur Nicolas BILLEN, Madame de LIMELETTE, Monsieur Ch.-A. SCHOBENS, les demandeurs, Monsieur Philippe VERDUSSEN, l'architecte et sa collaboratrice, Madame NOORBERGEN, Monsieur DE BORMAN, auteur du rapport d'incidences, Monsieur B. CAPELLE, paysagiste et Monsieur DENYS, pour Monsieur WALSCHAERTS, le réclamant.

Après un échange de vues, la commission de concertation émet l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer un immeuble de bureaux en immeuble de logements (modification du permis d'urbanisme accordé par le Gouvernement en recours) ;

Considérant que le permis d'urbanisme délivré par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale prévoyait de rehausser le bâtiment existant d'un niveau et d'aménager

121 appartements dans l'immeuble, ainsi qu'une petite surface de bureaux au rez-de-chaussée (161 m²) ;

Considérant que la demande de modification de permis porte plus précisément sur :

- **la suppression du 6^{ème} étage,**
- **la démolition du dernier étage de l'immeuble (5^{ème} étage) et sa reconstruction sur une surface inférieure,**
- **la modification des étages inférieurs (du rez-de-chaussée au 4^{ème} étage), notamment en termes de superficie,**
- **l'aménagement de 120 appartements et de dans l'immeuble transformé répartis en 18 studios, 39 appartements à 1 chambre, 54 à 2 chambres et 9 à 3 chambres,**
- **l'aménagement de 164 emplacements de stationnement pour voitures, 16 pour motos et 68 pour vélos en sous-sol ;**

Considérant que le permis modificatif prévoit l'apport de 120 logements présentant de bonnes conditions de confort et d'habitabilité ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 1er septembre 2016 au 15 septembre 2016 et que quatre lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- **la demande de réaliser les garde-corps en matériau translucide plutôt que transparent,**
- **la demande de travailler davantage le traitement des abords du projet (le *mur* continu de verdure de 1.8m de haut et la clôture périphérique n'étant pas assez ouvert vers l'espace public),**
- **la demande d'élargir le trottoir côté avenue Charles Lemaire,**
- **la destination des armoires rue Moulin à Papier qui n'est pas claire,**
- **la demande de placer des abris avec auvent pour emplacements de vélos visiteurs,**
- **la demande de prévoir un accès piétons et cyclistes vers le parc depuis le site,**
- **l'erreur au niveau du numéro de police du bien (le n° 53 étant inconnu, le bâtiment se situant aux n° 49-51),**
- **la demande de déplacer les emplacements des conteneurs à déchets en vue de limiter les nuisances pour les riverains,**
- **la demande de conserver un espace de stationnement latéral devant l'immeuble pour les véhicules de service,**
- **la demande de revoir les sens de circulation du quartier et la hauteur des bordures de trottoir,**
- **la demande de réaliser des états de lieux avant travaux chez les voisins,**
- **des interrogations par rapport à l'application éventuelle des charges d'urbanisme pour le projet ;**

Considérant que les armoires à déchets prévues le long de la rue du Moulin à Papier ne serviront que pour le stockage temporaire des conteneurs à poubelles (entre leur sortie de l'immeuble et leur ramassage) ;

Considérant dès lors que ces armoires ne peuvent pas être implantées à l'arrière de la parcelle et que les nuisances sonores liées à leur utilisation seront limitées ;

Considérant que le demandeur a déclaré en séance que les visiteurs peuvent accéder aisément au 1^{er} sous-sol pour y stationner leurs vélos ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur des constructions isolées (titre I, art. 8) en ce que la hauteur projetée du 5^{ème} étage à démolir et reconstruire dépassera quelque peu la hauteur de l'étage existant ;

Considérant que le permis d'urbanisme délivré par le Gouvernement autorisait la construction d'un 6^{ème} étage très légèrement en retrait par rapport aux différents plans de façades ;

Considérant que le projet modifié supprime ce 6^{ème} étage et prévoit un 5^{ème} étage en retrait sur tout le pourtour de l'immeuble existant ;

Considérant par conséquent que le projet modifié limite sensiblement l'impact du futur immeuble sur les propriétés voisines, tant par rapport au permis initial que par rapport à l'immeuble existant ;

Considérant en outre que la légère rehausse du 5^{ème} étage permet l'aménagement d'une toiture végétale sur pratiquement toute la superficie de la toiture plate (hormis la partie devant accueillir des panneaux solaires), tout en maintenant une hauteur sous plafond conforme aux dispositions des normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors que la modification de gabarit proposée dans le cadre de la demande de permis modificatif, bien qu'en dérogation aux prescriptions de l'article 8 du titre I du règlement régional d'urbanisme, permet de limiter les nuisances pour le voisinage ;

Considérant que ce niveau disposera de cabanons techniques, également en dérogation à l'article 8 du titre I du règlement régional d'urbanisme qui prévoit que les cabanons à ascenseur et étages techniques soient intégrés dans la toiture ;

Considérant que le projet prévoit une légère rehausse de la toiture du côté haut du projet, afin de dissimuler les cabanons techniques depuis l'espace public ;

Considérant par conséquent que ces cabanons, en dérogation aux prescriptions de l'article 8 du titre I du règlement régional d'urbanisme, ne seront pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur d'une construction isolée (titre I, art. 8) sont acceptables ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie sur la façade (titre I, art. 10) en ce que les terrasses présentent une saillie de plus de 1m et qu'ils sont situés au-delà des 2,5 premiers mètres de la hauteur des façades à rue et que leur emprise dépasse les 2/3 du développement de la façade ;

Considérant que l'immeuble est entouré d'une importante zone de recul ;

Considérant par conséquent que les terrasses projetées ne présentent pas un danger pour les passants ;

Considérant que l'architecture du bien existant, affecté à du bureau, est modifiée en vue de sa réaffectation complète en logement ;

Considérant que le projet comprend des garde-corps en verre, afin de permettre une transparence entre le bâtiment et l'espace public ;

Considérant que l'esthétique des façades est simplifiée, tant par rapport au bâtiment existant que par rapport au permis initial ;

Considérant également que le front de bâtisse projeté se situe en retrait du front de bâtisse existant et actuellement situé au nu extérieur des éléments en béton ;

Considérant que plusieurs éléments en bétons seront démontés et que les éléments en béton maintenus, mais modifiés, seront isolés, portant leur saillie, par rapport au nouveau front de bâtisse, à environ 1,40 m ;

Considérant que cette simplification, associée à la zone de recul de plus de 7 m, permet de limiter l'impact visuel des futures terrasses depuis l'espace public ;

