

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

10-01-2008

Présents/Aanwezig :

Mr. A. LEFEBVRE, Président
Mr. M. BRIARD, membre AATL-DU
Mr. S. PLOMPEN, membre AATL-DMS
Mr H. CONVENT, membre IBGE
Mme Ch. WAUTERS, membre SDRB
Mme J. BAYOT, Secrétaire
Mme R. SNAPS, Secrétaire-adjoint
Mme M. TOMSON, Secrétaire-adjoint

Absents-excusés/afwezig-verontschuldigd : Mess. D. GOSUIN et B. COLLARD

PREMIER OBJET

Dossier 14.426 – Demande de GN INVEST s.a. pour la modification de la destination d'un immeuble d'équipement d'intérêt collectif ou de service public en bureaux et activités de production de biens immatériels, Avenue Gustave Demey 57.

ZONE : Au PRAS : zone mixte, le long d'un espace structurant

DESCRIPTIF : Modification de la destination d'un immeuble d'équipement d'intérêt collectif ou de service public en bureaux et activités de production de biens immatériels

ENQUETE : du 7 au 21 décembre 2007. Aucune réclamation ne nous est parvenue.

MOTIF : Surface d'activités de production de bien immatériels et de bureaux de plus de 500 m² (PRAS 3.2)

AUDITION : Le demandeur, Mr Van Elewyck

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 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 la modification de la destination d'un immeuble d'équipement d'intérêt collectif ou de service public en bureaux et activités de production de biens immatériels ;

Considérant que la superficie de cet immeuble destinée aux bureaux est de 1000 m², celle destinée aux activités de production de bien immatériels est de 928 m² et qu'il comporte 27 emplacements de parking ;

Considérant toutefois que la surface de bureau de 36 m² implantée au 1^{er} étage au milieu de surfaces destinées aux activités de productions de biens immatériels n'est pas fonctionnelle ;

Considérant que la prescription 3.2 du plan régional d'affectation du sol prévoit la possibilité d'aménager une superficie de maximum 1 000 m² de bureaux et de maximum 1.500 m² d'activités productives dans un immeuble à certaines conditions et moyennant mesures particulières de publicité ;

Considérant que les conditions locales permettent ces augmentations de surfaces sans porter atteinte à la fonction principale de la zone mixte de par l'existence de nombreux logements, d'un immeuble d'entrepôt et de la présence limitrophe de la zone de forte mixité où est implanté le site commercial du *Carrefour* et le viaduc faisant face à l'immeuble, la proximité immédiate des transports en commun (métro, bus, tram);

Considérant que le projet doit être dûment motivé par des raisons sociales ou économiques et qu'une note socio-économique adéquate a été jointe au dossier ;

Considérant que le solde de la maille AUD-06 de la Casba est positif en zone mixte et permet la création des superficies sollicitées ;

Considérant dès lors que la demande répond aux conditions prévues par le plan régional d'affectation du sol ;

Considérant par conséquent que le projet n'est pas de nature à porter atteinte à la mixité de la zone et qu'il s'intègre au bâti circonvoisin ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable à condition

- de destiner la totalité du 1^{er} étage aux activités de productions de biens immatériels ;

- **d'améliorer la plantation des abords avec des arbustes.**

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

DEUXIEME OBJET

Dossier 14.431 – Demande de certificat d’urbanisme introduite par Messieurs OLBRECHTS et QUERTON pour la construction d’un immeuble de deux logements, rue de l’Amblève 49 (angle avec la rue de la Molinee)

- ZONE :** Au PRAS : zone de forte mixité
- DESCRIPTIF :** Construction d’un immeuble de deux logements
- ENQUETE :** Du 7 au 21 décembre 2007. Une lettre de réclamation nous est parvenue. Elle concerne principalement :
- La profondeur et la hauteur de l’immeuble projeté
 - L’isolation acoustique du mitoyen avec la maison sise rue de la Molinee
 - Les dangers que pourrait occasionner l’utilisation d’une grue lors du chantier
- MOTIFS :** Dérogations aux prescriptions du règlement régional d’urbanisme en matière de profondeur et de toiture (titre I art. 4 et 6)
- AUDITION :** Messieurs Olbrechts et Querton, leur architecte et Monsieur Ponjée, le réclamant

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

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité du plan régional d’affectation du sol approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu’il s’agit d’une demande de certificat d’urbanisme visant la construction d’un immeuble de deux logements ;

Considérant la réclamation introduite au cours de l’enquête publique ;

Considérant les particularités de la parcelle (angle rentrant, façade à rue limitée à environ 1,30 m, ...)

Considérant que la parcelle et la volumétrie proposée permettent de concevoir des logements en duplex présentant de bonnes conditions d’habitabilité ;

Considérant que la demande ne prévoit pas d’emplacements de stationnement pour les deux logements et que la configuration des lieux ne permet pas d’en créer pour se conformer au RRU (immeubles à logements multiples chap 3 du Titre VIII) sans porter atteinte à l’intérieur d’îlot;

Considérant que l’immeuble projeté refermera le front bâti ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d’urbanisme en ce que la hauteur de la toiture dépasse de plus de 3 m celle de l’immeuble voisin le plus bas (Molinee) et que les balcons et terrasses dépassent la profondeur de l’immeuble voisin le plus profond ;

Considérant que le profil de toiture projeté crée un raccord avec la toiture plate mitoyenne rue de la Molinee qui poserait un problème dans le cadre d’un développement ultérieur du bâti rue de la Molinee;

Considérant que la surprofondeur du projet (balcons et terrasses) n’engendre aucune modification de mitoyen tout en respectant largement les dispositions du code civil en matière de vues droites ;

Considérant dès lors que la dérogation en profondeur est acceptable ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- supprimer le volume de toiture
- réaliser une maison unifamiliale
- assurer une isolation acoustique adéquate des façades arrières vu la proximité du chemin de fer

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

TROISIEME OBJET

Dossier 14.430 – Demande de Mr. CRAPPE et Mme FLAMENT pour la transformation et l'extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale quatre façades, Avenue Cardinal Micara 85.

