

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

01-03-2018

Présents/Aanwezig :

Monsieur A. LEFEBVRE, Président
Monsieur Michaël BRIARD, membre BDU-DU
Monsieur H. LELIEVRE., membre BDU-DMS
Madame C. SELVAIS, membre IBGE
Madame R. SNAPS, ingénieure
Madame WYFFELS, secrétaire technique
Madame A-F. LANGENDRIES, secrétaire

Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd :

Monsieur B. COLLARD, Mr Ch. MAGDALIJNS, Madame Ch. WAUTERS, Citydev Brussels,
Madame KUHN, architecte.

1^{ER} OBJET

Dossier 16921 – Demande de l’A.C.P. NEVADA pour isoler la façade avant et remplacer les garde-corps d’un immeuble de logements, avenue Gabriel Emile Lebon 39-41

ZONE : au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle

DESCRIPTION : isoler la façade avant et remplacer les garde-corps d'un immeuble de logements

ENQUETE : du 1^{er} février 2018 au 15 février 2018. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d’enquête.

MOTIFS : dérogation à l'art.3 du titre I du RRU (implantation de la construction - façade avant)

AUDITION : Monsieur SCHNEIDER, l'architecte et Madame BRAUN, une copropriétaire.

Après un échange de vues, la commission de concertation émet, à l’unanimité, 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, tel que modifié subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit d'isoler la façade avant et de remplacer les garde-corps d'un immeuble de logements ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de :

- **poser, en façade avant, un enduit gris clair sur isolant au niveau des parties extérieures et centrale**
- **poser, en façade avant, un enduit gris moyen sur isolant au niveau des deux cadres de fenêtre**
- **remplacer les garde-corps existants par des ferronneries en aluminium laqué de teinte gris moyen**
- **mettre en conformité le remplacement des châssis d'origine par des menuiseries en PVC de teinte blanche**
- **mettre en conformité le remplacement des portes d'entrée et de garage en PVC blanc,**
- **mettre en conformité le remplacement de la porte du local poubelles par de l'aluminium beige ;**

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 1^{er} février 2018 au 15 février 2018 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 en façade avant (titre I, art. 3) en ce que la demande prévoit l'isolation par l'extérieur de la façade avant ;

Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité des logements, notamment par une meilleure isolation thermique ;

Considérant que le rez-de-chaussée ne sera pas isolé et que le parement en pierre (schiste) y sera conservé ;

Considérant que la modénature de la façade est conservée ;

Considérant que la dérogation ne porte que sur l'épaisseur de l'isolation (environ 16cm) ;

Considérant que l'immeuble possède une zone de recul de plus de 10m ;

Considérant dès lors que la modification d'alignement ne sera que peu visible depuis l'espace public ;

Considérant que les modifications en façade avant s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques architecturales de l'immeuble ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction en façade avant (titre I, art. 3) liée à l'isolation en façade avant est acceptable ;

Considérant par conséquent que le projet ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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 régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction en façade avant (titre I, art. 3) est octroyée et le permis d'urbanisme peut être délivré.

2^{ÈME} OBJET

Dossier 16926 – Demande de Monsieur Arnd AMAND pour construire une maison unifamiliale, chaussée de Wavre, entre le 1818 et

ZONE : au PRAS : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

DESCRIPTION : construire une maison unifamiliale

ENQUETE : du 1^{er} février 2018 au 15 février 2018. Deux lettres de réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête. Elles concernent principalement :

- la diminution de la luminosité et l'enclavement des propriétés des n°1816 et 1818
- l'esthétique du bâtiment, trop contemporaine par rapport au reste du quartier
- la nature des matériaux qui n'est pas précisée
- la hauteur et profondeur de l'annexe arrière qui viendra tronquer la vue périphérique depuis le n°1818)
- le manque à gagner par rapport à la location du mur mitoyen pour l'affichage de panneaux publicitaires

MOTIFS :

- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et 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)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

AUDITION : Monsieur Arnd AMAND, le demandeur et architecte, Monsieur et Madame DEQUIDT, Monsieur TADDOUT, Madame GEMERS et Madame FRAMBOUT, les réclamants.

Après un échange de vues, la commission de concertation émet, à la majorité, l'avis suivant (Abstention de l'IBGE) :

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;

Considérant que la présente demande fait suite à la délivrance d'un permis d'urbanisme, sur la parcelle mitoyenne de droite, située sur l'angle de la rue des Deux Chaussées et de la chaussée de Wavre, pour rénover et transformer deux immeubles de logements en trois habitations unifamiliales et un immeuble de deux appartements avec un espace Horeca au rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il s'agit de construire une maison unifamiliale ;

Considérant que le programme de la maison est réparti comme suit :

- **au rez-de-jardin : cave, rangement, une chambre et une salle d'eau**
- **au rez-de-chaussée : garage et une chambre**
- **au 1^{er} étage : la chambre principale et la salle de bain**
- **au 2^{ème} étage : le séjour – salle à manger et la cuisine, ainsi que l'accès à la terrasse**
- **au 3^{ème} étage : une terrasse extérieure en toiture**

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 1er février 2018 au 15 février 2018 et que deux lettres de réclamation ont été introduites en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- **la diminution de la luminosité et l'enclavement des propriétés des n°1816 et 1818**
- **l'esthétique du bâtiment, trop contemporaine par rapport au reste du quartier**
- **la nature des matériaux qui n'est pas précisée**
- **la hauteur et profondeur de l'annexe arrière qui viendra tronquer la vue périphérique depuis le n°1818)**
- **le manque à gagner par rapport à la location du mur mitoyen pour l'affichage de panneaux publicitaires ;**

Considérant la particularité de la parcelle, proche d'un angle et de dimensions réduites (50m²) ;

Considérant la création d'un nouveau logement unifamilial présentant de bonnes conditions d'habitabilité ;

Considérant que le projet vient s'implanter contre le pignon mitoyen en attente au n°1818, à gauche ;

Considérant que l'immeuble projeté refermera le front bâti ;

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 demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) en ce que la profondeur de l'immeuble dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle ;

Considérant que la profondeur de l'immeuble n'atteindra que 10,30m au rez-de-chaussée ;

Considérant de plus que cette profondeur reste commune pour cette partie de la chaussée de Wavre ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-hauteur (titre I, art. 6) et en ce que la construction dépasse, au niveau rez-de-chaussée, le profil des constructions mitoyennes ;

Considérant que les niveaux des extensions à réaliser à l'arrière des sous-sol et rez-de-chaussée sont enterrées sur une hauteur d'un demi étage ;

Considérant qu'au niveau du rez-de-jardin, l'extension reste incluse dans le profil de la construction mitoyenne existante la plus profonde (de gauche) ;

Considérant que la construction projetée au niveau du 2^{ème} entresol s'adosse en partie, à gauche, à une construction existante plus profonde encore et qu'elle ne dépasse pas de plus de 3m la construction mitoyenne de droite à venir ;

Considérant que la construction de ces extensions arrières n'engendre que des rehausses relativement limitées des murs mitoyens ;

Considérant toutefois que la partie arrière du rez-de-chaussée dépasse, en hauteur, le niveau supérieur de l'annexe voisine de gauche de 2,50 m ;

Considérant que cette partie arrière du rez-de-chaussée (surélevée) est de nature à engendrer des pertes de luminosité et d'ensoleillement excessives pour les propriétés voisines, surtout celles prévues le long de la rue des Deux Chaussées ;

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) liées à la construction des 2 entresols à l'arrière de l'immeuble sont acceptables moyennant limitation de la profondeur du rez-de-chaussée surélevé ;

Considérant qu'aux 1er et 2ème étages, la profondeur projetée s'aligne à la construction existante mitoyenne de gauche, qu'elle est donc conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la demande porte également sur l'aménagement d'une terrasse sur une partie de la toiture plate de l'immeuble ;

Vu la configuration particulière et difficile de la parcelle, peu profonde et située à proximité d'un angle aigu entre deux rues ;

Considérant que l'intérieur d'îlot est densément construit ; que la présence d'annexes à l'arrière des immeubles voisins diminue fortement l'impact des aménagements projetés en toiture du projet ;

Considérant en outre que, vu la faible profondeur de la parcelle, l'aménagement de la toiture plate en terrasse permet d'offrir un espace extérieur de qualité pour ce nouveau logement unifamilial ;

Considérant que l'accès à cette toiture aménagée est proposé par la construction d'un petit volume réalisé en prolongation de l'escalier intérieur ;

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 profil de la construction projetée, au niveau du 2ème étage et du volume donnant accès à la toiture et les garde-corps de la terrasse aménagée en toiture dépassent les profils des constructions mitoyennes ;

Considérant que la dérogation relative aux volumes du 2ème étage et de l'accès en toiture est liée à la typologie de la toiture (plate) de la maison projetée ;

Considérant que le volume de l'escalier d'accès en toiture s'adosse en partie au pignon en attente de la construction mitoyenne de gauche (toiture en pente) reprenant la pente de toiture à l'avant ; qu'il peut donc être assimilé à un volume de toiture ;

Considérant que la construction de ces 2 volumes n'engendre que des rehausses triangulaires limitées (moins d'1,30m²) du mur mitoyen de gauche ;

Considérant que la partie accessible de la terrasse est limitée, à gauche, par un bac à plantes fixe et par le volume d'accès ;

Considérant que le demandeur est propriétaire de la parcelle mitoyenne de droite ;

Considérant dès lors que la demande respecte le prescrit du code civil en matière de vues vers la propriété voisine de droite ;

Considérant toutefois que le volume d'accès à la terrasse est vitré, avec un vitrage clair jusqu'au mur mitoyen de gauche, engendrant des vues obliques non conformes au code civil ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) sont acceptables moyennant le respect des dispositions du code civil en matière de vues ;

Considérant que le niveau de corniche projeté de la nouvelle construction, en façade avant, s'aligne à celui de la construction à venir, à droite ;

Considérant que le garde-corps implanté en façade avant reprend le même niveau que celui de la construction mitoyenne de droite à construire ;

Considérant que le gabarit du projet (r+2+toiture plate) assure une bonne intégration de celui-ci dans le bâti circonvoisin, constitué, sur la chaussée de Wavre, par des maisons unifamiliales (R+1+toiture en pente) à gauche, et d'un immeuble mixte mitoyen, à droite (R+2+toiture plate) ;

Considérant par conséquent que le gabarit du projet s'intègre discrètement aux caractéristiques urbanistiques du voisinage et à la configuration particulière des parcelles ;

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 façade avant de l'immeuble sera, au rez-de-chaussée, constituée des portes d'entrée et de garage, toutes deux en aluminium laqué de teinte blanche et aux étages, de bandeaux horizontaux de verre inclinés ;

Considérant que la typologie des immeubles de la chaussée de Wavre est relativement hétérogène ;

Considérant que le projet prévoit la mise en œuvre de matériaux de qualité et de teintes harmonieuses ;

Considérant que le projet s'inscrit dans la continuité du projet voisin de droite et participe à la restructuration de l'ensemble des parcelles de l'ilot ;

Considérant que la demande participe également à la mise en valeur de la ZICHEE ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **limiter la profondeur du rez-de-chaussée à celle de la construction voisine de gauche (sans annexe),**
- **prévoir un vitrage translucide pour la partie arrière du volume d'accès à la toiture terrasse en vue de respecter les dispositions du code civil en matière de vues obliques.**

Vu l'avis favorable conditionnel non unanime 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 acceptées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence, sauf si le fonctionnaire délégué se saisit du dossier.