Considérant en outre que les dimensions des terrasses, d'une saillie maximale de 2,60 m, par rapport au nouveau front de bâtisse, bien qu'en dérogation aux prescriptions de l'article 10 du

titre I du règlement régional d'urbanisme, en permettent une utilisation adaptée et en rapport avec l'occupation prévue du bâtiment ;

Considérant également que la largeur des terrasses dépassant du plan formé par les éléments en béton isolés reste inférieure aux 2/3 du développement de la façade ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie sur la façade (titre I, art. 10) sont acceptables ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) en ce que la zone de recul existante présente une importante superficie imperméable, excédant les parties réservées aux accès vers l'immeuble ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi – jardinet (art. 3) en ce qu'elle n'est pas entièrement aménagée en jardinet, hormis ses accès ;

Considérant que l'emprise des sous-sols et bassin d'orage existants dépasse l'emprise du bâtiment hors-sol ;

Considérant que l'aménagement actuel de la zone de recul est pratiquement entièrement imperméabilisé ;

Considérant que la demande prévoit la réalisation de deux accès pour les véhicules du SIAMU ;

Considérant que ces accès augmentent davantage les parties imperméables de la zone de recul ;

Considérant néanmoins que le projet prévoit de planter cette zone de recul, en ce compris les parties surplombant l'emprise des sous-sol ;

Considérant également que la demande prévoit que les zones de retrait latéral soient également largement plantées, tout comme la zone de cours et jardins, limitrophe à une zone de conservation de la nature (Natura 2000 : parc Seny) ;

Considérant que le demandeur s'est engagé à favoriser les espèces de plantes indigènes, dans le respect de la zone de conservation voisine ;

Considérant que le projet supprime les emplacements existants, dans la zone de recul, le long de la rue Charles Lemaire ;

Considérant que ces aménagements permettent de rencontrer l'esprit tant du règlement régional d'urbanisme que du règlement communal sur les bâtisses en matière d'aménagement des zone de recul ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) ainsi qu'aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi – jardinet (art. 3) et clôtures et avant-corps (art. 4) sont acceptables ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi – clôtures et avant-corps (art. 4) en ce que le site ne serait pas clôturé par un muret bas formant soubassement ;

Considérant que le demandeur souhaite réaliser une fermeture végétale afin de ne pas isoler le site vis-à-vis du quartier ;

Considérant que, lors de l'enquête publique liée au premier projet, délivré par le Gouvernement, les riverains 'étaient opposés à la réalisation d'une clôture entourant le site ;

Considérant que le site actuel présente un important développement le long des deux voiries ;

Considérant qu'une clôture végétale permet d'améliorer son intégration au site Natura 2000 mitoyen ;

Considérant que cette disposition du règlement communal sur les bâtisses a notamment pour but d'empêcher aux véhicules d'accéder à la zone de recul et d'y stationner en infraction ;

Considérant par conséquent que la clôture végétale proposée répond à l'esprit du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi – clôtures et avant-corps (art. 4) est acceptable ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS ;

Considérant que les transformations esthétiques projetées du bâtiment traduisent sa reconversion de bureau en logements ;

Considérant que les caractéristiques architecturales du bien sont entièrement modifiées ;

Considérant que l'esthétique de l'immeuble existant ne se prête pas à une utilisation en logements ;

Considérant que le projet propose la mise en œuvre de matériaux de qualités et de teintes contrastant avantageusement entre elles (briques de teinte claire, tôle métallique de teinte foncée, châssis en aluminium de teinte foncée, garde-corps vitrés) ;

Considérant que l'esthétique de la reconversion de l'immeuble de bureau en logements s'intègre harmonieusement à la ZICHEE ;

Considérant que la largeur du trottoir à l'angle de l'avenue Charles Lemaire et de la rue du Moulin à Papier est limitée et que le demandeur s'était préalablement engagé à rétrocéder une partie de sa parcelle pour permettre un réaménagement de cet angle ;

Considérant toutefois qu'il y a lieu de s'assurer qu'elles ne soient pas dégradées lors du chantier, tout comme les constructions voisines ;

Attendu que le demandeur n'exclut pas la possibilité d'implanter, sur demandes, des activités professionnelles (professions libérales ou équipement), moyennant demande de permis d'urbanisme modificatif ;

Avis favorable à la condition suivante :

- céder à la Commune, à titre gratuit, une bande de terrain en vue de permettre un nouvel aménagement de l'espace public à l'angle des voiries, comme prévu au permis précédent.

La commission demande de prendre contact avec Monsieur Gaëtan CUARTERO DIAZ (Bruxelles Environnement) en vue de convenir de la connexion des évacuations d'eau de pluie dans le milieu naturel.

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur d'une construction isolée (titre I, art. 8),

éléments en saillie sur la façade - plus de 1m au-delà des 2,5 premiers mètres et emprise des balcons et terrasses (titre I, art. 10) et aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11), ainsi qu'aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi – jardinet (art. 3) et clôtures et avant-corps (art. 4) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.

8^{ste} VOORWERP

Dossier 16479 – Aanvraag van Mijnheer Florimond VAN DE VELDE voor het bouwen van een carport, Kardinaal Micaralaan 81a

GEBIED : in het GBP : woongebied met residentieel karakter

BESCHRIJVING : het bouwen van een carport

ONDERZOEK : van 1 september 2016 tot 15 september 2016. Er werd geen bezwaarschrift ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

MOTIEVEN :

- afwijkingen op art. 7 (vestiging - vrijstaande bouwwerken) en op art. 12 (inrichting van de zijdelingse inspringstroken) van titel I van de GSV
- toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)

AUDITIE : Nihil.

Na een gedachtewisseling, brengt de overlegcommissie het volgend advies uit :

Overwegend dat het goed gelegen is in een woongebied met residentieel karakter van het gewestelijke bestemmingsplan vastgelegd door besluit van de Regering van 3 mei 2001 en gewijzigd door het besluit van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering van 2 mei 2013 ;

Overwegend dat de aanvraag het bouwen van een carport betreft ;

Overwegend dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regels van openbaarmaking van 1 september 2016 tot 15 september 2016 en dat er geen bezwaarschrift werd ingediend gedurende het openbare onderzoek ;

Overwegend dat het ontwerp afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake vestiging van een vrijstaand gebouw (titel I, art. 7) en inrichting van de zijdelingse inspringstroken (titel I, art. 12) daar waar de geplande carport het gebouw van de naburige woning dichterbij zal brengen ;

Overwegend dat de eigenaar een oppervlakte van het naburig terrein (perceel gekadastraerd volgens titel 2 sectie C deel 56W21) op 2/02/2016 gekocht heeft;