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

DESCRIPTIF : Transformation et extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale quatre façades

ENQUETE : du 12 au 26 décembre 2007. Aucune réclamation ne nous est parvenue.

MOTIF : Actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6)

AUDITION : L'architecte, Mr Hellinckx

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

Considérant que le bien de situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale quatre façades et de transformer cette habitation ;

Considérant que le projet couvre toute la largeur de la façade et une profondeur de 4,40 m et qu'il a pour but d'augmenter la surface du séjour et de la cuisine ;

Considérant que la demande inclut également l'aménagement d'une terrasse sur une partie de la toiture plate de l'extension, le restant de cette couverture étant recouvert de végétation ;

Considérant qu'il est encore prévu d'aménager le grenier en chambre avec dressing et de remplacer les tuiles rouge-orange existantes par des tuiles grises, teinte déjà présente à plusieurs reprises dans le quartier ;

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

Considérant que la demande permet de créer des espaces plus spacieux, lumineux et ouverts sur le jardin ;

Considérant que les façades arrières des deux constructions voisines sont implantées davantage en intérieur d'îlot que celle de l'extension sollicitée ;

Considérant que la terrasse projetée sur la toiture de l'annexe ne sera pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage de par une utilisation intensive, vu que son accessibilité est réservée aux chambres ;

Considérant que les matériaux proposés sont de qualité et qu'ils s'intègrent aux caractéristiques urbanistiques du voisinage ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable.

QUATRIEME OBJET

Dossier 14.441 – Demande de CARREFOUR BELGIUM pour la rénovation des façades du magasin, Boulevard du Souverain 240.

ZONE : Au PRAS : zone de forte mixité, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

DESCRIPTIF : Rénovation des façades du magasin

ENQUETE : Néant (uniquement pour avis)

MOTIF : Actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

AUDITION : Madame Vander Stadt, le demandeur ; Mr Dehareng, 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 de forte mixité, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de rénover les façades du magasin *Carrefour* ;

Considérant qu'il s'agit plus précisément de rehausser la partie la plus basse de la façade afin de redonner une homogénéité aux volumes, de renouveler le bardage, une partie des auvents et une partie des menuiseries métalliques et de peindre les façades latérales et arrières dans une teinte gris neutre ;

Considérant que le projet est de nature à améliorer l'esthétique du site sans porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Avis favorable.

Cet avis ne concerne que les modifications clairement sollicitées (notamment en ce qui concerne le plan d'implantation).

La commission demande que l'isolation thermique du bâtiment soit améliorée à l'occasion du placement du bardage en façade.

CINQUIEME OBJET

Demande de CBC pour le placement d'une enseigne sur l'immeuble, Boulevard du Souverain 191.

ZONE : Au PRAS : zone administrative, espace structurant et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

DESCRIPTIF : Placement d'une enseigne sur l'immeuble

ENQUETE : Néant

MOTIFS : Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'enseigne (saillie de 35cm – dépasse la saillie maximale autorisée, à savoir 25cm).

AUDITION : néant

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

Considérant que la demande vise à placer une enseigne au rez-de-chaussée d'un immeuble destiné à accueillir une agence bancaire ;

Considérant que la demande se situe dans les limites du P.P.A.S. n° 25 (A.R. du 29/9/1977), en zone de bureau et commerce, et que les enseignes pour commerces sont autorisées ;

Considérant que la demande se situe en zone administrative, espace structurant et Z.I.C.H.E.E. du P.R.A.S. ;

Considérant qu'il s'agit d'une zone de publicité restreinte au R.R.U. (car Z.I.C.H.E.E.) ;

Considérant que la saillie maximale autorisée par le R.R.U. dans ce cas est de 25 cm ;

Considérant que la saillie de cette enseigne au niveau du logo est de +/- 35cm ;

Considérant dès lors que la dérogation sollicitée est minime ;

Considérant la qualité de présentation du dispositif ;

Considérant sa bonne intégration à l'esthétique de l'immeuble ;

Considérant en outre que cet immeuble est en retrait par rapport au boulevard ;

Considérant la nécessité pour cette agence bancaire de se signaler ;

AVIS FAVORABLE pour une durée de 9 ans, sous réserve :

-que le point bleu du logo de l'enseigne ne dépasse pas du seuil de la fenêtre du 1er étage (et sans que le caisson ne dépasse devant les fenêtres de la vitrine) ;

-d'éteindre l'éclairage de l'enseigne entre 22h00 et 06h00 ».

SIXIEME OBJET

Dossier 14.432 – Demande de Monsieur BAKKALI pour l’extension arrière au rez-de-chaussée, le changement d’utilisation du commerce en snack et la modification des châssis et porte en façade avant, Chaussée de Wavre 1672.