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

3^{ÈME} OBJET

Dossier 16913 – Demande de Monsieur et Madame Guy & Françoise VERLEYEN - ELIOT pour mettre une maison unifamiliale en conformité, Rue Robert Willame 17

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTION :** mettre une maison unifamiliale en conformité
- ENQUETE :** Du 1^{er} février 2018 au 15 février 2018. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
- MOTIFS :** dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- AUDITION :** Monsieur et Madame Guy & Françoise VERLEYEN - ELIOT, les demandeurs et Madame Stéphanie GALVAN, l'architecte.

Après un échange de vues, la commission de concertation émet, à l'unanimité, 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, tel que modifié subséquemment ;

Considérant qu'il s'agit de mettre une maison unifamiliale en conformité ;

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

- la couverture d'une partie de la cour,
- la modification de la dimension de deux baies en façade arrière,
- la construction d'une mezzanine sous les combles,

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 1^{er} février 2018 au 15 février 2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande porte sur la mise en conformité d'une série d'actes et travaux effectués sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;

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 le volume construit sur la partie de la cour située entre la façade arrière et le WC situé dans le jardin dépasse de plus de 3 m la construction voisine la moins profonde ;

Considérant par conséquent 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 partie gauche de la cour basse a été couverte sur environ 6,22 m² ;

Considérant que ce volume reste ouvert et qu'il sert de terrasse couverte ;
Considérant qu'il s'adosse complètement au volume voisin de gauche (n°19) ;
Considérant qu'il dépasse la construction voisine (n°15) la moins profonde d'environ 4,50 m ;
Considérant que cette couverture est visible sur les photographies aériennes de 1971 ; qu'il n'a jamais fait l'objet de plainte ;
Considérant que ce volume ouvert présente des dimensions réduites et s'intègre relativement discrètement aux caractéristiques architecturales du bien ;
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 minimales et acceptables ;
Considérant que la demande porte également sur la mise en conformité de la construction d'une mezzanine (19 m²) sous les combles ;
Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de mezzanine (titre II, art. 5) en ce que le volume total de la mezzanine projetée est insuffisant ;
Considérant que l'accès à cette mezzanine se fait depuis la 3^{ème} chambre située en partie arrière du 2^{ème} étage ;
Considérant qu'une hauteur libre de 2,10 m est prévue sous le faîte de la toiture ;
Considérant néanmoins que cette mezzanine est accessoire à la 3^{ème} chambre ; qu'elle servira d'espace de rangement ;
Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de mezzanine (titre II, art. 5) est acceptable ;

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 profondeur (titre I, art. 4), de toiture – hauteur (titre I, art. 6) et de mezzanine (titre II, art. 5) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.

4^{ÈME} OBJET

Dossier 16863 – Demande de Monsieur Jean-Luc BOURGUIGNON pour mettre en conformité les transformations dans une maison bifamiliale (unification des logements, modification des menuiseries en façade avant, fermeture des balcons en façade arrière) sise boulevard des Invalides 140

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : mettre en conformité les transformations dans une maison bifamiliale (unification des logements, modification des menuiseries en façade avant, fermeture des balcons en façade arrière)

ENQUETE : du 1^{er} février 2018 au 15 février 2018. 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
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

AUDITION : Monsieur Jean-Luc BOURGUIGNON, le demandeur.

Après un échange de vues, la commission de concertation émet, à l'unanimité, 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, tel que modifié subséquentment ;
Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité les transformations dans une maison bifamiliale (unification des logements, modification des menuiseries en façade avant, fermeture des balcons en façade arrière) ;

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

- de l'unification des deux logements,
- de la fermeture de balcons en façade arrière,
- du remplacement de l'ensemble des menuiseries en façade avant ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 1^{er} février 2018 au 15 février 2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que l'immeuble accueille de droit deux logements ; que la demande vise à créer une maison unifamiliale ;

Considérant que le logement unifié présente de bonnes conditions d'habitabilité ;

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 les extensions projetées dépassent les profils des constructions voisines ;

Considérant par conséquent 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 les balcons existants à l'arrière des rez-de-chaussée et 1^{er} étage ont été fermés ; qu'ils sont intégrés au volume du bien ;

Considérant qu'ils dépassent en profondeur le profil voisin le plus profond de 2,92 m ;

Considérant que ce volume supplémentaire permet l'extension du WC d'origine ;

Considérant que l'emprise au sol du bâtiment n'est pas modifiée ;

Considérant également l'absence de modifications des murs mitoyens ;

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 ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de WC (titre II, art. 8) en ce que la toilette donne directement dans la cuisine du logement ;

Considérant que le bien bénéficie de deux toilettes, une au rez-de-chaussée faisant l'objet de la dérogation et une au 1^{er} étage donnant sur la salle de bain ;

Considérant qu'au vu des dimensions de la toilette (90 cm sur 2,75 m), l'absence de deux portes entre le WC et la cuisine n'est pas préjudiciable ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de WC (titre II, art. 8) est acceptable ;

Considérant qu'une des chambres existantes sous les combles est transformée en espace de rangement ;

Considérant que l'ensemble des menuiseries en façade avant a été remplacé ;

Considérant que les châssis en bois de ton blanc munis d'imposte ont été remplacés par des châssis en aluminium de ton gris sans imposte ;

Considérant également que la porte panneautée en bois et vitrée dans sa partie supérieure a été remplacée par une porte en aluminium vitrée de ton gris ;

Considérant que ces modifications s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques architecturales du bien ;

Considérant également que les tuiles de ton rouge existantes sur le brisis du toit à la Mansart ont été remplacées par des ardoises ;

Considérant qu'il serait souhaitable, lors du prochain remplacement des châssis, d'être attentif à placer des menuiseries respectant davantage les caractéristiques architecturales du bien (châssis respectant les divisions d'origine et munis d'imposte) ;

Considérant que le projet prévoit de réaménager la zone de recul (plantée en pleine terre à l'exception du chemin d'accès vers la porte d'entrée) ;

Considérant néanmoins qu'aucune mention n'est faite de la manière dont la zone de recul sera clôturée à l'alignement ;

Considérant qu'à l'origine elle était clôturée par des murets bas en briques surmontés de deux lices horizontales en métal fixées entre trois piliers ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de prévoir de clôturer cette zone de recul à l'alignement conformément aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses en la matière ; que l'aménagement de la zone de recul doit également apparaître sur les plans d'implantation et du rez-de-chaussée ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- clôturer la zone de recul à l'alignement conformément aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses en la matière ;**
- représenter l'aménagement de la zone de recul sur les plans d'implantation et du rez-de-chaussée**

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), de toiture – hauteur (titre I, art. 6) et de WC (titre II, art. 8) 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.

5^{ÈME} OBJET

Dossier 16924 – Demande de la S.P.R.L. BIBLIMMO pour mettre en conformité un immeuble mixte (commerce et deux logements) et aménager un logement supplémentaire au 3^{ème} étage, chaussée de Wavre 1281

- ZONE :** au PRAS : zone d'habitation avec point de variation de mixité, le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant
- DESCRIPTION :** mettre en conformité un immeuble mixte (commerce et deux logements) et aménager un logement supplémentaire au 3^{ème} étage
- ENQUETE :** du 1^{er} février 2018 au 15 février 2018. 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
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- AUDITION :** Monsieur Nour Eddine IMNADINE, l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, avec point de variation de mixité, 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, tel que modifié subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité un immeuble mixte (commerce et 2 logements) et aménager un logement supplémentaire au 3^{ème} étage ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la régularisation de la fermeture de la cour, de la suppression de l'atelier et de l'extension du commerce à l'entièreté du rez-de-chaussée
- la régularisation de la fermeture des balcons, à l'arrière des 1^{er} et 2^{ème} étages
- l'aménagement d'un 3^{ème} logement en toiture de l'immeuble
- la régularisation du remplacement des menuiseries en façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 1^{er} février 2018 au 15 février 2018 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 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'entièreté de la parcelle a été construite au rez-de-chaussée, que l'extension réalisée dépasse donc les

3/4 de la profondeur de la parcelle ainsi que le profil de la construction mitoyenne la moins profonde (de gauche) de plus de 3m ;

Considérant que la fermeture de la cour est visible sur la photo aérienne de 1996 ;

Considérant que cette extension a vraisemblablement été réalisée en 1990, lors de la réalisation du permis 12.118 pour la construction d'un atelier ; qu'elle n'a fait l'objet d'aucune plainte ;

Considérant que cette cour présentait des dimensions réduites (moins de 15m²) et peu d'intérêt pour l'aménagement d'un espace extérieur de qualité, la parcelle étant presque entièrement construite pour une activité de production ;

Considérant de plus que la parcelle mitoyenne de droite est entièrement bâtie ;

Considérant que la présente demande inclut la suppression de l'atelier au profit d'une extension de l'espace commercial existant à l'avant de l'immeuble ;

Considérant que le formulaire de demande de permis fait mention d'une augmentation de 34m² de superficie plancher au rez-de-chaussée ; qu'il y a lieu de corriger les renseignements transmis ;

Considérant que l'utilisation du commerce, anciennement une boulangerie, n'est pas spécifiée ; qu'il y aura éventuellement lieu de solliciter un permis d'urbanisme avant son exploitation ;

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) liées à la fermeture de la cour à l'arrière du rez-de-chaussée sont acceptables, moyennant correction des superficies planchers ;

Considérant que les balcons existants à l'arrière des 1er et 2ème étages ont été fermés ; qu'ils sont intégrés au volume du bien ;

Considérant que ces volumes sont conformes aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que les plans ne précisent pas la destination actuelle des pièces des 2 logements ;

Considérant que ce volume supplémentaire permet un accès plus aisé au WC, à l'origine prévu depuis le balcon couvert ;

Considérant que la demande porte également sur l'aménagement d'un logement supplémentaire (duplex) en toiture de l'immeuble ;

Considérant que l'immeuble disposera de 3 caves privatives et d'un local poubelles en sous-sol et d'un local vélos au rez-de-chaussée ;

Considérant que la pièce de vie principale (living/cuisine) est installée en façade avant du 3^{ème} étage, sous la partie mansardée de la toiture ;

Considérant qu'en façade arrière, la façade comporte un étage supplémentaire ; que la chambre principale (14m²) est aménagée à l'arrière de ce niveau ;

Considérant que la deuxième chambre est aménagée entièrement sous la toiture ;

Considérant que cet aménagement déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art.4) en ce que moins de la moitié de la superficie de la chambre présente une hauteur sous plafond de 2,30m (4m² au lieu de 6,8m²) ;

Considérant cependant qu'il s'agit d'un immeuble existant, que la superficie de la chambre est confortable (13,6m²) et qu'elle présente un bon éclairage naturel (4 fenêtres de toit) ;

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

Considérant l'ajout d'un logement disposant de conditions d'habitabilité confortables ;

Considérant que les menuiseries d'origine ont été remplacées par des châssis en PVC blanc présentant des divisions différentes ;

Considérant que la demande prévoit le remplacement de la porte d'entrée actuelle en aluminium doré, elle-même remplacée sans autorisation, par une porte en PVC blanc ;

Considérant que la vitrine a également été modifiée mais que le dessin de celle-ci repris dans les plans et élévation de la situation existante ne correspond ni à la situation mise en œuvre, ni à la situation existante de droit (PU n°12118) ;

Considérant de plus qu'un caisson à marquise peu esthétique a été placé à l'extérieur de la baie, sur toute la largeur de la façade ;

Considérant que les modifications réalisées sans permis et les menuiseries placées et projetées en façade avant sont de nature à appauvrir les caractéristiques urbanistiques de ce bien de 1935 ;

Considérant qu'il y a lieu d'améliorer l'aspect de la façade avant ;

Vu l'avis du SIAMU sur la demande ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **améliorer l'aspect de la façade avant en prévoyant des châssis (à division tripartite pour l'oriel) et une porte d'entrée de qualité (PVC structuré, aluminium texturé ou bois), s'inspirant du dessin de la façade d'origine**
- **supprimer le caisson de la marquise au rez-de-chaussée (prévoir éventuellement un dispositif plus discret) et prévoir un revêtement de la façade, au niveau du rez-de-chaussée plus esthétique**
- **corriger le formulaire de demande de permis (superficies planchers, emprises au sol, etc.)**

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), de toiture – hauteur (titre I, art. 6) et de hauteur sous plafond (titre II, art.4) 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.