Overwegend dat het College van Burgemeester en Schepenen, op datum van 09/02/2016, beslist heeft kennis te geven aan de notaris dat hij betreffende deze verdeling geen opmerkingen heeft ;

Overwegend dat dit perceel ongeveer 3,50 m breed is ;

Overwegend dat de voorziene carport 3,50 m breed is ;

Overwegend bijgevolg dat de afstand tussen het voorziene gebouw en de nieuwe terreingrens dezelfde zal blijven ;

Overwegend dat de afstand tussen het huis en de naburige woning (Vossendreef nr 16) nu ongeveer 17 m is ;

Overwegend dat, na de inrichting van de carport, deze afstand nog steeds ongeveer 14,50 m zal zijn ;

Overwegend dat de carport niet zichtbaar zal zijn vanaf de openbare ruimte en dat hij strookt met de architecturale kenmerken van het bestaand huis ;

Overwegend dat bijgevolg de afwijzingen aan de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake vestiging van een vrijstaande gebouw (titel. I, art. 7) en inrichting van de zijdelingse inspringstroken (titel. I, art. 12) aanvaardbaar zijn ;

Overwegend dat de aanvraag onderworpen werd aan de speciale regels van openbaarmaking in toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten) omdat het perceel zich binnen een huizenblok bevindt ;

Overwegend dat de voorziene carport gelegen is op minder dan zestig meter van de perimeter van een Natura 2000 gebied;

Overwegend dat het goed over geen garage beschikt ;

Overwegend dat het huis toegankelijk is voor voertuigen ;

Overwegend dat het ontwerp het naastliggende Natura 2000 gebied overdreven aantast ;

Overwegend de verbetering van de comfort- en woonbaarheidsomstandigheden van de woning ;

Overwegend niettemin dat een afgesloten garage de aantasting aan het naastliggende Natura 2000 gebied zou kunnen beperken ;

Gunstig advies onder de voorwaarde de zij- en de achterkant van de carport met en houten gevelbekleding sloten.

Gewijzigde plannen zullen onderworpen worden aan de goedkeuring van het College van Burgemeester en Schepenen, die voorafgaan aan de aflevering van de vergunning.

Gezien het unaniem gunstig voorwaardelijk advies van de overlegcommissie in aanwezigheid van het BROH-DS en de Gemeente, is de afwijking aan de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake vestiging van een vrijstaande gebouw (titel I, art. 7) en inrichting van de zijdelingse inspringstroken (titel I, art. 12) toegekend en de stedenbouwkundige vergunning kan afgeleverd worden mits het naleven van de uitgebrachte voorwaarde en het bijgevolg aanpassen van de plannen.

9^{ème} OBJET

Dossier 16495 – Demande de l'Association momentanée « COMITÉ DE QUARTIER ST ANNE » pour construire une serre et mettre en conformité un poulailler sur la toiture végétale du parking du centre sportif communal sis chaussée de Wavre 1690 - rue du Villageois 89

ZONE : au PRAS : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

DESCRIPTION : construire une serre et mettre en conformité un poulailler sur la toiture végétale du parking du centre sportif communal

ENQUETE : du 1er septembre 2016 au 15 septembre 2016. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogation à l'article 2 du Règlement Communal sur les Bâtisses (abri de jardin)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

AUDITION : Monsieur et Madame Alice et Pierre OLBRECHT, les demandeurs, Monsieur et Madame GHEUR, les architectes.

Avis Commune :

Avis BDU-DU :

Avis BDU-DMS :

EXCUSE

Avis CITYDEV.BRUSSELS :

Avis Bruxelles Mobilité :

ABSENT

Avis IBGE :

EXCUSE

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant qu'il s'agit de construire une serre et mettre en conformité un poulailler sur la toiture végétale du parking du centre sportif communal ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une serre ;
- la mise en conformité de l'installation d'un poulailler ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 1er septembre 2016 au 15 septembre 2016 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour actes et travaux en intérieur d'îlot, en application de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS ;

Considérant que la serre projetée se développera sur la toiture du centre sportif communal, dans le prolongement du potager existant ;

Considérant qu'elle mesurera environ 3 m de haut pour 16 m de long et 6 m de large, soit une surface d'environ 95 m² ;

Considérant que sa structure porteuse sera constituée de poutres en bois ajourées et reposera, à la manière d'un pont, d'un côté, sur le mur porteur séparant le jardin haut du jardin bas, et de l'autre, sur le bord de la dalle, renforcée à cet endroit pour soutenir les bacs à arbres existants ;

Considérant que l'esthétique de la serre s'inspire des grandes serres du XIX^{ème} siècle et présente des parois arrondies, surmontée par un chapiteau à deux pentes ;
Considérant que son entrée principale se situera dans la façade est, donnant sur le jardin haut, tandis qu'une ouverture dans la façade ouest permettra l'accès au jardin bas ;
Considérant que la construction de cette serre permettra de faire, d'un espace actuellement peu utilisé, un lieu de rencontre pour les habitants du quartier ;
Considérant qu'à l'avenir elle pourrait également servir à accueillir des stages scolaires ou d'autres projets visant à promouvoir le développement durable et une agriculture plus raisonnée ;
Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité d'un poulailler grillagé installé sur la toiture jardin, juste en contre-haut de la rampe d'accès au parking ;
Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de Poulailler, Clapier, Pigeonnier, Refuge, Abris, Appentis (titre I, art.2) en ce que celui interdit, en zone de cours et jardins, la construction de poulaillers ;
Considérant qu'il faut comprendre cette mesure comme une protection des intérieurs d'îlots contre les nuisances sonores générées par de telles installations ;
Considérant que l'emplacement où est ici installé le poulailler est un espace ouvert, sis dans un jardin accessible au public ;
Considérant que le jardin privé le plus proche est situé à une distance d'environ 6,50 m ;
Considérant par conséquent que la présence de ce poulailler n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;
Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de Poulailler, Clapier, Pigeonnier, Refuge, Abris, Appentis (titre I, art.2) est acceptable ;
Considérant que ces constructions ne sont pas de nature à porter atteinte à la ZICHEE ;

Avis favorable

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière de Poulailler, Clapier, Pigeonnier, Refuge, Abris, Appentis (titre I, art.2) est octroyée et le permis d'urbanisme peut être délivré.