ZONE : Au PRAS : zone d’habitation avec un point de variation de mixité, liseré de noyau commercial, le long d’un espace structurant

DESCRIPTIF : Extension arrière au rez-de-chaussée, changement d’utilisation du commerce en snack et modification des châssis et porte en façade avant

ENQUETE : du 9 au 23 décembre 2007. Une lettre de réclamation nous est parvenue. Elle concerne principalement :

- L’opposition à l’utilisation du jardin de l’habitation comme terrasse pour le snack
- L’opposition à l’exploitation d’une « pitta-house », qui engendrerait des nuisances olfactives

MOTIFS : Dérogations au règlement régional d’urbanisme en matière de profondeur et de toiture (titre I art. 4 et 6)
Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6)
Immeuble repris d’office à l’inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)

AUDITION : Monsieur Bakkali

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 un point de variation de mixité, liseré de noyau commercial, le long d’un espace structurant du plan régional d’affectation du sol approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu’il s’agit de l’extension arrière au rez-de-chaussée, du changement d’utilisation d’un commerce en snack et de la modification des châssis et porte en façade avant ;

Considérant la réclamation introduite au cours de l’enquête publique ;

Considérant que le logement existant aux étages (1^{er} et toiture) demeurerait utilisé par l’exploitant du commerce ;

Considérant que le snack proposerait des sandwiches et petite restauration (micro-ondes) et ne disposerait pas d’une cuisine avec cuisinière, friteuse, hotte, ... ;

Considérant dès lors qu’il n’engendrerait aucune nuisance olfactive pour le voisinage

Considérant qu’il n’est pas prévu d’utiliser le jardin pour le snack ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d’urbanisme en matière de profondeur et de toiture en ce que l’annexe dépasse de plus de 3 m la profondeur de l’immeuble voisin le moins profond ;

Considérant toutefois que cette surprofondeur est limitée à 70 cm ;

Considérant également que l’immeuble voisin le plus profond présente un énorme (tant en profondeur qu’en hauteur) mur mitoyen ;

Considérant l’étroitesse de la parcelle (3,60 m à 4,60 m) ;

Considérant dès lors que les dérogations sont acceptables ;

Considérant que les châssis et porte en bois en façade avant ont été remplacés par du PVC de teinte pourpre au rez-de-chaussée et blanche à l’étage ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- le logement des étages doit être réservé à l’exploitant du commerce

- **le jardin ne peut pas être utilisé comme terrasse pour le snack**
- **au cas où une cuisinière, une friteuse ou tout autre équipement nécessitant une hotte devrait être placé, il y aura lieu de réaliser son évacuation à travers le bâtiment, jusqu'en toiture le cas échéant après obtention d'un permis d'urbanisme**

SEPTIEME OBJET

Dossier 14.425 – Demande de Monsieur BEKAERT pour la rehausse et l'extension avant d'une maison unifamiliale, chaussée de Wavre 1857.

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation, le long d'un espace structurant et dans le périmètre de protection d'un bien classé
- DESCRIPTIF :** Rehausse et extension avant d'une maison unifamiliale
- ENQUETE :** du 7 au 21 décembre 2007. Une lettre de réclamation nous est parvenue. Elle concerne principalement :
- la surélévation du faîte portant atteinte au caractère harmonieux des constructions existantes
- MOTIFS :**
- Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de toiture (art. 6)
 - Actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6)
 - Immeuble dans le périmètre de protection d'un bien classé (uniquement pour avis)
 - Immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)
- AUDITION :** Mr Bekaert, le demandeur ; l'architecte ; Mr Mark Vanderveken, le réclamant

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, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et dans le périmètre de protection d'un bien classé (maison Oleffe) ;

Considérant qu'il s'agit de la rehausse et de l'extension avant d'une maison unifamiliale trois façades ;

Considérant que ces transformations ont pour but d'agrandir les espaces de vie du rez-de-chaussée (cuisine-séjour) et d'aménager 3 chambres indépendantes les unes des autres à l'étage ;

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

Considérant que la rehausse de 1,20 m du faîte est nécessaire afin d'agrandir l'avant de la maison tout en maintenant la typologie des constructions existantes ;

Considérant que le projet dépassera de moins de 35 cm le niveau du faîte voisin mitoyen (n° 1859) ;

Considérant dès lors que la majorité de la demande dérogeant aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture est située à l'avant de l'habitation ;

Considérant que le projet engendrerait une extension du mur mitoyen de 2,11 m, vers l'avant de la parcelle et ce sur toute la hauteur de celui-ci et qu'une avancée supplémentaire de 1,60 m est prévue à 4,30 m de l'axe mitoyen ;

Considérant néanmoins que la maison voisine présente également une avancée en retrait par rapport à la limite mitoyenne en question et que ce volume dispose de dimensions nettement plus importantes que celles de l'avancée du projet ;

Considérant que les baies sont entièrement modifiées, que leur nombre et dimensions sont supérieurs à ceux des constructions environnantes et qu'une verrière est prévue dans la toiture de la cuisine ;

Considérant le caractère particulièrement pittoresque du quartier qu'il y aurait lieu de préserver davantage ;

Considérant néanmoins que la construction est implantée sur la limite du fond de parcelle et qu'aucune baie ne peut y être percée sans l'obtention préalable d'une servitude de vue ;

Considérant dès lors que les normes d'habitabilité du titre II du règlement régional d'urbanisme préconisent une augmentation de ces percements en vue d'assurer un éclairage suffisant aux pièces de vie du rez-de-chaussée ;

Vu l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites émis en sa séance du 19 décembre 2007 ;

Considérant la réclamation introduite en cours d'enquête ;

Avis favorable à condition de :

- revoir les proportions des baies des façade avant et latérale en prévoyant notamment des percements plus ponctuels en façade avant, en vue d'une meilleure intégration architecturale du projet aux caractéristiques pittoresques des constructions voisines ;
- remplacer la gouttière saillante en façade arrière par une gouttière entièrement située sur la propriété du demandeur ;
- prendre toutes les précautions nécessaires pour maintenir la stabilité du talus du Bergoje lors du chantier.

Condition supplémentaire AATL-DMS :

- supprimer la verrière du toit de la cuisine.