6^{ÈME} OBJET

Dossier 16896 – Demande de Monsieur et Madame Christophe & Corinne THYSMAN-SAILLIEZ pour rehausser un immeuble et créer un duplex chaussée de Wavre 1703A

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

DESCRIPTION : rehausser un immeuble et créer un duplex

ENQUETE : du 1^{er} février 2018 au 15 février 2018. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : dérogations aux art.5 (hauteur de la façade avant) et art.6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU

AUDITION : Madame DESSAER, représentant l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit de rehausser un immeuble et créer un duplex ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'un 3^{ème} étage,
- la modification du cloisonnement du duplex aux 2^{ème} et 3^{ème} étages,
- la transformation de la toiture à deux pentes en une toiture plate,
- la construction d'une terrasse à l'arrière du 2^{ème} étage ;

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 1^{er} février 2018 au 15 février 2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que l'immeuble abrite, de droit, deux appartement et un commerce au rez-de-chaussée ;

Considérant que la demande porte uniquement sur le duplex situé aux 2^{ème} et 3^{ème} étages du bien ; que les rez-de-chaussée et 1^{er} étage ne font pas partie de la présente demande ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de préciser sur les plans et formulaires que les rez-de-chaussée et 1^{er} étages sont *hors demande* ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour modification des caractéristiques urbanistiques, en application de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS ;

Considérant que le projet vise à ajouter un 3^{ème} étage en lieu et place de l'étage sous les combles ; qu'il se développera sur toute la largeur du bâtiment (6,92 m), pour une profondeur de 10,48 m et une hauteur de 3,20 m ;

Considérant que le toit à deux pentes existant est remplacé par un toit plat ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture (titre I, art. 6) en ce que la nouvelle toiture projetée dépassera de 4,50 m la hauteur de la toiture mitoyenne la plus basse ;

Considérant que la faîte de la toiture du voisin de gauche (n°1705) se situe 1,28 m plus haut que le niveau de la toiture projetée ;

Considérant néanmoins que cette toiture de référence est une toiture en pente ; qu'elle est peu visible depuis l'espace public ;

Considérant dès lors que la hauteur de référence des constructions mitoyennes à prendre en compte pour en évaluer l'impact visuel depuis l'espace public est celle des corniches ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) en ce que la hauteur du nouveau volume de toiture dépasserait la hauteur des deux corniches voisines ;

Considérant également que cette rehausse est majoritairement implantée dans le plan des façades ;

Considérant que la façade avant projetée dépassera de 4,70 m la hauteur de la façade avant de la construction voisine de droite (n°1701) et de 3,10 m celle de la construction voisine de gauche (n°1705) ;

Considérant dès lors que cet étage est entièrement en dérogation aux prescriptions de l'article 5 du titre I du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant également que l'implantation de l'extension dans le plan de la façade avant accentue son aspect massif ;

Considérant que les caractéristiques urbanistiques du projet, en enduit minéral sur isolant, muni de deux baies modifient sensiblement celles du bâtiment existant ;

Considérant qu'à l'exception des constructions situées en contrebas du bien faisant l'objet de la demande, l'ensemble du quartier est composé de maisons de type « rez+1+toiture » ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu de proposer un projet dont l'impact visuel sur l'espace public serait moins important ;

Considérant qu'un volume en léger retrait par rapport au plan des façades ou une rehausse de la toiture en pente actuelle s'intégrerait davantage aux caractéristiques urbanistiques du bien et des bâtiments voisins ;

Considérant également qu'il y a lieu de proposer des matériaux s'intégrant davantage aux caractéristiques architecturales du bien ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I, art. 5) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Considérant que la création de ce 3^{ème} étage, en lieu et place des combles, permettra la création d'une nouvelle chambre, d'une salle de douche et d'un bureau pour le logement existant ;

Considérant que le logement projeté se développera comme suit : deux grandes pièces de vie (22,58 m² : séjour ; 27 m² : cuisine + salle à manger) et d'une salle de bain au 2^{ème} étage et de trois chambres, un bureau et une salle de douche au 3^{ème} étage projeté ;

Considérant que la demande prévoit d'isoler par l'extérieur les pignons au niveau du nouvel étage projeté ;

Considérant que cette isolation (enduit + isolant) atteindra environ 15 cm d'épaisseur ;

Considérant que cette isolation par l'extérieur ne peut être effectuée sans l'obtention préalable d'un accord enregistré des voisins (n°1701 et n°1705) ;

Considérant que la terrasse existante à l'arrière du 2^{ème} étage et octroyée dans le permis d'urbanisme n°15741 engendre des vues non conformes aux dispositions du code civil vers les propriétés voisines ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir le placement de bacs plantés de 0,60 m sur 0,60 m sur les côtés de la terrasse donnant vers les propriétés voisines mitoyennes (vers le n°1701 et n°1703B de la chaussée de Wavre) ;

Considérant qu'il y a également lieu de prévoir la placement de panneaux brise-vues de minimum 1,80 m de hauteur le long de ces dites limites mitoyennes ;

Vu l'absence d'avis du SIAMU ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- proposer un volume plus réduit et mieux intégré, soit une toiture plate avec un retrait significatif, soit une toiture en pente similaire à celle du voisin de gauche afin de limiter l'impact visuel du projet sur l'espace public,
- proposer des matériaux s'intégrant davantage aux caractéristiques architecturales du bien,
- prévoir le placement de bacs plantés de 0,60 m sur 0,60 m et de panneaux brise-vues d'une hauteur minimale de 1,80 m sur les côtés de la terrasse donnant vers les propriétés voisines mitoyennes (vers le n°1701 et n°1703B de la chaussée de Wavre),
- obtenir l'accord enregistré des voisins (n°1701 et n°1705) préalablement à la mise en œuvre de l'isolation des murs mitoyens,
- indiquer dans le formulaire et sur les plans que les rez-de-chaussée et 1^{er} étage sont *hors demande*,
- obtenir un avis favorable du SIAMU sur la demande adaptée.

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 de la façade avant (titre I, art. 5) 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.

7^{ÈME} OBJET

Dossier 16779 – Demande de Monsieur Angel AGUADO GIL pour régulariser, suite à PV d'infraction, l'agrandissement et la transformation de 2 maisons unifamiliales et d'un entrepôt en fond de parcelle en atelier d'entretien et de réparation de véhicules à moteur, chaussée de Wavre de 1233-1235

ZONE : au PRAS : zone d'habitation, avec point de variation de mixité, le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant
au PPAS n° 6 (A.R. 8/2/1985) : zone d'habitation, commerce et industrie et zone d'arrière bâtiments

DESCRIPTION : régulariser, suite à un PV d'infraction, l'agrandissement et la transformation de 2 maisons unifamiliales et d'un entrepôt en fond de parcelle en atelier d'entretien et de réparation de véhicules à moteur

ENQUETE : du 1er février 2018 au 15 février 2018. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogations aux art.4 (profondeur de la construction), art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur) et art.13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

AUDITION : Monsieur Angel AGUADO GIL, le demandeur et Monsieur Charles BOUVET, l'architecte

Après un échange de vues, la commission de concertation décide de reporter son avis, en vue de permettre au demandeur de fournir des informations complémentaires relatives à :

- la reconnaissance de l'état du sol,
- la position de la façade arrière du n° 1237 de la chaussée de Wavre au niveau de la terrasse du 1^{er} étage,
- à l'état de la façade avant (photos récentes à fournir, ainsi qu'une photo avant toute peinture de cette façade à rue si disponible),
- aux caves (plans à fournir),
- l'avis du SIAMU (le plan cacheté et l'avis étant nécessaires avant toute délivrance d'un quelconque permis d'urbanisme).

8^{ÈME} OBJET

Dossier 16915 – Demande de Madame Sylvie RAPOPORT pour transformer et agrandir une maison unifamiliale sise avenue Général Merjay 38.

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer et agrandir une maison unifamiliale

ENQUETE : du 1^{er} février 2018 au 15 février 2018. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

AUDITION : Madame Sylvie RAPOPORT, la demanderesse et Madame Céline Surdiacourt, l'architecte.