10^{ème} OBJET

Dossier 16375 – Demande de Madame Marie-Françoise CARTIER pour mettre en conformité une maison unifamiliale (extension au rez-de-chaussée, lucarne en toiture arrière, châssis) avenue Théo Vanpé 73

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : mettre en conformité une maison unifamiliale (extension au rez-de-chaussée, lucarne en toiture arrière, châssis)

ENQUETE : du 1er septembre 2016 au 15 septembre 2016. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogation à l'article 7 du Règlement Communal sur les Bâtisses (épaisseur des murs pignons)
- dérogation à l'art.4 (profondeur de la construction) et à l'art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

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

AUDITION : Madame Marie-Françoise CARTIER, la demanderesse et Monsieur Moufid CHALHOUB, l'architecte

Après un échange de vues, la commission de concertation émet l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité une maison unifamiliale (extension au rez-de-chaussée, lucarne en toiture arrière, châssis) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la régularisation de :

- de la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- de la réalisation d'un escalier d'accès au jardin et d'un mur de jardin séparatif
- de la construction d'une lucarne en toiture arrière
- du remplacement des menuiseries en façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 1er septembre 2016 au 15 septembre 2016 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant que l'extension réalisée à l'arrière du rez-de-chaussée vient s'implanter entre la construction existante mitoyenne de droite et une extension existante à gauche ;

Considérant que celle-ci ne dépasse ni la profondeur ni le profil de la construction mitoyenne de droite et ne nécessite dès lors aucune modification des murs mitoyens ;

Considérant dès lors que l'extension projetée est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant cependant que la baie de porte en façade arrière a été placée à moins de 60cm de la limite mitoyenne de droite, engendrant ainsi des vues obliques non conformes au code civil ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'escalier d'accès au jardin dépasse les profils des constructions mitoyennes ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour actes et travaux en intérieur d'îlot, en application de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que cet escalier permet d'améliorer la liaison entre les espaces de vie du rez-de-chaussée et le jardin ;

Considérant qu'un mur de jardin n'a pas été réalisé conformément aux prescriptions du Règlement Communal sur les Bâtisses en matière de murs pignons (art.7) en ce que ce mur n'est pas réalisé sur la limite mitoyenne ni constitué d'un mur de maçonnerie pleine de 28cm d'épaisseur ;

Considérant de plus que le mur réalisé ne permet pas d'éviter entièrement les vues droites non-conformes au code civil engendrées depuis l'escalier ;

Considérant cependant que le mur réalisé reste un mur séparatif entre les jardins, qu'il a été monté contre la limite mitoyenne de droite, entièrement sur la parcelle de la demanderesse ;

Considérant qu'en cas de construction mitoyenne, ce mur pourrait être complété pour répondre aux prescrit du règlement communal sur les bâtisses ;

Considérant qu'il y a lieu de recueillir les eaux de pluies vers la propriété sur laquelle a été réalisé le mur par la pose de couvre-murs à pente unique ;

Considérant dès lors que les dérogations liées à l'escalier d'accès au jardin aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) et du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons (art.7) sont acceptables, moyennant certaines adaptations, ;

Considérant que la demande porte également sur la construction d'une petite lucarne en toiture arrière ;

Considérant que celle-ci présente des dimensions réduites (1,90m sur 1,65m) ; qu'elle est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande inclut la régularisation du remplacement des châssis et porte d'entrée d'origine par des menuiseries en PVC de teinte blanche ;

Considérant que la maison de 1934 est incluse dans un ensemble de maison construites à cette époque et qu'elle présente des caractéristiques architecturales qu'il y a lieu de conserver ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- compléter le mur de jardin de manière à supprimer les vues non conformes au code civil (1,80 m de haut par rapport à chaque marche de l'escalier d'accès au jardin)
- prévoir l'écoulement des eaux pluviales des couvre-murs vers la propriété de la demanderesse
- prévoir des châssis s'inspirant du dessin d'origine et une porte d'entrée en bois présentant la même modénature que celle d'origine.

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) et du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs mignons (art.7) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis.

11^{ème} OBJET

Dossier 16474 – Demande de Monsieur Julien SOHIER pour transformer et agrandir une maison unifamiliale sise avenue Vandromme 22

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer et agrandir une maison unifamiliale

- ENQUETE :** du 1er septembre 2016 au 15 septembre 2016. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête. Une demande d'envoi d'avis de la CDC nous a été adressée.
- MOTIFS :** dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art. 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU
- AUDITION :** Monsieur Julien SOHIER, le demandeur et Monsieur Vincent DEHON, l'architecte et sa collaboratrice, Madame Anne-Sophie VERSTRAET.

Après un échange de vues, la commission de concertation émet l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La mise en conformité de l'extension du sous-sol ;
- La mise en conformité de la véranda du rez-de-chaussée et sa reconstruction en maçonnerie ;
- La mise en conformité du déplacement de l'escalier d'accès au jardin vers le mur mitoyen de gauche (n°20) ;
- La fermeture du balcon menant au w-c extérieur au 1^{er} étage ;
- La modification du sens d'ouverture de la porte d'entrée ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 1er septembre 2016 au 15 septembre 2016 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que, au sous-sol et au rez-de-chaussée, la maison a été agrandie sur une profondeur d'environ 2 m ;

Considérant que cette extension a permis d'étendre le volume des caves et d'aménager une véranda au rez-de-chaussée ;

Considérant que la façade arrière ainsi déplacée est alignée avec les façades arrières des constructions mitoyennes ;

Considérant néanmoins que cette véranda génère des vues obliques non conformes au code civil sur les propriétés voisines ;

Considérant que la véranda existante est constituée d'une légère charpente en bois et que la demande prévoit de la reconstruire en maçonnerie de façon à pouvoir y aménager une toiture verte extensive tout en conservant toute la largeur de la baie donnant sur le jardin ;

Considérant que la baie projetée, s'étendant jusqu'aux murs mitoyens, générera des vues non conformes sur les propriétés mitoyennes ;

Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité du déplacement de l'escalier d'accès au jardin vers le mur mitoyen de gauche (n°20) ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'escalier à mettre en conformité dépasse les deux profils mitoyens ;

Considérant que dans la situation existante de droit ledit escalier démarrait du balcon d'accès au w-c extérieur et respectait un retrait d'environ 1,40 m par rapport à la limite mitoyenne de gauche (n°20) ;

Considérant que l'escalier actuel s'implante quant à lui contre le mur mitoyen et environ 2 m plus profondément que l'escalier autorisé ;

Considérant que ledit escalier dépasse en profondeur les deux constructions mitoyennes de toute sa longueur, à savoir environ 3m ;

Considérant qu'il n'entraîne aucune perte de luminosité pour les constructions voisines ;

Considérant néanmoins que cet escalier génère des vues non conformes au code civil vers la propriété voisine de gauche (n°20) ;

Considérant que le demandeur a déclaré, en séance, que son voisin serait prêt à signer un accord concernant les vues depuis ledit escalier et la baie de la véranda ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) est acceptable, moyennant le respect des dispositions du code civil en matière de vues ;

Considérant que la demande porte également sur la fermeture du balcon menant au w-c extérieur au 1^{er} étage ;

Considérant que cela permettra d'agrandir la salle-de-bain et de bénéficier d'espaces plus conformes aux normes de confort actuelles ;

Considérant que la modification du volume de la maison sera minime et que sa profondeur ne sera pas modifiée ;

Considérant que ce nouveau volume sera recouvert d'un bardage en ardoises et d'une toiture végétalisée ;

Avis favorable à condition de respecter les dispositions du code civil en matière de vues tant depuis la baie de l'extension du rez-de-chaussée que depuis l'escalier d'accès au jardin.