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

HUITIEME OBJET

Dossier 14.443 – Demande de Monsieur PLAZA SEVILLANO pour la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et du sous-sol (rez-de-jardin) d'une maison unifamiliale, avenue du Barbeau 20.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTIF : Construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et du sous-sol (rez-de-jardin) d'une maison unifamiliale

ENQUETE : du 12 au 26 décembre 2007. Aucune réclamation ne nous est parvenue.

MOTIFS : Drogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur (art. 4) et de toiture (art. 6)
Actes et travaux en intérieur d'ilot (PRAS 0.6)

AUDITION : Mr Plaza Sevillano, le demandeur ; 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 ;

Considérant qu'il s'agit de la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et du sous-sol (rez-de-jardin) d'une maison unifamiliale ;

Considérant que le projet a pour but d'augmenter la superficie du séjour du rez-de-chaussée, de réaliser une terrasse dans son prolongement et d'aménager une salle de jeux au rez-de-jardin ;

Considérant qu'il est également prévu d'aménager la toiture de l'extension du rez-de-chaussée en terrasse accessible depuis le 1^{er} étage et présentant un garde-corps en maçonnerie rehaussé d'un écran brise-vue d'une hauteur de 1,80 m par rapport au niveau fini de ladite terrasse ;

Considérant que cette terrasse engendrerait des rehausses de mitoyens excessives et occasionnerait des vues plongeantes de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que l'extension faisant l'objet de la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de toiture en ce qu'elle dépasse la construction voisine la plus profonde de 1,55 m et la moins profonde de 3,55 m ;

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme d'extension de la maison voisine de droite (la moins profonde) a également été introduite et soumise à l'enquête publique en même temps que la présente demande et que cette enquête n'a révélé aucune remarque émanant du voisinage ;

Considérant que l'extension du mitoyen du côté gauche est relativement limitée (1,55m) ;

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

Considérant que la profondeur totale de bâtisse, hors terrasse, serait de 12,50 m ;

Considérant par conséquent que le volume sollicité n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage et que les dérogations relatives à la profondeur et à la toiture sont acceptables ;

Considérant toutefois que la terrasse projetée à l'arrière du rez-de-chaussée (d'une profondeur d'environ 1,80 m) dépasserait la construction voisine la plus profonde d'environ 3,35 m, tout en s'alignant à la profondeur du projet introduit sur la parcelle voisine de droite (n° 22, voisin actuellement le moins profond) ;

Considérant que cette terrasse engendrerait une prolongation supplémentaire du mitoyen constituée d'un écran brise-vue d'une hauteur de 1,80 m ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable à condition de :

- **supprimer la terrasse à l'arrière du 1^{er} étage**
- **prévoir une finition esthétique de la toiture de l'extension (lestage en gravier, toiture végétale, etc.)**
- **limiter en conséquence la rehausse des mitoyens et de la façade arrière au strict minimum**
- **prévoir un retrait latéral d'1,90 m entre l'axe mitoyen et la terrasse du rez-de-chaussée et supprimer l'écran brise-vues côté n° 18**

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

:

NEUVIEME OBJET

Dossier 14.442 – Demande de Monsieur Ivan BORBATH pour la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et du sous-sol (rez-de-jardin) d'une maison unifamiliale, avenue du Barbeau 22.

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTIF :** Construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et du sous-sol (rez-de-jardin) d'une maison unifamiliale
- ENQUETE :** du 12 au 26 décembre 2007. Aucune réclamation ne nous est parvenue.
- MOTIFS :** Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur (art. 4) et de toiture (art. 6)
Actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6)
- AUDITION :** Mme Borbath, l'épouse du demandeur ; 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 ;

Considérant qu'il s'agit de la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et du sous-sol (rez-de-jardin) d'une maison unifamiliale ;

Considérant que le projet a pour but d'augmenter la superficie du séjour du rez-de-chaussée, de réaliser une terrasse dans son prolongement et d'aménager une salle de jeux au rez-de-jardin ;

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

Considérant que la profondeur totale de bâtisse, hors terrasse d'environ 1,80 m, serait de 12,50 m ;

Considérant qu'il est également prévu d'aménager la toiture de l'extension du rez-de-chaussée en terrasse accessible depuis le 1^{er} étage et présentant un garde-corps en maçonnerie rehaussé d'un écran brise-vue d'une hauteur de 1,80 m par rapport au niveau fini de ladite terrasse ;

Considérant que cette terrasse engendrerait des rehausses de mitoyens excessives et occasionnerait des vues plongeantes de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que l'extension faisant l'objet de la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur et de toiture en ce qu'elle dépasse la construction voisine la moins profonde de 4,57 m et la plus profonde d'environ 1,25 m ;

Considérant qu'une demande de permis d'urbanisme d'extension de la maison voisine de gauche (la moins profonde) a également été introduite et soumise à l'enquête publique en même temps que la présente demande et que cette enquête n'a révélé aucune remarque émanant du voisinage ;

Considérant que l'extension, hors terrasse du 1^{er} étage, n'engendrerait qu'une modification minime du mitoyen de droite (environ 1 m de haut sur 1,25 m) ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse, hors terrasse, serait de 12,50 m ;

Considérant par conséquent que le volume sollicité n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage et que les dérogations relatives à la profondeur et à la toiture sont acceptables ;

Considérant toutefois que la terrasse projetée à l'arrière du rez-de-chaussée (d'une profondeur d'environ 1,80 m) dépasserait la construction voisine la plus profonde d'environ 3,05 m et qu'elle s'alignerait à la profondeur du projet introduit sur la parcelle voisine de gauche (n° 20, voisin actuellement le moins profond) ;