Après un échange de vues, la commission de concertation émet, à l'unanimité, 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, tel que modifié subséquentement ;

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la rehausse complète de la toiture en une toiture mansardée,
- le remplacement des portes d'entrée et de garage,
- la construction d'une terrasse à l'arrière du 1^{er} étage,
- la modification des cloisonnements intérieurs,
- l'aménagement d'un bureau et d'une salle de réunion au rez-de-chaussée,
- l'aménagement du grenier en une chambre ;

Considérant que la demandeuse a déclaré, en séance de la commission de concertation, que le bureau à aménager concernant une profession libérale accessoire à son logement ;

Considérant dès lors qu'il n'y a pas de suppression de superficies de logement dans le cadre de la présente demande de permis d'urbanisme ;

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 1^{er} février 2018 au 15 février 2018 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 toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que la toiture projetée dépasse des deux profils de toiture mitoyens ;

Considérant que la demande prévoit la rehausse de la toiture existante de 1,38 m ; qu'elle dépasse le faîte de la toiture de droite de 3,92 m et de celle de gauche de 30 cm ;

Considérant que la toiture existante a été construite 1,81 m plus basse que la toiture prévue au permis de bâtir de 1950 ;

Considérant que la toiture projetée présentera le profil d'un toit à la Mansart ; qu'il permet d'aménager le grenier en une chambre supplémentaire ;

Considérant que les tuiles en terre cuite sur les versants de la toiture seront remplacées par des ardoises artificielles anthracites ;

Considérant que ces modifications s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques architecturales du bien et des constructions voisines ;

Considérant également qu'il est prévu d'isoler l'ensemble des murs mitoyens par l'extérieur ;

Considérant que la mise en œuvre de cette isolation nécessite l'accord préalable enregistré des voisins pour la pose d'une isolation sur leur propriété ;

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

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 construite à l'arrière du 1^{er} étage dépasse les deux profils voisins ;

Considérant que le projet prévoit la création d'une terrasse à l'arrière du 1^{er} étage sur le toit plat de l'extension existante au rez-de-chaussée ;

Considérant que la terrasse projetée s'étend sur une profondeur de 3,65 m ; qu'un recul de 0,60 m en fin de terrasse est prévu ;

Considérant que l'accès vers cette terrasse se fera via la chambre aménagée en partie arrière du 1^{er} étage ; que l'allège de la baie arrière sera supprimée ;

Considérant cependant qu'elle ne respecte pas les dispositions du code civil en matière de vues en ce que les murs mitoyens ne font que 1,35 m de hauteur ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir, soit l'installation d'écran brise-vues de minimum 1,80 m de hauteur (par rapport au niveau fini de la terrasse) de part et d'autre de la terrasse, soit la rehausse des murs mitoyens existants afin de se conformer aux prescriptions du code civil en matière de vues ;

Considérant également que le recul de 60 cm par rapport au plan de la façade arrière ne permet pas de limiter suffisamment son impact en intérieur d'îlot ;

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 certaines adaptations ;

Considérant que le projet vise également à mettre en conformité le placement de châssis ouvrants avec vitrage translucide dans les murs mitoyens ;

Considérant que ces fenêtres donnent, à l'intérieur, sur le bureau et sur les pièces de vie situées au rez-de-chaussée et à l'extérieur, sur le jardin des propriétés voisines (avenue Théo Vanpé n°33 et n°35) ;

Considérant que ces baies engendrent de vues non conformes au code civil ;

Considérant que la demande ne comporte la preuve d'aucune servitude de vues ou de jours vers lesdites propriétés ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **obtenir l'accord enregistré des voisins pour la pose d'une isolation extérieure surplombant leur propriété, ainsi que les servitudes pour les baies percées dans les murs mitoyens ;**
- **limiter la profondeur de la terrasse projetée à l'arrière du 1^{er} étage à 2,25 m, afin de limiter son impact en intérieur d'îlot,**
- **prévoir, soit l'installation d'écrans brise-vues de minimum 1,80 m de hauteur par rapport au niveau fini de la terrasse de part et d'autre de celle-ci, soit la rehausse des murs mitoyens existants afin de se conformer aux prescriptions du code civil,**
- **indiquer le caractère accessoire du bureau et de la salle de réunion projetés au rez-de-chaussée.**

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.

9^{ÈME} OBJET

Dossier 16358 – Demande de Monsieur et Madame Chin-Yun & Miao-Erh WANG - LIU pour régulariser, suite à un PV d'infraction, la suppression du garage, sa transformation en buanderie et la construction d'une véranda au rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale sise avenue Joseph Chaudron 118

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : régulariser, suite à un PV d'infraction, la suppression du garage, sa transformation en buanderie et la construction d'une véranda au rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 1^{er} février 2018 au 15 février 2018. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : dérogations aux art.3 (implantation de la construction - façade avant), art.3 (implantation de la construction - mitoyenneté) et art.11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU

AUDITION : Madame WANG, la demanderesse et Monsieur Tahar YACOUBI, l'architecte

Après un échange de vues, la commission de concertation émet, à l'unanimité, 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, tel que modifié subséquentment ;
Considérant qu'il s'agit de régulariser, suite à un PV d'infraction, la suppression du garage, sa transformation en buanderie et la construction d'une véranda au rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale ;

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

- la construction d'une extension de la véranda existante en 1976 en façade avant
- la transformation du garage en buanderie
- le réaménagement de la zone de recul

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 1^{er} février 2018 au 15 février 2018 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme a été introduite en 1976 pour la construction d'un double garage en sous-sol et d'une extension du rez-de-chaussée en zone de retrait latéral gauche ;

Considérant que cette demande a été classée sans suite ;

Considérant que le garage, construit en 1950 à côté d'une construction annexe vitrée existante a été supprimé au profit de l'agrandissement du logement (buanderie et débarras) ;

Considérant qu'il s'agit d'une maison unifamiliale ; que le titre VIII du règlement régional d'urbanisme n'impose pas d'emplacement de stationnement pour les logements unifamiliaux ;

Considérant qu'un emplacement dans la rue, accessible à tous, est ainsi libéré ;

Considérant également que la porte de garage est remplacée par des châssis à vitrage opaque en partie droite ;

Considérant qu'en vue de laisser passer la lumière dans la buanderie/débarras projetée, il y aurait lieu de prévoir la pose d'un vitrage translucide en lieu et place de ce vitrage opaque ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction en façade avant et en mitoyenneté (titre I, art.3) en ce que l'extension de la véranda existante en façade avant dépasse le front de bâtisse existant et en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art.11) en ce que la véranda a été partiellement construite en zone de recul ;

Considérant que la véranda et son extension ont été réalisées, sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, à gauche du volume principal de la maison ;

Considérant que dans la demande modifiée (indice II) l'annexe entièrement vitrée existante (véranda) est remplacée par une extension en matériaux pérennes (mur de 26 cm d'épaisseur) et munie d'une toiture végétalisée ; que ce mur sera enduit d'un crépis peint en blanc ;

Considérant que l'extension existante de la véranda dépasse l'alignement de la façade avant de l'immeuble principal de 1,30m ;

Considérant que cette extension vient s'adosser aux deux extensions construites en zone de retrait latéral gauche (ancien garage et nouvelle annexe) ;

Considérant que l'extension entièrement vitrée projetée est munie de châssis en bois de ton blanc avec croisillons ;

Considérant que la nouvelle extension et son extension en verre s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques architecturales du bien ;

Considérant en outre que l'annexe et son extension vitrée sont réalisés dans le respect des règles de l'art et des normes actuelles et de manière à les intégrer plus harmonieusement aux constructions existantes ;

Considérant que les plans de la demande modifiée (indice II) prévoient la suppression de la toiture légère (auvent) existante en façade avant de la buanderie ;

Considérant par conséquent que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction en façade avant et en mitoyenneté (titre I, art.3) et d'aménagement de la zone de recul (titre I, art.11) sont acceptables ;

Considérant que la demande modifiée (indice II) prévoit de réaménager la zone de recul en jardin planté en pleine terre ; que la zone dallée qui servait d'allée de garage et le portail en ferronnerie implanté à l'alignement sont supprimés ;

Considérant qu'il est également prévu, à l'alignement, l'implantation d'une haie et d'un soubassement similaire au reste de la propriété ;

Considérant en outre que des plantations sont prévues sur la propriété du demandeur, derrière la haie projetée ;

Considérant que la superficie de la terrasse en bois (environ 15m² actuellement), réalisée en zone de recul, devant la véranda est légèrement diminuée ;

Considérant qu'elle est implantée à environ 0,80 m de la limite mitoyenne (vers le n°116 de l'avenue J. Chaudron) ;

Considérant la situation particulière de la parcelle d'angle ;

Considérant que le jardin de la maison est constitué par les zones de recul vers l'avenue Chaudron et le square du Sacré-Coeur ;

Considérant qu'elle est implantée à une distance suffisante des limites mitoyennes ;

Considérant dès lors qu'elle n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Avis favorable.

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 d'implantation de la construction en façade avant et en mitoyenneté (titre I, art.3) en ce que l'extension de la véranda existante en façade avant dépasse le front de bâtisse existant et en matière d'aménagement de la zone de recul (titre I, art.11) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.

10^{ÈME} OBJET

Dossier 16795 – Demande de la S.P.R.L. CARDIAC CARE pour régulariser, suite à un P.V. d'infraction, la transformation et l'agrandissement d'un immeuble mixte (commerce accessoire au logement) et la suppression du logement, rue Albert Meunier 110

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : régulariser, suite à un P.V. d'infraction, la transformation et l'agrandissement d'un immeuble mixte (commerce accessoire au logement) et la suppression du logement

ENQUETE : du 1er février 2018 au 15 février 2018. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS :

- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
- dérogation à l'article 3 du Règlement Communal sur les Bâtisses (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardin)
- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)

AUDITION : Monsieur et Madame Samir & Danièle KHOUZAM - YAZBECK et Madame Stéphanie KHOUZAM, les demandeurs et Monsieur Jacques CEYSSENS, l'architecte.

Après un échange de vues, la commission de concertation émet, à l'unanimité, 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, tel que modifié subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit de régulariser, suite à un P.V. d'infraction, la transformation et l'agrandissement d'un immeuble mixte (commerce accessoire au logement) et la suppression du logement ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- **La suppression du logement des étages au profit de l'extension du commerce du rez-de-chaussée,**
- **L'aménagement de pièces sociales pour les employés du commerce, sous les combles de l'immeuble,**
- **L'aménagement de bureaux, ateliers/rencontres au 1^{er} étage du bien,**
- **L'aménagement d'une terrasse exploitée par l'horeca en zone de recul, le long de l'avenue Schaller,**
- **La réalisation d'une zone de livraison en zone de recul, le long de la limite de propriété, avenue Schaller,**
- **La construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée, pour l'agrandissement de la cuisine ;**

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 1^{er} février 2018 au 15 février 2018 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 0.12 du PRAS ;

Considérant que cette prescription générale permet, hors de liseré de noyau commercial, l'extension d'un commerce pour autant qu'il occupe un rez-de-chaussée déjà conçu à cet effet (0.12, 9°) ;

Considérant que le rez-de-chaussée est exploité en tant qu'horeca depuis le premier permis d'urbanisme délivré pour le bien (transformations en 1921) ;

Considérant que le demandeur a déclaré, en séance de la commission de concertation, que le 1^{er} étage sera aménagé en une extension du commerce du rez-de-chaussée ;

Considérant dès lors que le bien ne comporterait donc qu'une seule entité ;

Considérant que les plans renseignent des ateliers/rencontres au 1^{er} étage ; qu'il y a lieu d'adapter les plans pour qu'ils concordent au formulaire de demande de permis et à la déclaration du demandeur ;

Considérant que le niveau sous toiture ne pourrait pas être aménagé en un logement de qualité, qu'aucun accès indépendant aux étages n'existe pour le bien ;

Considérant en outre que les immeubles voisins sont affectés à du logement ;

Considérant dès lors que le projet ne porte pas atteinte à la continuité du logement ;

Considérant que l'aménagement du 1^{er} étage en commerce et des combles en pièces accessoires au commerce est soumis à l'avis préalable du SIAMU ; que l'arrêté de composition des dossiers de demandes de permis d'urbanisme impose que cet avis soit remis sur base d'un jeu de plans cachetés par cette instance ;

Considérant par conséquent que cette suppression du logement est acceptable, moyennant correction des plans et fourniture d'un avis du SIAMU, accompagné d'un jeu de plans cachetés ;

Considérant également que la cuisine est élargie de 1,15 m et augmentée en profondeur de 0,40 m ;

Considérant qu'elle est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant dès lors qu'elle n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

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) et du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi – jardinet (art. 3) en ce qu'une terrasse de l'horeca est prévue le long de l'avenue Schaller ;