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence ou obtention d'une servitude de vues enregistrée.

12^{ème} OBJET

Dossier 16500 – Demande de la S.P.R.L. KARAD pour modifier le PU n° 15.818 en ce qui concerne l'aménagement intérieur de l'équipement d'intérêt collectif au rez-de-chaussée (immeuble H) et de quelques logements (immeubles H et I) ainsi que des abords, avenue de la Sablière 2 et rue Emile Steeno 6

ZONE : Au PRAS : zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

DESCRIPTION : modifier le PU n° 15.818 en ce qui concerne l'aménagement intérieur de l'équipement d'intérêt collectif au rez-de-chaussée (immeuble H) et de quelques logements (immeubles H et I) ainsi que des abords

ENQUETE : du 1er septembre 2016 au 15 septembre 2016. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

AUDITION : Madame Eveline VYNCKE, l'architecte.

Après un échange de vues, la commission de concertation émet l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant qu'il s'agit de modifier le PU n° 15818 en ce qui concerne l'aménagement intérieur de l'équipement d'intérêt collectif au rez-de-chaussée (immeuble H) et de quelques logements (immeubles H et I) ainsi que des abords ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la modification de l'aménagement des espaces d'équipement d'intérêt collectif et de leurs accès (bâtiment H), avec légère augmentation de la superficie planchers (29 m²),
- la modification des entrées des logements H1 et H2, avec locaux vélos, ainsi que des salles d'eau et sanitaires des logements de ce bâtiment,
- la modification de l'aménagement des appartements du rez-de-chaussée de l'immeuble I en vue de les rendre accessibles aux PMR, avec modifications des communs et de la répartition des appartements (2 appartements à 1 chambre au lieu de 4 et 4 appartements à 2 chambres au lieu de 2)
- la modification des locaux vélos et poubelles au rez-de-chaussée et sous-sol de l'immeuble I, sans modification du nombre total des emplacements (81),
- l'intégration de quelques boxes de garage et caves privatives, sans modification du nombre total d'emplacements de stationnement en sous-sol (69),
- l'intégration d'un « box vélos » de 10 emplacements dans le jardin entre les blocs H et I,
- le déplacement de certaines baies de fenêtres au rez-de-chaussée ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 1er septembre 2016 au 15 septembre 2016 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour actes et travaux en intérieur d'îlot, en application de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que la superficie du centre de jour pour personnes âgées a été légèrement diminuée et que d'autres équipements d'intérêt collectif sont prévus (médical et paramédical) ; que la surface totale d'équipement est augmentée de 29 m² ;

Considérant que la superficie des logements au rez-de-chaussée a été diminuée de 22 m² ;

Considérant par conséquent que la superficie totale des rez-de-chaussée a été augmentée de 7 m² ;

Considérant que cette surface se trouve au-dessus de la rampe d'accès au garage ;

Considérant dès lors que l'emprise au sol du projet n'a pas été modifiée ;

Considérant que les modifications du projet impactant l'intérieur de l'îlot restent limitées ;

Considérant qu'elles ne sont pas de nature à porter préjudice ni aux qualités résidentielles du voisinage, ni à l'organisation de l'école sise sur le site ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS ;

Considérant que les matériaux initialement prévus pour le projet ont été maintenus ;

Considérant que les modifications apportées au projet initial, autorisé par le permis d'urbanisme n° 15.818 notifié en date du 28 juillet 2014, sont minimales et qu'elles s'intègrent harmonieusement au programme général du site et à la ZICHEE ;

Avis favorable.

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, le permis d'urbanisme peut être délivré.

13^{ème} OBJET

Dossier 16461 – Demande de Monsieur Mathieu SAMYN, pour mettre en conformité un immeuble de 4 logements (aménager 2 logements supplémentaires et une terrasse à l'arrière du 3^{ème} étage) et abattre un arbre, avenue Charles Madoux de 76 à 78

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : mettre en conformité un immeuble de 4 logements (aménager 2 logements supplémentaires et une terrasse à l'arrière du 3^{ème} étage)

ENQUETE : du 1er septembre 2016 au 15 septembre 2016. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : - dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction) et art. 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

AUDITION : Monsieur SAMYN, le demandeur, Maître A. CORNET, conseil du demandeur et Monsieur Kyriakos PHOTIADIS, l'architecte.

Après un échange de vues, la commission de concertation émet l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité un immeuble de 4 logements (aménager 2 logements supplémentaires et une terrasse à l'arrière du 3^{ème} étage) et abattre un arbre ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la régularisation de l'aménagement d'un logement 2 chambres au rez-de-chaussée
- la régularisation de l'aménagement d'un studio dans les combles (3^{ème} étage)

- la régularisation de la modification de la lucarne en toiture arrière
- la régularisation de la réalisation d'une terrasse à l'arrière du 3^{ème} étage
- l'abattage d'un cyprès dans le jardin

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 1er septembre 2016 au 15 septembre 2016 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant qu'un permis a été délivré en 1967 pour la construction d'un immeuble de 2 logements ;

Considérant que la présente demande fait suite à la modification du permis de lotir n°14 délivré à Mlle Foulon le 21 août 1963, modification délivrée le 23 février 2016 ;

Considérant que la parcelle sur laquelle est érigé l'immeuble a été extraite dudit permis de lotir ;

Considérant que l'appartement du rez-de-chaussée a été aménagé en lieu et place d'un bureau, d'une buanderie et d'une remise ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art.10) en ce que la superficie éclairante de la chambre 2 du logement n'atteint pas 1/5^{ème} de la superficie plancher de la pièce ;

Considérant que cette pièce dispose d'une hauteur sous plafond généreuse (2,69m) ;

Considérant en outre que cette dérogation est relativement limitée (1,44 au lieu de 1,82m²) ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art.10) est acceptable ;

Considérant que le studio a été aménagé sous la toiture de l'immeuble, en lieu et place d'un grenier et de combles non aménagés ;

Considérant que la lucarne prévue dans le permis d'urbanisme délivré pour la construction de l'immeuble a été agrandie de manière à pouvoir aménager un accès à la toiture plate de l'immeuble, en façade arrière ;