Considérant que cette terrasse engendrerait une prolongation supplémentaire du mitoyen de droite (écran brise-vues) destinée à éviter les vues sur la parcelle voisine ;

Considérant qu'il s'est avéré en cours d'enquête que la profondeur de la construction voisine de droite, la plus profonde (n° 24) renseignée sur les plans est erronée et que celle-ci n'a pas encore pu être corrigée sur les plans ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable à condition de :

- **supprimer la terrasse à l'arrière du 1^{er} étage**
- **prévoir une finition esthétique de la toiture de l'extension (lestage en gravier, toiture végétale, etc.)**
- **limiter en conséquence la rehausse des mitoyens et de la façade arrière au strict minimum**
- **adapter la terrasse du rez-de-chaussée de manière à éviter toute modification du mitoyen de droite tout en respectant le code civil**
- **corriger les amorces de la construction voisine de droite (n° 24) en fonction de sa profondeur de bâtisse corrigée (environ 11,25 m et non 12,50 m)**

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

DIXIEME OBJET

Dossier 14.470 – Demande de Monsieur WILLEMS pour la modification de la façade avant (châssis) d’une maison unifamiliale, Rue Albert Meunier 31.

ZONE : Au PRAS : zone d’habitation

DESCRIPTIF : Modification de la façade avant (châssis) d’une maison unifamiliale

ENQUETE : Néant (uniquement pour avis)

MOTIF : Immeuble repris d’office à l’inventaire du patrimoine immobilier
(uniquement pour avis)

AUDITION : Monsieur Willems, les demandeurs ; 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 ;

Considérant qu’il s’agit de la modification de la façade avant (châssis) d’une maison unifamiliale ;

Considérant que la façade avant actuelle ne correspond pas à celle autorisée en 1925 ;

Considérant que des briquettes grises ont été posées sur la façade avant du bâtiment, que les dimensions, divisions et matériaux des châssis ont également été modifiés ;

Considérant que les transformations sollicitées consistent à remplacer le châssis fixe de la fenêtre du rez-de-chaussée en aluminium par un châssis en PVC blanc à 3 divisions, toutes ouvrantes et avec une allège fixe ;

Considérant que tous les châssis de l’habitation sont en PVC blanc et que celui du 1^{er} étage dispose de 3 divisions identiques à celles projetées au rez-de-chaussée ;

Considérant par conséquent que la façade avant présenterait une plus grande homogénéité, une fois ces châssis remplacés ;

Considérant que la configuration de la façade avant actuelle est manifestement fort ancienne et excessivement éloignée de la façade initialement autorisée ;

Considérant que cette façade s’intègre au bâti circonvoisin;

Avis favorable.

ONZIEME OBJET

Dossier 14.436 – Demande de Monsieur BISTIAUX pour le placement de 6 panneaux solaires sur la toiture plate d’une extension arrière, rue Guillaume Crock 64.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
Au PPAS n° 21 : zone de construction d’habitations fermées

DESCRIPTIF : Placement de 6 panneaux solaires sur la toiture plate d’une extension arrière

ENQUETE : Néant

MOTIF : Actes et travaux en ZICHEE (uniquement pour avis)

AUDITION : Madame Bistiaux, 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 et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et en zone de construction d’habitations fermées du plan particulier d'affectation du sol n° 21 arrêté par arrêté royal du 16 novembre 1956 ;

Considérant qu’il s’agit du placement de 6 panneaux de cellules photovoltaïques sur la toiture plate d’une extension existante à l’arrière des rez-de-chaussée et 1^{er} étage d’une maison unifamiliale ;

Considérant que lesdits panneaux dépasseront du niveau de l’acrotère de la plateforme concernée de quelques 50 cm ;

Considérant qu’il est prévu de disposer ces équipements en deux rangées de trois panneaux d’une longueur de 1,50 m sur 1 m et présentant un angle de 35° par rapport à l’horizontale ;

Considérant que l’emplacement sollicité pour ces panneaux est celui captant un maximum de rayons du soleil, de par l’orientation plein Sud de la toiture concernée et l’absence de constructions voisines y projetant d’importantes ombres ;

Considérant que le choix du versant arrière de la toiture ne serait pas judicieux pour l’installation de panneaux solaires, de par la hauteur importante de la construction voisine de gauche (n° 62) limitant fortement le rendement d’une telle installation ;

Considérant qu’il y a lieu d’encourager le placement de panneaux photovoltaïques permettant la production d’électricité dite *verte* ;

Considérant que l’impact visuel de la demande est très limité ;

Considérant que la demande est conforme aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol ;

Avis favorable.

DOUZIEME OBJET

Dossier 14.414 – Demande de la s.a. WILMA PROJECT DEVELOPMENT pour la démolition d'un immeuble et la reconstruction d'un bâtiment comportant 3 logements, Luxor Parc 16 (ancien Club-house – lot 4) (report d'avis – voir commission de concertation du 13 décembre 2007).