Considérant en outre qu'une allée minérale est prévue devant la cuisine du commerce, le long de la limite mitoyenne de droite (klinkers) ; que cette allée servirait de zone de chargement – déchargement ;

Considérant que le demandeur a déclaré, en séance, que l'escalier d'accès au sous-sol depuis la taque en zone de recul avait été condamné ;

Considérant qu'une partie de la zone de recul est libre de toute construction en sous-sol ;

Considérant qu'il serait possible d'y stationner un véhicule, en opposition aux dispositions du règlement régional d'urbanisme et du règlement communal sur les bâtisses en matière d'aménagement des zones de recul ;

Considérant qu'un aménagement planté serait aisément réalisable dans la partie de la zone de recul ne disposant d'aucune construction en sous-sol ;

Considérant par conséquent que l'aménagement de la terrasse en zone de recul, ainsi que d'un accès imperméable à la cuisine ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que l'utilisation d'une terrasse pour un horeca peut aisément engendrer des conflits de voisinage (bruit, etc.) ;

Considérant qu'il y a lieu de limiter les horaires d'exploitation de cette terrasse en 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) et du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet (art. 3) sont acceptables, moyennant certaines adaptations ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **clôturer la zone de recul à l'alignement, conformément aux dispositions du règlement communal sur les bâtisses en la matière (muret bas à l'alignement, etc.), un portillon piéton peut éventuellement être placé devant la cuisine,**
- **prévoir un aménagement planté de la zone de recul sur sa partie libre de construction en sous-sol,**
- **limiter l'exploitation de la terrasse en zone de recul à 22h maximum,**
- **corriger les utilisations des pièces du 1^{er} étage pour qu'elles concordent aux informations reprises dans le formulaire de demande de permis,**
- **aménager l'immeuble en une seule entité (commerce),**
- **fournir un avis du SIAMU sur la demande, accompagné d'un jeu complet de plans cachetés.**

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 d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) et du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet (art. 3) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

11^{ÈME} OBJET

Dossier 16528 – Demande de Madame Saloua FADEL pour mettre en conformité un immeuble de 2 logements sis rue de la Mollignée 47

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : mettre en conformité un immeuble de 2 logements

ENQUETE : du 1er février 2018 au 15 février 2018. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction) et 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 Saloua FADEL, la demanderesse et Madame Annalisa CALLEGHER, l'architecte.

Après un échange de vues, la commission de concertation émet, à l'unanimité, 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, tel que modifié subséquentement ;

Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité un immeuble de 2 logements ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée,
- la mise en conformité d'une construction annexe en fond de parcelle ;
- la mise en conformité de l'aménagement d'un duplex ;

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 1^{er} février 2018 au 15 février 2018 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, d'après les photographies aériennes, une construction annexe construite en fond de parcelle dans le prolongement de la zone latérale a été aménagée entre 1953 et 1971 ;

Considérant que cette annexe a abrité un garage par le passé et sert actuellement de cabinet de consultations pour la propriétaire qui exerce la profession d'infirmière ;

Considérant que la demandeuse a déclaré, en séance de la commission de concertation, qu'il s'agit d'une activité accessoire au logement (profession libérale paramédicale) ;

Considérant qu'il y a lieu d'adapter les plans et formulaire en concordance avec cette information ;

Considérant que la précédente annexe et sa partie avant constituée d'un abri de jardin en kit sont détruites ;

Considérant que le projet prévoit la construction d'un bâtiment à un seul niveau présentant un toit plat d'une hauteur de 3,65 m en lieu et place de l'annexe démolie ;

Considérant que le projet prévoit également la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée ;

Considérant que cette nouvelle extension permettra de relier le logement du rez-de-chaussée au cabinet paramédical situé en fond de parcelle ;

Considérant 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 construite à l'arrière du rez-de-chaussée dépasse la profondeur des constructions mitoyennes ;

Considérant que l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée s'étend sur une profondeur de 4,42 m en lieu et place de la terrasse existante ;

Considérant que l'annexe prévue pour le cabinet paramédical se développe en fond de parcelle dans le prolongement de la zone de retrait latéral ;

Considérant qu'en partie extrême droite un couloir est prévu pour relier cette nouvelle extension à l'annexe prévue en fond de parcelle ;

Considérant dès lors que la construction projetée s'étend sur toute la profondeur de la parcelle ;

Considérant que la hauteur sous plafond prévue pour ces extensions est de 2,50 m ;

Considérant que l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée permet l'ajout d'un salon de 25 m² et d'une chambre de 9 m² à l'appartement du rez-de-chaussée ;

Considérant que la zone de retrait latéral est occupée par une allée carrossable datant de l'époque où cette annexe était utilisée comme garage ;

Considérant que la demande prévoit de conserver cet accès carrossable entre la façade à rue et la façade arrière du bâtiment à rue (les pavés existants seront remplacés par des dalles gazon) afin de permettre aux patients, souvent à mobilité réduite, de se garer à proximité immédiate du cabinet ;

Considérant que la demande prévoit, entre la façade arrière de l'immeuble et la construction annexe, une zone plantée en pleine terre, à l'exception d'un chemin d'accès vers le cabinet de consultation le long de la façade latérale ;

Considérant qu'un 2^{ème} logement en duplex a été aménagé au 1^{er} étage et dans les combles de l'immeuble ;

Considérant que les pièces de vie principales et la salle de bain sont prévues au 1^{er} étage ; qu'une chambre, un dressing et une salle de douche sont prévus sous les combles ;

Considérant que le projet est conforme aux normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que la note explicative annexée à la demande indique que la buse d'évacuation des gaz brûlés installée, de façon visible depuis l'espace public, au 1^{er} étage en façade latérale sera déplacée en toiture ;

Avis favorable à la condition suivante :

- **modifier la destination de l'annexe en intérieur d'îlot en profession libérale accessoire au logement sur les plans et dans le formulaire de demande (annexe I).**

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 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.

12^{ÈME} OBJET

Dossier 16910 – Demande de Monsieur Olivier Simon ISRAEL pour transformer et agrandir une maison unifamiliale trois façades sise rue des Trois Ponts 90

ZONE : au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTION : transformer et agrandir une maison unifamiliale trois façades

ENQUETE : du 1^{er} février 2018 au 15 février 2018. Une lettre de remarques nous est parvenue en cours d'enquête.
Elle concerne principalement :
- la nécessité de conserver un espace pour le cheminement des piétons sur le trottoir déjà étroit pendant la durée des travaux

MOTIFS : dérogations aux art.3 (implantation de la construction - façade avant) dérogations et art.4 (profondeur de la construction) du titre I du RRU

AUDITION : Monsieur Olivier Simon ISRAEL, le demandeur, Madame Estelle BENATAR, l'architecte.

Après un échange de vues, la commission de concertation émet, à l'unanimité, 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, tel que modifié subséquentement ;

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage,
- le réaménagement des espaces intérieurs,
- le remplacement des menuiseries en façade avant,
- l'isolation extérieure du bien,

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 1^{er} février 2018 au 15 février 2018 et qu'une lettre de remarques a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que ces remarques portent sur la nécessité de conserver un espace pour le cheminement des piétons sur le trottoir déjà étroit pendant la durée des travaux ;

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 le volume projeté au 1^{er} étage dépasse les profils des deux constructions voisines ;

Considérant qu'au rez-de-chaussée, l'extension projetée se développe sur une profondeur de 2,60 m en partie droite du volume existant ;

Considérant qu'elle dépasse la construction voisine de gauche de 1,41 m ; qu'elle est comprise dans le profil de la construction voisine de droite ; qu'elle est donc conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'elle permet l'agrandissement des pièces de vie principales du logement (cuisine + salle à manger) ;

Considérant que les pièces centrales du rez-de-chaussée sont ouvertes sur ces nouveaux volumes ; que ces modifications permettent donc la création d'espaces ouverts, lumineux et confortables ;

Considérant que l'extension à l'arrière du 1^{er} étage s'étend au-dessus de l'extension projetée du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'elle dépasse de 1,90 m en profondeur et de 3 m en hauteur les deux constructions voisines ;

Considérant que le 1^{er} étage accueillera désormais le programme de deux chambres, dont une avec salle de bain attenante, d'une salle de douche, d'une buanderie et d'un bureau ;

Considérant qu'en façade latérale de droite, un recul de 1,24 m est observé par rapport à la limite mitoyenne (vers le n°92) ;

Considérant également que l'impact de ces constructions sur les propriétés voisines est minime au vu de l'orientation Nord-Est de la façade arrière ;

Considérant par conséquent que la construction de ces extensions ne seraient 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 profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) sont acceptables ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) en ce qu'il est prévu d'isoler le bien par l'extérieur ;

Considérant que l'isolation du projet par l'extérieur porte sur l'ensemble des façades et sur la toiture plate en façade arrière ;

Considérant que l'épaisseur totale de l'isolant et de l'enduit de couleur blanc atteint 15 cm ;

Considérant que les volets présents autour des baies en façade avant seront remplacés tels qu'existants ;

Considérant que ces travaux d'isolation ne modifient pas l'aspect architectural du bien visible depuis l'espace public ;

Considérant que l'immeuble possède une zone de recul ;

Considérant par conséquent que la modification d'alignement sera peu perceptible depuis l'espace public ;

Considérant par conséquent qu'ils ne seraient pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant néanmoins que la demande prévoit également d'isoler le mur mitoyen par l'extérieur ;

Considérant que cette isolation par l'extérieur ne peut être effectuée sans l'obtention d'un accord enregistré préalable du voisin de gauche (n°88) ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3) est acceptable ;

Considérant également que la demande porte sur le remplacement de l'ensemble des menuiseries du bien ;

Considérant que les châssis en bois de ton blanc sont remplacés par des châssis en aluminium noir (RAL9005) ; que les divisions d'origine des châssis sont modifiées ;

Considérant que le petit châssis à division bipartite du 1^{er} étage est remplacé par un châssis sans division ; que les grands châssis à division tripartite sont remplacés par des châssis à division bipartite ;

Considérant que la largeur de ces baies est limitée à 88 cm et 1,66 m ; que ces proportions ne permettent pas le maintien de divisions bipartite et tripartite ;

Considérant que la porte d'entrée vitrée en bois de ton blanc est remplacée par une porte panneau-tée en bois de ton noir (RAL9005) ;

Considérant que les volets en bois, la corniche en bois et le portail placé à l'alignement seront peints en noir (RAL9005) ;

Considérant que ces modifications s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques architecturales du bien ;

Avis favorable à la condition suivante :

- obtenir l'accord enregistré du voisin de gauche (n°88) préalablement à la mise en œuvre de l'isolation du mur mitoyen de gauche,**

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 d'implantation de la construction – façade avant (titre I, art. 3), 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.

13^{ÈME} OBJET

Dossier 16480 – Demande de la S.A. BOUYGUES IMMOBILIER BELGIUM pour construire un ensemble d'immeubles résidentiels comprenant, au rez-de-chaussée, des commerces (commerces de détail et grand commerce spécialisé) ainsi que des équipements d'intérêt collectif et de service public, aux étages, 239 appartements et un logement collectif de 220 unités (résidence pour étudiants), en sous-sol, un parking de 395 emplacements de voitures répartis sur 3 niveaux, articulés autour d'une voirie privée, Boulevard du Triomphe de 1 à 19, Chaussée de Wavre de 1013 à 1045.