Considérant que cette lucarne est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme et qu'elle s'intègre discrètement à la typologie de la toiture ;

Considérant que le studio dispose d'une superficie habitable (hauteur sous plafond 1,50m) d'environ 45m² dont plus de la moitié sous une hauteur sous plafond de 2,30m (28m²) ;

Considérant que la demande prévoit l'ajout d'une nouvelle fenêtre de toit, ce qui améliorera l'éclairage naturel du logement tout en respectant l'avis du SIAMU sur la demande (évacuation du logement) ;

Considérant qu'il s'agit d'un aménagement dans un immeuble existant ;

Considérant de plus que ces logements semblent, d'après l'historique de la population et le relevé des compteurs, avoir été aménagés peu après la construction de l'immeuble ;

Considérant que les 2 garages du rez-de-chaussée sont maintenus ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la terrasse aménagée au 3^{ème} étage dépasse entièrement des profils des constructions mitoyennes ;

Considérant que cet aménagement a été réalisé sans permis d'urbanisme, d'après les photos aériennes disponibles sur Brugis, entre 2004 et 2009 ;

Considérant que le projet prévoit de réduire la largeur de la terrasse par des reculs plantés d'1m90 depuis les limites mitoyennes ;

Considérant qu'il y a lieu de limiter également les vues plongeantes vers l'intérieur d'îlot par un retrait par rapport à la façade arrière ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture - hauteur (titre I, art.6) sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que la demande inclut également l'abattage d'un arbre ;

Considérant que la demande porte sur un cyprès d'une hauteur approximative 15 mètres ;

Considérant que l'arbre se trouve à proximité de la façade arrière et à une distance inappropriée de la limite mitoyenne de gauche, à savoir moins de 2 mètres ;

Considérant que cet arbre limite l'ensoleillement des jardins, réduisant ainsi la croissance d'autres plantations ;

Considérant que le jardin est largement pourvu de plantes et arbustes ;

Considérant que la demande prévoit la replantation d'un arbre dans le jardin ;

Vu l'avis du SIAMU sur la demande ;

Avis favorable à condition de prévoir un retrait de la terrasse du 3^{ème} étage d'au moins 1m par rapport au nu extérieur de la façade arrière.

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) et d'éclairage naturel (titre II, art.10) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

14^{ème} OBJET

Dossier 16472 – Demande de Monsieur Jean MOSSOUX pour mettre en conformité la transformation et la subdivision d'une maison unifamiliale en 3 unités de logement, Luxor Parc 20

ZONE : au PRAS : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

DESCRIPTION : mettre en conformité la transformation et la subdivision d'une maison unifamiliale en 3 unités de logement

ENQUETE : du 1er septembre 2016 au 15 septembre 2016. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogation à l'art.7 du titre I du RRU (implantation - constructions isolées)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

AUDITION : Madame Jean MOSSOUX, la demanderesse et Monsieur Gérald MOENAERT, l'architecte

Après un échange de vues, la commission de concertation émet l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité la transformation et la subdivision d'une maison unifamiliale en 3 unités de logement ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la mise en conformité de :

- la subdivision de la maison en 3 unités ;
- le placement d'un escalier métallique extérieur en façade latérale gauche ;
- la construction d'une extension à l'arrière du 1^{er} étage ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 1er septembre 2016 au 15 septembre 2016 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que deux unités de logement indépendantes ont été créées dans la villa, à savoir : un appartement une chambre au niveau du rez-de-chaussée semi-enterré et un studio au 2^{ème} étage ;

Considérant que le logement principal se développe quant à lui sur les trois niveaux, le rez-de-jardin étant occupé par des caves et un garage ;

Considérant que le rez-de-chaussée est, selon la courbe du terrain, partiellement enterré : ouvert sur la rue en façade avant, il s'enfonce progressivement dans le sol jusqu'à disparaître en façade arrière ;

Considérant que l'appartement aménagé à cet étage, d'une superficie d'environ 50 m², se trouve dans une partie de la maison peu enterrée mais ne bénéficie cependant que de trois baies de fenêtre de dimensions relativement réduites ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) en ce que la superficie nette éclairante de cet appartement est limitée à environ 4,50 m², c'est-à-dire moins d'un dixième de la superficie plancher ;

Considérant que le règlement régional d'urbanisme exige un éclairage naturel plus de deux fois plus important ;

Considérant en outre que, vu leur situation enclavée et la présence de haies de clôture, les fenêtres existantes ne sont pas à même d'apporter une quantité importante de lumière ;

Considérant que ce déficit concerne la totalité du logement aménagé au rez-de-chaussée ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éclairage naturel (titre II, art. 10) n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) en ce que la chambre de l'appartement du rez-de-chaussée ne dispose que d'une hauteur sous plafond de 2,17 m ;

Considérant que cette hauteur sous plafond est inférieure à celle imposée pour les dégagements et pièces d'eau ;

Considérant de plus que cette chambre est éclairée par une fenêtre aménagée dans le mur latéral dans une des extrémités de la pièce et ne bénéficie donc pas de lumière naturelle directe dans sa plus grande partie ;

Considérant donc que cette pièce ne répond pas du tout aux normes d'habitabilité en vigueur ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) n'est pas acceptable ;

Considérant qu'un studio d'environ 37,5 m² a été aménagé au 2^{ème} étage de la villa ;

Considérant que l'accès à ce studio se fait uniquement par un escalier extérieur installé le long de la façade latérale gauche ;

Considérant que la division du bien, en trois unités distinctes de logement, ne reflète pas le bon aménagement des lieux dans ce quartier résidentiel ;

Considérant que les trois unités existantes présentent des surfaces habitables et des qualités de confort très disparates ;

Considérant que cette subdivision ne correspond en rien à la typologie de maison de maître du bien ;

Considérant que la maison ne possède qu'un seul emplacement de parking couvert et que la présence de deux unités de logements supplémentaires dans le bâtiment risque d'augmenter la pression automobile dans le clos ;

Considérant qu'une habitation supplémentaire a déjà été bâtie sur la parcelle en 2006 ;

Considérant en outre que les superficies et données communiquées dans l'annexe I correspondent aux deux bâtiments et ne permettent donc pas de juger en toute connaissance de cause le projet concerné par la présente demande ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction (titre I, art. 7) en ce que l'escalier métallique extérieur est installé en zone de retrait latéral ;

Considérant que cet escalier court parallèlement à la façade sur une longueur d'environ 6 m pour une largeur d'environ 2m ;

Considérant que la zone de retrait latéral vers le n°18, à l'origine d'environ 6 m de large est réduite à environ 3,50 m ;