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
Au permis de lotir délivré le 6 février 2003 : Lot 4 – zone de bâtisse n° 3
- DESCRIPTIF :** Démolition d'un immeuble et la reconstruction d'un bâtiment comportant 3 logements.
- ENQUETE :** du 15 au 29 novembre 2007. 7 lettres de réclamations nous sont parvenues au cours de l'enquête et une hors délai. Les réclamations concernent principalement :
- style architectural en grande partie en contraste avec l'existant et manque d'esthétisme des façades transformées,
 - gabarit/hauteur trop élevée,
 - reconstruction avec le même retrait latéral droit (vers n° 18), donc trop proche de la construction voisine,
 - sensation de vues plongeantes vers les propriétés voisines (depuis les terrasses et fenêtres),
 - manque de plantations et d'intégration du sentier d'accès à la promenade verte depuis le clos (problème de niveaux),
 - nuisances dues au chantier (demande de partage entre les deux voiries voisines pour l'accès au chantier et aires de stockages des matériaux),
 - perte de luminosité pour la construction voisine (n° 18).
- MOTIFS :** Dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur (art. 8)
Dérogations aux prescriptions du permis de lotir en matière de gabarit (lucarne – art. 3.4.3), implantation (sous-sol et éléments en saillie – art. 3.4.4) et zone de jardins (éléments en saillies et sous-sol – art. 3.6.2)
Immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (construction datant d'avant 1932 – uniquement pour avis)
Actes et travaux en ZICHEE (uniquement pour avis)
- AUDITION :** Néant

La commission de concertation, en sa séance du 13 décembre 2007, avait décidé de reporter son avis, dans le but d'effectuer une visite sur place.

Cette visite a eu lieu le 10 janvier 2008.

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 et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 et en zone de bâtisse n° 3 (lot 4) du permis de lotir délivré en date du 6 février 2003 ;

Considérant qu'il s'agit de démolir un immeuble (ancien club-house) et de construire un bâtiment

comportant 3 logements ;

Considérant l'apport de nouveaux logements de qualité ;

Considérant que la construction hors-sol est implantée dans la zone de bâtisse, telle que définie au permis de lotir ;

Considérant néanmoins que les terrasses projetées sur les façades Sud et Ouest présentent une saillie de 3 m par rapport aux plans desdites élévations ;

Considérant dès lors qu'elles dérogent aux prescriptions du permis de lotir en ce qu'elles doublent les saillies prévues (articles relatifs à l'implantation et aux zones de jardins) ;

Considérant que ces dérogations sont excessives ;

Considérant que le sous-sol abritant les emplacements de parking n° 1 à 7 déborde de la zone de bâtisse du permis de lotir d'environ 4,30 m, y dérogeant ainsi en matière d'implantation et de zones de jardins ;

Considérant que cet aménagement a pour but la création de 3 emplacements de parking par logement, ce qui est également en dérogation aux prescriptions du titre VIII du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que le volume de sous-sol débordant de la zone de bâtisse serait recouvert en partie d'une terrasse et en partie de 35 cm de terre permettant son intégration dans un jardin planté ;

Considérant également que ce volume est nécessaire pour permettre la réalisation de 7 des emplacements de stationnement sollicités ;

Considérant dès lors que les dérogations au permis de lotir sont acceptables ;

Considérant toutefois que la dérogation au règlement régional d'urbanisme n'est pas justifiable ;

Considérant que la dérogation au permis de lotir relative au gabarit et celle au règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur consiste en ce que la largeur de la lucarne projetée sur l'élévation Sud dépasse d'environ 1,40 m les deux tiers du développement de la façade concernée ;

Considérant que ces dérogations donnent à cet élément davantage l'aspect d'un étage supplémentaire que d'une lucarne ;

Considérant dès lors que ces dérogations relatives à la largeur du chien assis sont excessives et de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant que la reconstruction du bâtiment inclut une rehausse de son faîte de 80 cm ;

Considérant que ce dernier reste inférieur à celui de la construction voisine de droite (n° 18) ;

Considérant également que la nouvelle hauteur de l'immeuble est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme et du permis de lotir en matière de hauteur ;

Considérant néanmoins qu'il serait possible de limiter cette rehausse sans compromettre l'habitabilité des logements ;

Considérant que l'aspect du projet côté Luxor Parc ne respecte pas suffisamment les caractéristiques architecturales du bâtiment existant, modifie sensiblement l'harmonie architecturale du Luxor Parc et ne rencontre pas l'esprit du permis de lotir, tel qu'exprimé à l'article 3.4.3 ;

Considérant également qu'il est prévu de maintenir tous les arbres existants sur le lot 4, hormis un érable sycomore (arbre n° 1') et qu'il y a lieu de s'assurer de leur protection durant tout le chantier ;

Considérant les réclamations introduites en cours d'enquête et exprimées en séance ;

Avis défavorable sur la demande telle que présentée.

Une nouvelle demande répondant aux conditions principales suivantes est susceptible d'obtenir un avis favorable :

- **respecter le style architectural existant du Club-house pour les façades visibles depuis le Luxor Parc et revoir en conséquence l'esthétique de l'élévation Est (à gauche de l'entrée), préserver la symétrie des volumes de part et d'autre de l'entrée en se calquant sur la**

composition de la toiture existante et remplacer le volume saillant au 2^e étage (au-dessus de l'entrée) par un versant de toiture

- **supprimer la lucarne de la chambre n° 1 du penthouse (versant Nord), et éventuellement la remplacer par une fenêtre de toit ;**
- **limiter la largeur de la lucarne et des terrasses de l'élévation Sud aux deux tiers du développement de la façade concernée**
- **limiter la profondeur de la partie saillante des terrasses de la façade Sud à 2 m maximum au 1^{er} étage, à 1,50 m pour le penthouse et limiter la profondeur de la partie saillante des terrasses de la façade Ouest à 2 m maximum et supprimer les piliers de soutien desdites terrasses**
- **envisager la réalisation de deux duplex en toiture en lieu et place des deux logements de plein pied, afin de limiter l'impact du versant supérieur de la toiture sur le Luxor Parc**
- **limiter le nombre d'emplacements de stationnement à deux par logement**
- **pendant le chantier, mettre en place une protection physique empêchant toute dégradation des arbres maintenus et particulièrement autour du n° 76.**

TREIZIEME OBJET

Dossier 13.664bis – Demande de SKYLINE PROJECTS n.v. pour régulariser, suite au PV d'infraction 2007-06, la modification, en cours de chantier, du permis d'urbanisme n°13.664 délivré le 29/07/2004 pour la démolition de bâtiments existants et la construction de quatre immeubles à appartements (A1-A2, B-C, G et H) (report d'avis – voir commission de concertation du 13 décembre 2007).