ZONE : Au PRAS : zone de forte mixité et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'espaces structurants

DESCRIPTION : construire un ensemble d'immeubles résidentiels comprenant, au rez-de-chaussée, des commerces (commerces de détail et grand commerce spécialisé) ainsi que des équipements d'intérêt collectif et de service public, aux étages, 239 appartements et un logement collectif de 220 unités (résidence pour étudiants), en sous-sol, un parking de 395 emplacements de voitures répartis sur 3 niveaux, articulés autour d'une voirie privée

ENQUETE : Du 9 janvier 2018 au 7 février 2018. 7 réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.
Elles concernent principalement :

MOTIFS :

- Application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- Application des prescriptions particulières 4.2. (implantation d'un grands commerces spécialisé de moins de 3500 m²), 4.2.3° (superficie de plancher des commerces comprise entre 200 et 1000 m²) et 4.5.1° (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) du PRAS
- Application de l'art. 141 du COBAT: demande soumise à étude d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur comptant plus de 200 véhicules automobiles ou remorques, projet mixte soumis à étude d'incidence en vertu des ordonnances du 5/6/1997 relative au PE et du 22/4/1999 fixant la liste des installations de classe I.A)
- Application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m² sont accessibles aux utilisations de ces équipements et implantation commerciale d'une surface commerciale nette supérieure à 1.000 m², en ce compris l'ensemble des cas de modification importante de l'activité commerciale visés sous le 5° de l'article 4/2
- Dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction), 5 (hauteur de la façade avant), 6 (toiture – hauteur et éléments techniques), 7 (implantation - constructions isolées), 8 (hauteur - constructions isolées), 10 (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels), 11 (aménagement de la zone de recul)

et 12 (aménagement des zones de cours et jardins) du titre I du RRU

- Dérogations aux articles 3 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet), 4 (Zone de recul et zone latérale non-aedificandi - Clôtures et avant-corps) et 12 (Chéneaux) du Règlement Communal sur les Bâtisses
- Permis d'environnement : classe 1A, exploitation d'installations classées (permis délivré le 22 décembre 2017 par le Collège d'environnement)
- Application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) – uniquement pour avis.

AUDITION : Néant – report d'avis.

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

Avis majoritaire de BUP-DU, BUP-DMS et CITYDEV.BRUSSELS :

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité ainsi qu'en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de réurbaniser une partie d'un îlot bordé par le boulevard Général Jacques, la chaussée de Wavre et le boulevard du Triomphe, sur le site des anciennes glacières;

Considérant que les demandes initiales de permis d'urbanisme et de permis d'environnement introduites le 21 décembre 2015 respectivement auprès du fonctionnaire délégué et de l'I.B.G.E. ont fait l'objet d'une étude d'incidences pour les motifs exposés plus haut ;

Considérant que le projet de cahier des charges relatif à l'étude d'incidences à réaliser dans le cadre de ces demandes conjointes de permis a été soumis à enquête publique et que la commission de concertation a donné un avis unanime favorable sur celui-ci ainsi que sur la proposition de chargé d'étude ; que ce même avis a déterminé les membres effectifs et suppléants du comité d'accompagnement ;

Considérant que la décision du comité de clôturer l'étude d'incidences a été notifiée au demandeur, lequel a fait connaître, dans le délai légal, sa décision de procéder à des amendements ;

Considérant que le projet amendé suite à l'étude d'incidences a été soumis à l'enquête publique du 15 mai au 13 juin 2017 et à l'avis de la commission de concertation ;

Considérant l'avis majoritaire favorable de la Commission de Concertation du jeudi 6 juillet 2017 (BUP-DU, BUP-DMS, CITYDEV.BRUSSELS et IBGE) aux conditions suivantes :

- diminuer la hauteur de la tour à un max de Rez +12 étages ;
- diminuer la hauteur des bâtiments dans l'îlot B du côté de la chaussée de Wavre en prolongeant le gabarit Rez +3+ étage en retrait (à l'exception de l'angle pouvant être maintenu à R+6) ;
- revoir le programme et le nombre de parkings automobiles en conséquence en conservant le ratio pour le logement « traditionnel » et le commerce;

- revoir le traitement architectural des étages supérieurs de l'immeuble de l'îlot B longeant la rue intérieure, afin d'éviter l'aspect monolithique (par exemple sous forme de retrait des deux derniers niveaux) ;
- prévoir un équipement de proximité supplémentaire de l'ordre de 200 m² au rez-de-chaussée en lieu et place d'une entité commerciale (par exemple une crèche) ;
- organiser la distribution des entrées des immeubles de logements depuis les voiries (Ilot A);
- prévoir un espace vert public de minimum 700 m² dans l'îlot A au niveau du rez-de-chaussée et réduire la superficie de commerce en intérieur d'îlot en conséquence ;
- augmenter la proportion des locaux communs pour les logements étudiants en en prévoyant au minimum un de dimensions appropriées à chaque étage ;
- agrandir la capacité des locaux vélos ;
- rendre le projet conforme au titre IV du RRU en terme d'accessibilité des bâtiments pour les personnes à mobilité réduite ;

Considérant que le demandeur a introduit, en application de l'article 177/1 du CoBAT, des plans modificatifs visant à répondre aux conditions émises dans l'avis favorable conditionnel majoritaire de la commission ;

Considérant que la demande modifiée à l'initiative du demandeur vise à construire un ensemble d'immeubles résidentiels comprenant au rez-de-chaussée des commerces (commerces de détail et grand commerce spécialisé), ainsi que des équipements d'intérêt collectif et de service public, aux étages 239 appartements et un logement collectif de 220 unités (résidence pour étudiants), en sous-sol un parking de 395 emplacements de voitures répartis sur trois niveaux, articulés autour d'une voirie privée ;

Considérant que le dossier modifié a été soumis aux mesures particulières de publicité du 09 janvier au 07 février 2018 et que 7 lettres de réclamations individuelles et une demande d'audition ont été introduites en cours d'enquête, auprès de la commune d'Auderghem ;

Considérant que le dossier modifié a été soumis aux mesures particulières de publicité du 09 janvier au 07 février 2018 et que 7 lettres de réclamations individuelles et une demande d'audition ont été introduites en cours d'enquête, auprès de la commune d'Auderghem ;

Considérant que 2 lettres d'opposition et 2 pétition (29 signatures) ont été introduite auprès de la commune d'Etterbeek ;

Considérant qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite auprès de la commune d'Ixelles ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

Considérant que le dossier modifié a été soumis aux mesures particulières de publicité en matière d'incidences pour les motifs suivants :

- demande soumise à étude d'incidences en vertu :
 - application de l'article 141 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), points :
 - 18) garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnement, salles d'exposition,...) comptant plus de 200 véhicules automobiles ou remorques ;
 - 20) tout projet mixte qui est soumis à étude d'incidence en vertu des ordonnances du 5/6/1997 relative au permis d'environnement et du

22/4/1999 fixant la liste des installations de classe I.A visée à l'art 4 de l'ordonnance du 5/6/1997 ;

- **demande soumise à rapport d'incidences en vertu :**
- **application de l'article 145§1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), points :**
 - **annexe B : 24) création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m² sont accessibles aux utilisations de ces équipements;**
 - **annexe B : 31) Implantation commerciale d'une surface commerciale nette supérieure à 1.000 m², en ce compris l'ensemble des cas de modification importante de l'activité commerciale visés sous le 5° de l'article 4/2 ;**

Considérant que le dossier modifié a été soumis aux mesures particulières de publicité en application de diverses prescriptions du PRAS et de dérogations au titre I du RRU et au RCU de la commune d'Auderghem :

- **application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :**
 - **prescription générale 0.6 : actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot**
 - **prescription particulière 4.2.3 : + de 200 m² de commerce hors liseré NC ;**
 - **prescription particulière 4.2. Grand commerce spécialisé hors liseré NC ;**
 - **prescription particulière 4.5.1° : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone de forte mixité ;**
- **application de l'article 153, §2 du COBAT:**
 - **dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :**
 - **4 (profondeur d'une construction mitoyenne) ;**
 - **5 (hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne) ;**
 - **6 (hauteur - toiture) ;**
 - **6 (toiture - éléments techniques) ;**
 - **7 (implantation d'une construction isolée) ;**
 - **8 (hauteur d'une construction isolée) ;**
 - **10 (éléments en saillie sur la façade (balcons, terrasses et oriels)) ;**
 - **11 (zones de recul aménagée en jardinet) ;**
 - **12 (aménagement des zones de cours et jardins) ;**
 - **dérogation au règlement communal sur les bâtisses de la commune d'Auderghem en ce qui concerne les articles :**
 - **3 les zones de recul**
 - **4 les zones latérales non aedificandi**
 - **12 les chenaux**

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- **application de l'article 237 du COBAT : Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci);**
- **prescription particulière 21 : Modification visible depuis les espaces publics ;**

Vu la réclamation introduite au nom de la Police Fédérale, demandant de limiter les gabarits à un rez + 5 et à être attentif à l'implantation des bâtiments le long du boulevard Général Jacques pour des motifs de nature essentiellement sécuritaire ;

Considérant que le terrain constitue actuellement une friche et un chancre urbain ;

Considérant qu'il a fait l'objet en son temps de deux permis mixtes aujourd'hui périmés ;

Considérant que les quelques constructions encore existantes sur le site il y a quelques années ont été démolies ;

Considérant que le site forme un emplacement stratégique à proximité directe des communes d'Ixelles et d'Etterbeek et bordée de voiries régionales stratégiques ;

Considérant de plus que le PRDD, actuellement à l'étude, projette de permettre l'implantation de tours iconiques le long notamment des boulevards de la moyenne ceinture (Boulevard G. Jacques) ;

Considérant que le terrain se situe entre un site universitaire majeur, une caserne dont la réaffectation est aujourd'hui achevée (site de l'arsenal : ancienne caserne Rolin) et une chaussée traditionnelle ;

Considérant néanmoins le potentiel patrimonial des lieux, lié à la ZICHEE ainsi qu'à la présence en sous-sol, des Glacières, monument classé, qui demandent une mise en valeur ;

Vu l'avis de la CRMS en sa séance du 10/01/2018 sur le projet modifié regrettant le retrait du projet relatif aux anciennes Glacières et demandant de prendre toutes les mesures nécessaires à sa protection en ce qui concerne, l'hygrométrie, la stabilité et la ventilation dans le cadre d'une demande de permis unique à déposer ;

Considérant que le programme de la demande comporte :

- **239 appartements au lieu de 262 dans le projet amendé ;**
- **220 unités de logements pour étudiants au lieu de 250 ;**
- **de grands commerces spécialisés pour une superficie de 2834 m² ;**
- **des commerces pour une superficie de 643 m² ;**
- **deux équipements pour une superficie de 660 m² ;**

Considérant que le projet présente ainsi un programme majoritairement résidentiel mais complété par d'autres activités : commerces et équipement en accord avec la zone de forte mixité du pras et à même de redynamiser l'îlot ;