Considérant qu'un tel escalier métallique est susceptible d'entraîner des nuisances sonores pour les propriétés voisines ;

Considérant qu'il s'agit d'une zone d'habitation à prédominance résidentielle et préservée du bruit ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en application de la prescription particulière 21 du PRAS ;

Considérant que ledit escalier extérieur est, de par sa position et du fait de la présence de haies clôturant la propriété à rue, peu visible depuis l'espace public ;

Considérant toutefois que l'esthétique de cet escalier extérieur ne s'intègre pas aux caractéristiques du bien repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, du clos et de la ZICHEE ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction (titre I, art. 7) contreviendrait au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'une extension hémicirculaire a été construite dans les années 1990 à l'arrière du 1^{er} étage ;

Considérant que, vu la courbe du terrain, l'arrière du 1^{er} étage est de plain-pied avec le jardin ;

Considérant que cette extension constitue une sorte de véranda de dimension réduite (environ 3,50 m²), entièrement vitrée sur ses parois verticales, et permettant d'ouvrir la salle-à-manger sur le jardin ;

Avis défavorable sur la demande telle que présentée.

Vu l'avis unanime défavorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du règlement régional

d'urbanisme en matière d'implantation d'une construction isolée (titre I, art. 7) est refusée.

15^{ème} OBJET

Dossier 16477 – Demande de Monsieur et Madame Charles & Maud KUMPS - MERTENS de WILMARS pour rénover et isoler par l'extérieur une maison unifamiliale quatre façades, Drève du Renard 6

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTION :** rénover et isoler par l'extérieur une maison unifamiliale quatre façades
- ENQUETE :** du 1er septembre 2016 au 15 septembre 2016. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :**
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
 - dérogations aux art. 7 (implantation - constructions isolées) et art.11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU
- AUDITION :** Monsieur et Madame Charles & Maud KUMPS - MERTENS de WILMARS, les demandeurs et Monsieur Maxime LIEGEOIS, l'architecte.

Après un échange de vues, la commission de concertation émet l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant qu'il s'agit de rénover et isoler par l'extérieur une maison unifamiliale quatre façades ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- La mise en conformité de l'agrandissement du rez-de-chaussée ;
- L'isolation par l'extérieur des façades ;
- La transformation de la toiture ;
- L'agrandissement de baies en façade arrière ;
- Le remplacement des châssis existants ;
- Le réaménagement de la zone de recul et l'aménagement d'un emplacement de stationnement sur celle-ci ;
- L'abattage de 7 sapins ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 1er septembre 2016 au 15 septembre 2016 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction (titre I, art. 7) en ce que l'extension

construite au rez-de-chaussée a augmenté l'emprise au sol de la construction d'environ 4 m² ;

Considérant que cette extension s'inscrit dans le prolongement de la façade arrière et ne dépasse la façade latérale gauche autorisée que d'environ 0,30 m ;

Considérant qu'il a principalement s'agit de combler un retour existant dans l'angle arrière gauche de la villa ;

Considérant que ladite extension ne dispose pas d'ouverture en façade latérale, ne risquant pas d'entraîner des nuisances au voisinage, mais a permis d'aménager un accès vers le jardin en façade arrière ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction (titre I, art. 7) est acceptable ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction (titre I, art. 7) en ce que le projet prévoit l'isolation par l'extérieur des quatre façades du bâtiment ;

Considérant qu'il s'agit de placer un complexe composé d'un enduit blanc cassé sur une couche de 20 centimètres de polystyrène expansé ;

Considérant que les retraits latéraux resteront d'environ 1,50 m du côté droit (vers le n°8) et de 3,50 à 4 m du côté gauche (vers le n° 4) ;

Considérant que la modification de l'implantation de la construction sera minime et permettra d'augmenter les performances énergétiques du bien ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction (titre I, art. 7) est acceptable ;

Considérant que la demande porte également sur la transformation de la toiture ;

Considérant qu'il s'agit de passer d'une toiture à quatre pans à une toiture mansardée constitués de brisis quasi verticaux surmontée d'un toit plat ;

Considérant que l'augmentation de la pente de toiture permettra d'agrandir fortement la surface disponible au niveau des combles, ceux-ci n'étant presque plus limités en hauteur par la toiture ;

Considérant que la hauteur du faîte diminuera d'environ 0,40 m, passant de 9,80 m à 9,40 m ;

Considérant que la nouvelle toiture, en zinc à joint debout, intégrera un important complexe isolant, permettant de respecter les normes en vigueur ;

Considérant que l'impact de l'élargissement de la toiture restera assez limité étant donné la présence à l'heure actuelle de lucarnes et de grandes cheminées ;

Considérant que la plupart des baies ouvertes dans la toiture projetée se situera sur les façades avant et arrière, préservant l'intimité des propriétés voisines ;

Considérant que la demande prévoit également, en façade arrière, la réunification de deux baies au rez-de-chaussée et l'agrandissement d'une baie au 1^{er} étage ;

Considérant qu'au 1^{er} étage, la fermeture de la terrasse, réalisée sans permis, sera supprimée ;

Considérant que ces nouveaux aménagements permettront d'apporter d'avantage de lumière dans la maison et de l'ouvrir d'avantage sur le jardin ;

Considérant que l'ensemble des châssis du bien, actuellement en acier à simple vitrage et présentant de nombreuses divisions, seront remplacés par des châssis à double vitrage en aluminium de teinte gris anthracite ;

Considérant que les profilés ont été choisis les plus fins possible afin de respecter l'esprit actuel ;

Considérant néanmoins que les divisions d'origine ne seront pas respectées ;

Considérant malgré tout que le bâtiment actuel ne présente pas un intérêt architectural majeur et que sa modernisation ne représente pas une perte de valeur patrimoniale ;

Considérant que la porte d'entrée, actuellement en bois, sera elle-aussi remplacée par une porte en aluminium gris anthracite ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour modification des caractéristiques urbanistiques, en application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS ;

Considérant que la demande porte également sur le réaménagement de la zone de recul et l'aménagement d'un emplacement de stationnement sur celle-ci ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) en ce qu'il est prévu de la transformer partiellement en place de parking ;

Considérant qu'il s'agit de diminuer la profondeur de la zone de recul actuelle afin de l'aligner sur celle des propriétés voisines, implantées environ 1 m en retrait par rapport à elle ;

Considérant que la zone de recul actuelle est clôturée à rue par une grille métallique avec portillon et que la demande prévoit de la remplacer par une haie ;

Considérant qu'il est prévu d'aménager un emplacement de stationnement à gauche de la rampe d'accès au garage ;

Considérant que la maison, unifamiliale, dispose déjà d'un garage ;