ZONE : Au plan régional d'affectation du sol : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

DESRIPTIF : Régulariser, suite au PV d'infraction 2007-06, la modification, en cours de chantier, du permis d'urbanisme n°13.664 délivré le 29/07/2004 pour la démolition de bâtiments existants et la construction de quatre immeubles à appartements (A1-A2, B-C, G et H)

ENQUETE : du 17 novembre au 1^{er} décembre 2007. Trois lettres de réclamations ont été introduites. Elles concernent principalement :

- une tentative de manipulation audacieuse de la part du promoteur
- le risque de précédent que créerait la simple régularisation *a posteriori* des infractions
- la demande de respect des hauteurs de façades et toitures initialement autorisées
- le manque d'équité entre les projets de Skyline et de Wilma
- les modifications cacheraient en réalité un nombre d'appartements supplémentaire...
- la nécessité de produire une étude relative à l'ombre portée supplémentaire engendrée par les modifications des immeubles
- la demande de produire un plan d'aménagement des abords plus détaillé prouvant et garantissant le respect des engagements pris du point de vue de la circulation
- la rehausse des immeubles ne pourrait être autorisée que moyennant une explication technique inévitable et valable et devra être refusée si elle engendre des répercussions sur le terrain voisin (Wilma)
- les plans mentionnent un niveau de faîte « nécessaire » : cette nécessité n'est pas claire...
- opposition aux extensions de balcons au niveau des toitures (vues vers les lots 1, 2 et 3 du projet Wilma)

MOTIFS : Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de hauteur de la façade avant et de toiture (Titre I art. 5 et 6)
Actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (uniquement pour avis)

AUDITION : Le demandeur, l'architecte et les réclamants

Avis en cours de rédaction

QUATORZIEME OBJET

Dossier 13.665bis – Demande de SKYLINE PROJECTS n.v. pour régulariser, suite au PV d'infraction 2007-06, la modification, en cours de chantier, du permis d'urbanisme n°13.665 délivré le 29/07/2004 pour la démolition de bâtiments existants et la construction de deux immeubles à appartements (D et E-F) (report d'avis – voir commission de concertation du 13 décembre 2007).

ZONE : Au plan régional d'affectation du sol : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant

DESCRIPTIF : Régulariser, suite au PV d'infraction 2007-06, la modification, en cours de chantier, du permis d'urbanisme n°13.665 délivré le 29/07/2004 pour la démolition de bâtiments existants et la construction de deux immeubles à appartements (D et E-F)

ENQUETE : du 17 novembre au 1^{er} décembre 2007. Trois lettres de réclamations ont été introduites. Elles concernent principalement :

- une tentative de manipulation audacieuse de la part du promoteur
- le risque de précédent que créerait la simple régularisation *a posteriori* des infractions
- la demande de respect des hauteurs de façades et toitures initialement autorisées
- le manque d'équité entre les projets de Skyline et de Wilma
- les modifications cacheraient en réalité un nombre d'appartements supplémentaire...
- la nécessité de produire une étude relative à l'ombre portée supplémentaire engendrée par les modifications des immeubles
- la demande de produire un plan d'aménagement des abords plus détaillé prouvant et garantissant le respect des engagements pris du point de vue de la circulation
- la rehausse des immeubles ne pourrait être autorisée que moyennant une explication technique inévitable et valable et devra être refusée si elle engendre des répercussions sur le terrain voisin (Wilma)
- les plans mentionnent un niveau de faîte « nécessaire » : cette nécessité n'est pas claire...
- opposition aux extensions de balcons au niveau des toitures (vues vers les lots 8 et 9 du projet Wilma)
- l'impact (notamment acoustique) de la cabine haute tension (située à proximité du lot 9) n'est pas clair
- la demande d'explications quant à l'adaptation au terrain de l'entrée parking 3

MOTIFS : Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de hauteur (Titre I art. 8)

Actes et travaux en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (uniquement pour avis)

AUDITION : Le demandeur, l'architecte et les réclamants

Avis en cours de rédaction

QUINZIEME OBJET

Projet mixte – Demande de permis d’urbanisme (dossier n° 14.420) et de permis d’environnement de classe 1B (dossier n° 02/0714) introduites par la s.a. BOUYGUES IMMOBILIER BELGIUM pour la démolition des ateliers du garage Fiat existants, la construction d’un immeuble comprenant 134 logements et 135 emplacements de parking en sous-sol et l’exploitation d’installations classées, Boulevard des Invalides, 206-220 (report d’avis – voir commission de concertation du 13 décembre 2007).

ZONE : Au PRAS : zone de forte mixité

DESCRIPTIF : Démolition des ateliers du garage Fiat existants, construction d’un immeuble comportant 134 logements et 135 emplacements de parking en sous-sol (dossier n° 14.420) et exploitation d’installations classées (dossier n° 02/0714).