Considérant qu'en termes de rapport plancher/sol, vu que le site peut accueillir une certaine densité, le rapport P/S a été diminué de 4,3 à 3,88 ;

Considérant que ce rapport demeure légèrement supérieur à celui des deux précédentes demandes délivrées et périmées (P/S d'ensemble de 3,46) ;

Considérant néanmoins que la superficie plancher hors sol de la demande a été significativement réduite à un niveau similaire aux précédents permis susvisés (32.529 m² au lieu des 36.154 m² du projet amendé et 32.000 m² autorisés dans le cadre des précédents permis d'urbanisme) ;

Considérant que des espaces de commerces de détail, de grands commerces spécialisés et d'équipement constituent le socle des immeubles ;

Considérant que l'importance du site permet d'envisager l'implantation d'un commerce d'envergure au pouvoir attractif, qui joue le rôle de locomotive ;

Considérant qu'une partie de l'intérieur de l'îlot A, précédemment occupée par la superficie des grands commerces spécialisés, a été libérée au profit d'un espace vert public facilement accessible (704 m²) ;

Considérant que les grands commerces spécialisés se répartissent dans les 2 îlots A et B pour des superficies respectives de 2.333 et 501 m² ;

Considérant que le local culturel en relation avec les Glacières et la VUB, tel que prévu dans le cadre de la présente demande modifiée, permet de mieux valoriser le site des Glacières, notamment au vu de sa façade vitrée sur le nouvel espace vert public ;

Considérant que dans le projet modifié, deux autres surfaces d'équipement sont projetées le long de la voirie privée (167 m² et 248 m²) ;

Considérant que ces trois équipements viennent ainsi étoffer l'offre en activités complémentaires aux logements ;

Considérant que la superficie des équipements projetés augmentée est en rapport avec le programme résidentiel du projet ; que les deux équipements de proximité de plus de 400 m² au total permettront d'absorber significativement certains besoins des futurs habitants ;

Considérant de plus que leur localisation, au rez-de-chaussée des îlots A et B, le long de la voirie intérieure, devrait animer ce nouvel espace public ;

Considérant que les logements proposés se répartissent entre appartements et logements étudiants et plus particulièrement :

- 65 studios (au lieu de 70) ;
- 56 appartements une chambre (au lieu de 58) ;
- 89 appartements deux chambres (au lieu de 101) ;
- 29 appartements trois chambres (au lieu de 33) ;
- 1 résidence pour 220 étudiants (au lieu de 250) ;

Considérant ainsi que la mixité des logements en terme de nombres de chambres garantit une majorité d'appartements familiaux (deux et trois chambres) ;

Considérant que ceux-ci sont rarement « traversants » en raison du gabarit des constructions (profondeur) ;

Considérant que les entrées des immeubles de logements ont été réorganisées afin de prévoir une entrée, sur chaque façade de l'îlot A, donnant directement sur l'espace public (chaussée de Wavre et boulevards du Triomphe et Général Jacques) ;

Considérant que le programme de logements étudiants (220) est justifié par la présence immédiate des sites universitaires de l'ULB et de la VUB (la plaine) ;

Considérant que des locaux communs sont prévus, mais pas à chaque étage ;

Considérant en effet que le demandeur justifie cette option, suite à une étude sur le fonctionnement des résidences pour étudiants ; que la superficie des locaux communs proposée semble en accord avec le nombre et la variété d'unités proposées ;

Considérant que l'augmentation de superficie pour les locaux communs équivaut à 6 unités pour étudiant ;

Considérant que le projet modifié prévoit en outre différents types de chambres, dont la superficie varie d'environ 17 m² à plus de 28 m² ;

- En matière d'implantation et de gabarit

Considérant que le projet développe une implantation sous forme de deux îlots traversés par une voirie privée qui vient « recouvrir » les glacières ;

Considérant que conformément à l'avis de la CRMS, un permis unique traitera de cet aménagement en prévoyant les mesures spécifiques adéquates nécessaires à la restauration et à la conservation du bien classé ;

Considérant que le projet prévoit des îlots plus fermés qui permettent de restructurer le front bâti, le long des chaussées et boulevards ;

Considérant que les dérogations en matière de profondeur et d'implantation au RRU (RRU art.3 et 4) sont ainsi liées en grande partie au parti urbanistique sur cet îlot atypique ;

Considérant que sur l'îlot A, le projet conjugue un îlot traditionnel à la présence d'une tour qui se justifie par la position stratégique du site à l'entrée de la commune d'Auderghem, objet de la dérogation à la hauteur ;

Considérant que le gabarit général maximal du boulevard Général Jacques atteint un Rez + 7 étages ;

Considérant dès lors que le gabarit réduit de la tour à Rez + 12 engendre une dérogation en terme de hauteur respectant davantage les caractéristiques urbanistiques du voisinage ;

Considérant toutefois que la réclamation, en matière de sécurité publique, introduite par la police fédérale, remet en cause le gabarit sollicité de la tour ;

Considérant que le projet a été modifié afin d'ouvrir l'intérieur de l'îlot sur le nouvel espace vert public ;

Considérant que la diminution de gabarit de la tour et de superficies plancher au profit de l'espace vert public accessible, ont permis d'obtenir un rapport P/S de 3,88, ne portant pas excessivement atteinte au bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'une légère adaptation du gabarit de la tour, permettrait de respecter le bon aménagement des lieux ;

Considérant que des reculs sont prévus le long du boulevard G. Jacques et de la chaussée de Wavre, notamment pour garantir la lisibilité de l'ensemble et afin d'assurer les livraisons et les accès aux parkings ;

Considérant en effet que ces constructions isolées sont implantées à une distance appropriée des limites du terrain en tenant compte du contexte urbain environnant ;

Considérant en outre l'importante largeur du boulevard du Triomphe ;

Considérant que cette partie du projet fait face au site de la Plaine, sur Ixelles, urbanisé en ordre ouvert intégré dans un vaste aménagement arboré ;

Considérant également que ces reculs prévus le long du boulevard Général Jacques et sur une partie du boulevard du Triomphe et de la chaussée de Wavre permettent d'autoriser certaines dérogations aux prescriptions du RRU en matière de hauteur de façade avant (titre I, art. 5) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sans porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que l'îlot B est conçu comme un îlot traditionnel fermé ;

Considérant que son implantation sous forme de U referme le front bâti et restructure l'îlot ;

Considérant la disposition particulière de la parcelle, englobant le grand supermarché voisin (Colruyt) et la présence d'une servitude de passage contraint également l'urbanisation du site ;

Considérant que les dérogations à l'implantation et à la profondeur sont notamment liées au parti de développer une rue interne, qui renforce la structure urbaine du site et participe à la remise en valeur du bien classé ;

Considérant que le projet modifié prévoit, pour l'îlot B, une augmentation progressive des gabarits le long de la chaussée de Wavre (Rez + 3 + étage en recul avec un angle à Rez + 6), vers le boulevard Général Jacques ;

Considérant que cette diminution de gabarit permet une meilleure insertion du projet au bâti circonvoisin ;

Considérant que l'implantation de cette partie de l'îlot B est prévue à l'alignement ;

Considérant que le gabarit de Rez + 6 de l'angle de l'îlot B a été prolongé le long de la voirie intérieure ;

Considérant en outre que l'angle a été retravaillé aux étages supérieurs ;

Considérant que l'ouverture de l'îlot A par la création de l'espace vert public de plein pied, permet le maintien de ce gabarit plus élevé, sans porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du RRU en matière de hauteur de façade avant (titre I, art. 5) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) peuvent se justifier sur le développement de façades sollicité ;

- En matière de couvert végétal :

Considérant que les dérogations ayant trait aux zones de recul minéralisées (art 11 et 13 du RRU) sont liées en partie à la volonté d'élargir les trottoirs afin de garantir les flux piétons et cyclistes et d'assurer les livraisons des superficies commerciales, notamment pour l'îlot A ;

Considérant de plus qu'un aménagement paysager de qualité est prévu, aménagement paysager qui se prolonge en intérieur d'îlot par une agora : jardin à paliers ;

Considérant que la faible proportion de zone de pleine terre en dérogation au RRU (art.13) se justifie par le parti urbanistique et architectural, de même que par la présence en milieu urbain ;

Considérant de plus que l'intérieur d'îlot sera pour partie semi-public et ne sera pas uniquement réservé aux habitants des immeubles ;

Considérant que le projet a été amendé afin notamment de garantir un meilleur accès à cet espace ;

Considérant que l'espace vert public initialement introverti et peu accessible, a été en grande partie rabaissé du 1^{er} étage au rez-de-chaussée (700m²) afin de l'ouvrir sur la rue interne, en prévoyant une partie significative au niveau du rez-de-chaussée ;

Considérant qu'il est réalisé au moyen d'une couche une couche de terre de 1.00m permettant des plantations en suffisance ;

Considérant qu'il s'agit d'un plan incliné très légèrement vers le sud traité en pelouse (en gestion différenciée) comprenant des massifs de végétaux ;

Considérant que le projet prévoit ainsi désormais une ouverture vers l'intérieur d'îlot, initiée par la rue de la Glacière, et passant progressivement d'un aspect minéral à végétal ;

Considérant en outre que la présence des glacières et la nécessité de créer un parking en sous-sol permettent difficilement de garantir une perméabilité de 50% de la zone de cours et jardins ;

Considérant que la présence en intérieur d'îlot (îlot B), sur la parcelle voisine, d'un grand supermarché (Colruyt) et d'une servitude de passage qui ne permettent pas de créer une zone de cours et jardins en pleine terre ;

Considérant enfin que l'ensemble des toitures des immeubles est verdurisé (5.570 m²) ce qui constitue une compensation importante à la faible présence de pleine terre dans le projet (taux d'imperméabilisation de 0,85 %), en application de l'alinéa 4 de l'article 13 du titre I du RRU ;

- En matière de gestion des eaux de pluie et d'égouttage :

Considérant de plus que le projet prévoit une gestion des eaux particulièrement performante ;

Considérant que le concept développé permet de se passer d'un important bassin d'orage en réinfiltrant sur le site une partie des eaux de ruissellement ;

Considérant qu'une citerne d'eaux pluviales d'une capacité de 100 m³ est prévue, destinée à l'entretien, l'arrosage des espaces verts ainsi qu'aux lave-linges des buanderies communes installées sur le site (logements étudiants) ;

Considérant que les toitures sont verdurisées de manière extensive ou intensive et sont équipées d'un système de stockage d'eau temporaire ;

Considérant que le système développé permet de stocker 92 % des besoins de récolte hors-sol ;

Considérant qu'une citerne de 20 m³ est prévue au sous-sol de la partie A du site ;

Considérant que des citernes d'une capacité respective de 90 m³ (bassin d'orage) et 100 m³ sont prévues pour récupérer l'eau excédentaire des toitures non accessibles ;

Considérant qu'un bassin tampon de 40 m³ est prévu au sous-sol du -1 ;

- En matière de mobilité, d'accessibilité et de stationnement :

Considérant que le site dispose d'une bonne desserte par les transports en commun, abondante et diversifiée (métro, tram et bus) ;

Considérant que le projet est situé en zone d'accessibilité B, telle que définie au titre VII du RRU ;