Considérant qu'aménager un emplacement de parking en zone de recul entraînerait la suppression de la haie sur la majeure partie de la clôture à rue et entraînerait la suppression d'arbustes existants ;

Considérant que le bien est situé dans un quartier vert situé en lisière de la forêt de Soignes ;

Considérant que le quartier, très résidentiel, n'est pas victime d'une pénurie d'emplacement de stationnement sur l'espace public, et que la suppression de la végétation présente en zone de recul ne se justifie pas ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) n'est pas acceptable ;

Considérant que la demande porte également sur l'abattage de 7 sapins en zone de cours et jardins, de retrait latéral et de recul ;

Considérant qu'il s'agit d'arbres de grande dimension, dont certains sont plantés à moins de 2 m de la limite mitoyenne, et privent le bien et les constructions voisines de lumière naturelle ;

Considérant que le projet prévoit la replantation de deux arbres, un en zone de recul et un en zone de cours et jardins ;

Considérant que le magnolia et le rhododendron existants seront conservés ;

Considérant que le bien est situé à moins de 60 m d'une zone de conservation de la nature Natura 2000 (forêt de Soignes) ;

Considérant que l'avis de l'IBGE sur la zone spéciale de conservation voisine (Natura 2000) a été sollicité ;

Considérant que celui-ci nous est parvenu et comporte des conditions strictes ainsi que des recommandations ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- supprimer l'emplacement de stationnement prévu en zone de recul et prolonger la haie prévue en clôture à rue ;
- limiter autant que possible la pollution lumineuse sur l'ensemble du site. Orienter la projection lumineuse vers le bas (et non vers le haut) afin de ne pas éliminer les corridors potentiels qu'utilisent les animaux nocturnes, de réduire la pollution lumineuse, de ne pas créer une barrière au maillage écologique et de permettre une diminution de la consommation d'énergie. L'IBGE suggère l'usage (pour les différentes infrastructures présentes) d'un éclairage de type LED de couleur ambre
- entretenir et gérer l'espace non bâti sans utiliser de pesticides ;
- favoriser la plantation d'espèces végétales indigènes et ne pas planter d'espèces exotiques invasives ou à surveiller. La plantation/introduction d'espèces exotiques invasives est interdite par l'Ordonnance relative à la conservation de la nature (art. 77 et annexe 4 de l'ordonnance) ;
- Favoriser la diversité des habitats naturels présents sur les parcelles concernées (par ex.: haies vives constituées d'espèces indigènes en limite de parcelle, zones de fauche, maintien de massifs arbustifs, buissons épineux à baies, ...) ;
- Adapter les barrières et clôtures pour permettre le passage de la petite faune, par exemple en laissant un passage de 10 cm dans le bas ;
- Utiliser des revêtements perméables, et chimiquement neutres (pas de dolomie) comme par exemple du porphyre concassé ;

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation - constructions isolées (titre I, art. 7) est octroyée moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis.

16^{ème} OBJET

Dossier 16478 – Demande de Monsieur Dirk HOORNAERT pour mettre en conformité la construction d'une extension à l'arrière des rez-de-jardin et rez-de-chaussée et mettre en peinture la corniche, chaussée de Wavre 1367

ZONE :	au PRAS : zone d'habitation le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant
DESCRIPTION :	mettre en conformité la construction d'une extension à l'arrière des rez-de-jardin et rez-de-chaussée et mettre en peinture la corniche
ENQUETE :	du 1er septembre 2016 au 15 septembre 2016. Une lettre de remarques nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne l'empiètement de la toiture, en façade avant, sur la propriété mitoyenne de gauche, le n°1369.
MOTIFS :	- dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction) et art. 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

- application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur Dirk HOORNAERT, le demandeur.

Après un échange de vues, la commission de concertation émet l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et modifié par l'arrêté du Gouvernement du 2 mai 2013 ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité la construction d'une extension à l'arrière des rez-de-jardin et rez-de-chaussée et mettre en peinture la corniche ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la régularisation de:

- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-jardin (sous-sol)
- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée
- l'aménagement d'une terrasse à l'arrière du 1^{er} étage

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 1er septembre 2016 au 15 septembre 2016 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que cette réclamation porte principalement sur l'empiètement de la toiture, en façade avant, sur la propriété mitoyenne de gauche, le n°1369 ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;

Considérant que la profondeur de l'extension du rez-de-jardin est inférieure à celle de la construction mitoyenne de gauche et qu'elle ne dépasse pas de plus de 3m la profondeur de la construction mitoyenne de droite ;

Considérant que cette extension s'aligne, en profondeur à la terrasse existante de droit du rez-de-chaussée ;

Considérant que cette extension accueille des espaces de vie accessoires (salle d'eau) ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture- hauteur (titre I, art. 6) en ce que l'extension du rez-de-chaussée dépasse de plus de 3m le profil de la construction mitoyenne la moins profonde (de droite) et en ce que la terrasse du 1^{er} étage dépasse des profils des constructions mitoyennes ;

Considérant que la terrasse existante de droit au rez-de-chaussée, d'environ 2m de profondeur, a été refermée pour agrandir l'espace dédié à la cuisine ;

Considérant que plusieurs constructions de cette partie de la chaussée de Wavre possèdent des profondeurs similaires ;

Considérant que la terrasse du 1^{er} étage est accessible depuis le séjour du logement disposant d'une terrasse au niveau inférieur et d'un jardin, que sa profondeur est limitée à moins de 2m, ce qui lui confère un caractère accessoire ;

Considérant la présence de ces annexes et terrasse depuis de nombreuses années, sans que celles-ci n'aient jamais fait l'objet de plaintes ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture - hauteur (titre I, art. 6) sont acceptables ;

Considérant que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation pour immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier, en application de l'article 207, § 1^{er}, al. 4 du CoBAT ;

Considérant que la demande inclut la mise en peinture de la corniche ;

Considérant que celle-ci sera peinte dans la même teinte que celle des châssis, à savoir bleue ;

Considérant que cette architecture néoclassique ne se prête pas à des couleurs aussi vives ;

Considérant dès lors, qu'il convient de prévoir des tons neutres pour les menuiseries qui s'intègrent discrètement aux qualités architecturales du bâtiment ;

Considérant que les remarques émises lors de l'enquête publique concernent une problématique de droit privé qu'il n'appartient pas à l'urbanisme de trancher ;

Avis favorable à condition de :

- **prévoir, lors du prochain remplacement des châssis et portes, des menuiseries de teinte neutre, sans rejet d'eau visible ni aucune grille de ventilation apparente,**
- **conserver une teinte neutre pour la corniche ou la teinte actuelle.**

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré moyennant l'adaptation des plans en conséquence.

Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis.