Considérant que l'approche vise à favoriser la mobilité douce tout en assurant un nombre d'emplacements de stationnement visant à se conformer le plus possible aux dispositions du titre VIII du RRU pour les logements et le commerce ;

Considérant que le projet prévoit ainsi un peu plus d'un emplacement de stationnement par logement et peu d'emplacements pour les logements étudiants, en dérogation à l'article 6 du titre VIII du RRU ;

Considérant néanmoins que la proximité directe du site universitaire justifie le peu d'emplacements pour véhicules automobiles prévus pour les étudiants (15);

Considérant que la demande modifiée prévoit toutefois une augmentation significative (de 15 à 42)

Considérant que le grand parking souterrain se développe sur trois niveaux et prévoyait 101 emplacements pour les commerces (calculés suivant la formule : 1 emplacement par 50 m² de superficie commerciale brute) au niveau -1 accessible à tous ;

Considérant que le projet modifié préserve le ratio d'1 emplacement par logement (soit 239 emplacements), 42 emplacements pour les services, et 90 pour les commerces, soit un total de 371 emplacements (autos) ;

Considérant que le projet prévoyait un emplacement vélo par logement : soit 531 au total dont 258 pour les kots, et la conception d'un parc de 12 vélos électriques partagés ;

Considérant néanmoins qu'il avait été demandé d'augmenter le nombre d'emplacements vélos, en particulier pour les logements traditionnels ;

Considérant que la capacité du local vélos a été augmenté de 9 unités alors que le nombre de logements a diminué de 23 unités et le nombre de kots de 35 ;

Considérant que les visiteurs des logements et des commerces devaient également pouvoir accéder aisément au site à vélo et de disposer d'emplacements sécurisés pour leur vélo ;

Considérant qu'un amendement a consisté à créer des entrées et sorties du parking également sur la chaussée de Wavre de manière à mieux répartir les flux de véhicules ;

Considérant également que des zones d'attente en adéquation avec le projet sont prévues sur le site, pour les véhicules désirant s'insérer dans la circulation ;

Considérant que l'aménagement de ces deux accès a été étudié afin de limiter les nuisances ;

- En matière de matériaux:

Considérant que le projet développe une identité forte et une architecture de qualité caractérisée par un langage sobre et cohérent ;

Considérant que le caractère iconique de la tour est renforcé par l'étude de son couronnement et par un accès prévu au public mais que son gabarit demeure néanmoins excessif ;

Considérant que les deux îlots traités de manière ouverte ou plus fermée garantissent un meilleur rapport avec le tissu urbain environnant ;

Considérant que l'esthétique demeure cohérente tout en distinguant les façades de chaque îlot ;

Considérant que l'aspect particulièrement monolithique de la partie du projet longeant la rue intérieure et accueillant les logements étudiants aux étages a été réétudié par un jeu de retraits et de matériaux permettant d'animer la façade concernée;

Considérant qu'au-delà d'un socle marqué le long du boulevard Général Jacques se développe un jeu de terrasses ou coursives décalées enrichissant la lecture des façades et le rapport avec la ville ;

Considérant que le projet modifié répond globalement aux conditions émises dans l'avis majoritaire de la commission de concertation du 06/07/2017 sur le projet amendé ;

AVIS FAVORABLE à CONDITION de ::

- Prévoir une structure d'accueil de la petite enfance parmi les équipements prévus (minimum 36 enfants).
- Prévoir des ouvertures en façade (portes ouvrantes) dans le déambulatoire autour de l'espace vert semi-public dans l'îlot A;
- Respecter l'avis du SIAMU (ref. :2015.1306);
- Respecter l'avis de l'ANLH en matière d'accessibilité des bâtiments pour les personnes à mobilité réduite (titre IV du RRU)

Avis minoritaire des communes d'AUDERGHEM, ETTERBEEK et IXELLES :

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité ainsi qu'en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de réurbaniser une partie d'un îlot bordé par le boulevard Général Jacques, la chaussée de Wavre et le boulevard du Triomphe, sur le site des anciennes glacières;

Considérant que les demandes initiales de permis d'urbanisme et de permis d'environnement introduites le 21 décembre 2015 respectivement auprès du fonctionnaire délégué et de l'I.B.G.E. ont fait l'objet d'une étude d'incidences pour les motifs exposés plus haut ;

Considérant que le projet de cahier des charges relatif à l'étude d'incidences à réaliser dans le cadre de ces demandes conjointes de permis a été soumis à enquête publique et que la commission de concertation a donné un avis unanime favorable sur celui-ci ainsi que sur la proposition de chargé d'étude ; que ce même avis a déterminé les membres effectifs et suppléants du comité d'accompagnement ;

Considérant que la décision du comité de clôturer l'étude d'incidences a été notifiée au demandeur, lequel a fait connaître, dans le délai légal, sa décision de procéder à des amendements ;

Considérant que le projet amendé suite à l'étude d'incidences a été soumis à l'enquête publique du 15 mai au 13 juin 2017 et à l'avis de la commission de concertation ;

Considérant l'avis majoritaire favorable de la Commission de Concertation du jeudi 6 juillet 2017 (BUP-DU, BUP-DMS, CITYDEV.BRUSSELS et IBGE) aux conditions suivantes :

- diminuer la hauteur de la tour à un max de Rez +12 étages ;
- diminuer la hauteur des bâtiments dans l'îlot B du côté de la chaussée de Wavre en prolongeant le gabarit Rez +3+ étage en retrait (à l'exception de l'angle pouvant être maintenu à R+6) ;
- revoir le programme et le nombre de parkings automobiles en conséquence en conservant le ratio pour le logement « traditionnel » et le commerce;
- revoir le traitement architectural des étages supérieurs de l'immeuble de l'îlot B longeant la rue intérieure, afin d'éviter l'aspect monolithique (par exemple sous forme de retrait des deux derniers niveaux) ;
- prévoir un équipement de proximité supplémentaire de l'ordre de 200 m² au rez-de-chaussée en lieu et place d'une entité commerciale (par exemple une crèche) ;
- organiser la distribution des entrées des immeubles de logements depuis les voiries (Ilot A);

- prévoir un espace vert public de minimum 700 m² dans l'îlot A au niveau du rez-de-chaussée et réduire la superficie de commerce en intérieur d'îlot en conséquence ;
- augmenter la proportion des locaux communs pour les logements étudiants en en prévoyant au minimum un de dimensions appropriées à chaque étage ;
- agrandir la capacité des locaux vélos ;
- rendre le projet conforme au titre IV du RRU en terme d'accessibilité des bâtiments pour les personnes à mobilité réduite ;

Considérant que le demandeur a introduit, en application de l'article 177/1 du CoBAT, des plans modificatifs visant à répondre aux conditions émises dans l'avis favorable conditionnel majoritaire de la commission ;

Considérant que la demande modifiée à l'initiative du demandeur vise à construire un ensemble d'immeubles résidentiels comprenant au rez-de-chaussée des commerces (commerces de détail et grand commerce spécialisé), ainsi que des équipements d'intérêt collectif et de service public, aux étages 239 appartements et un logement collectif de 220 unités (résidence pour étudiants), en sous-sol un parking de 395 emplacements de voitures répartis sur trois niveaux, articulés autour d'une voirie privée ;

Considérant que le dossier modifié a été soumis aux mesures particulières de publicité du 09 janvier au 07 février 2018 et que 7 lettres de réclamations individuelles et une demande d'audition ont été introduites en cours d'enquête, auprès de la commune d'Auderghem ;

Considérant que 2 lettres d'opposition et 2 pétition (29 signatures) ont été introduite auprès de la commune d'Etterbeek ;

Considérant qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite auprès de la commune d'Ixelles ;

Considérant que le projet modifié prévoit une réduction de la densité bâtie ; que cette densité permet une intégration du quartier dans la ville ;

Considérant que l'accessibilité aux parkings a été complètement revue ; que, néanmoins, l'ensemble des fonctions, vu la densité, à un impact non négligeable sur la mobilité des voiries environnantes et en particulier la chaussée de Wavre ;

Considérant que les surfaces d'équipement collectif ont été légèrement augmentées et sont à présent situées au rez-de-chaussée et donc facilement accessibles ; que le type d'équipement n'est pas défini ; qu'au vu de la densité de logement (239 appartements) qu'offre le projet, il conviendrait de prévoir au moins une structure d'accueil de la petite enfance ;

Considérant la proximité de l'Arsenal du charroi, récemment rénové et qui comporte des immeubles R+1 ou +2 + toiture ; que l'ensemble formé par ces bâtiments et le mur d'enceinte (en particulier les tours) qui les entoure présente un intérêt patrimonial certain ; que les immeubles bordant la chaussée de Wavre au-delà de la voirie intérieure ont été ramenés à un gabarit de R+3+étage en retrait ;

Considérant cependant que les immeubles du premier bloc présentent toujours un gabarit de R+5 porté à R+7 sur l'angle ; que ce gabarit fait face au site de l'Arsenal et en particulier à l'immeuble d'angle ;

Considérant néanmoins que le retrait observé par les bâtiments de l'Arsenal à cet endroit, permet un gabarit plus élevé ;

Considérant l'impact qu'aurait un gabarit de type tour sur les perspectives des boulevards militaires (Louis Schmidt et Général Jacques) ; que malgré la présence de

végétation et la configuration des boulevards en arc de cercle, cette tour est excessivement présente ; que l'échelle de celle-ci écrase l'utilisateur faible (piéton, vélo..) ;

Considérant que les immeubles bordant le boulevard Louis Schmidt présente un gabarit maximal de R+7 étages parfois accompagné d'un étage en retrait ; que ce gabarit était imposés par les anciens plans d'alignement ; qu'il a également été appliqué lors de la réurbanisation des Casernes Rolin situées à proximité immédiate du projet de l'autre côté du boulevard ;

Considérant qu'au-delà du campus et de la gare d'Etterbeek, un gabarit de ce type, voire inférieur est observé ;

Considérant que le gabarit modifié de R+12 ne s'inscrit toujours pas dans la logique des gabarits du boulevard ; que de plus la tour a été épaissie ; que cela renforce sa présence ;

Considérant, de plus, que ce volume élevé impacte les activités de la Police Fédérale installée dans les casernes faisant face au site ; que la Police a précisé qu'elle entend maintenir ses activités dans ces casernes durant de nombreuses années et même les augmenter à cet endroit ; que seul un gabarit de R+5 le long du boulevard Général Jacques s'accorderait aux activités sensibles des Casernes d'Etterbeek ;

Considérant qu'il convient dès lors de limiter le gabarit du projet le long du boulevard Général Jacques ;

Considérant que l'espace vert proposé est à présent situé au rez-de-chaussée en liaison directe avec la voirie intérieure ; que l'accessibilité depuis la chaussée de Wavre à cet espace est donc renforcée ;

Considérant que cela implique une diminution de la surface de grands commerces spécialisés (2.834 m²) ;

AVIS FAVORABLE à condition de :

- limiter le gabarit des immeubles le long du boulevard Général Jacques en accord avec les sites sensibles entourant le projet et les gabarits des boulevards militaires (R+7+2 étages en retrait),**
- prévoir une structure d'accueil de la petite enfance parmi les équipements prévus (minimum 36 enfants).**