ENQUETE : du 15 au 29 novembre 2007. 11 lettres de réclamations individuelles, 3 lettres-type comportant respectivement 37, 10 et 107 signatures (et 6 hors délai), 1 pétition comportant 21 signatures, ainsi qu’une demande d’audition nous sont parvenues au cours de l’enquête. Les réclamations concernent principalement :

- Gabarit de l’immeuble trop important
- Problème de mobilité et de parking (augmentation du trafic, des nuisances sonores et de la pollution)
- Projet sans qualité architecturale, mal intégré au bâti existant
- Suppression du seul espace vert important
- Mauvaise intégration sociale du projet dans le quartier
- Diminution de la sécurité
- Perte de vue, d’ensoleillement et de luminosité
- Nuisances dues au chantier
- Densité de logements trop importante (P/S > existant)
- Ratio parking/logement trop faible (1,6 pour Omega Court)
- Cohérence des décisions concernant les projets de construction du quartier (P/S et ratio parking/logement)

MOTIFS : Drogations aux prescriptions du règlement régional d’urbanisme en matière de hauteur (art. 8), éléments en saillie sur la façade à rue (art. 10), aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral (art. 12)

Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6)

Projet soumis à rapport d’incidences en urbanisme et environnement
Exploitation d’installations classées

AUDITION : Néant – report d’avis.

La commission, en sa séance du 13 décembre 2007, a décidé de reporter son avis.

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

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité du plan régional d’affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la présente demande fait suite à un premier projet visant la démolition de 3 bâtiments existants affectés au commerce (garages Fiat), la construction d’un ensemble d’immeubles comportant 144 logements et 136 emplacements de parking couverts et l’exploitation d’installations classées et ayant fait l’objet d’un refus de permis d’urbanisme en date du 21 août 2007 ;

Considérant que le présent projet consiste également en la démolition des 3 bâtiments existants affectés au commerce (garages Fiat), la construction d'un immeuble comportant 134 logements et 135 emplacements de parking en sous-sol et l'exploitation d'installations classées ;

Considérant que deux permis d'urbanisme complémentaires sur le même site ont été délivrés, l'un en date du 13 novembre 2007 et portant sur la démolition de l'immeuble situé sur l'angle du boulevard avec la rue Cockx, l'autre en date du 19 décembre 2007 et visant la démolition du bâtiment FIAT, la construction d'un immeuble neuf abritant 33 logements, des bureaux, un grand commerce spécialisé et une activité de production de biens immatériels et l'exploitation d'installations classées ;

Considérant également que deux autres demandes de permis d'urbanisme complémentaires ont été introduites sur ce site, ainsi que sur le site voisin abritant actuellement un terrain de sport non couvert ;

Considérant que ces deux demandes visent également la construction de logements, la première, sur le même site, comporte 51 logements et 51 emplacements de parking couverts, la seconde, en lieu et place du terrain de sport voisin, regroupe 148 logements et 164 emplacements de stationnement en sous-sol ;

Considérant que la commission de concertation, en sa séance du 13 décembre 2007, a émis des avis favorables conditionnels sur ces deux projets, avis confirmés par le Collège échevinal le 19 décembre 2007 ;

Vu les réclamations introduites en cours d'enquête et exprimées en séance ;

Considérant que le présent projet s'implante en un seul tenant longeant la future prolongation de l'avenue Ginette Javaux, le boulevard des Invalides et se prolongeant vers le fond de parcelle, le long de la limite droite du site concerné ;

Considérant dès lors que le projet nécessite de prolonger l'avenue Ginette Javaux jusqu'au rond-point du boulevard des Invalides et que cette demande de permis d'urbanisme a été introduite auprès du fonctionnaire délégué ;

Considérant également que le demandeur s'est engagé à réaliser cette prolongation de voirie et de la rétrocéder gratuitement à la Commune ;

Considérant que le bâtiment est implanté à 6 m minimum de la limite du terrain, à front du boulevard et avec le même recul que le complexe de bureaux, à savoir à environ 3,40 m de la limite du terrain, le long de la future prolongation de l'avenue Ginette Javaux ;

Considérant dès lors que la demande respecte les alignements généraux le long des deux voiries ;

Considérant que les retraits latéraux de la construction, à front des voiries, varient d'environ 7 m à +/- 10 m ;

Considérant toutefois que l'aile longeant la limite droite du site concerné se prolonge en intérieur d'îlot, et ce jusqu'à une distance de 5 m du fond de parcelle ;

Considérant de plus que le bâtiment le plus proche de l'immeuble voisin *Omega Court* (bureaux, gabarit rez + 4) se développe, en intérieur d'îlot, à un peu plus de 14 m de la limite de parcelle en question ;

Considérant dès lors que l'aile arrière du bâtiment est implantée trop proche de la limite mitoyenne du fond de parcelle eu égard des constructions existantes ;

Considérant que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'éléments en saillie sur la façade à rue consiste en ce que les balcons présentent une profondeur de 1,60 m, ce qui est supérieur au 1 m préconisé par le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant que cette dimension de terrasse permet un usage correct de celles-ci ;

Considérant de plus que ces terrasses ne débordent pas au-dessus de l'espace public, vu la présence d'une zone de recul ;

Considérant dès lors que cette dérogation n'est pas de nature à engendrer une gêne pour les passants et est acceptable ;

Considérant qu'actuellement la parcelle est totalement imperméabilisée ;

Considérant que la demande prévoit une surface perméable de la parcelle de 37 % ;

Considérant que les parties du parking dépassant l'emprise au sol des constructions projetées hors-sol sont soit surmontées d'une terrasse, soit recouvertes d'une couche de terre arable variant de minimum 0,80 m à maximum 1,80 m, ce qui est en tout point supérieur aux 60 cm préconisés par le règlement régional d'urbanisme ;

Considérant par conséquent que cette zone de pleine terre est acceptable et qu'elle peut permettre un aménagement planté des abords en rapport avec le programme de logement développé ;

Considérant que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral consiste en la réalisation des deux accès carrossables aux parkings souterrains dans les zones latérales du site concerné et en l'aménagement d'une voie réservée aux pompiers dans la zone latérale de l'avenue Ginette Javaux ;

Considérant dès lors que l'imperméabilisation projetée de la parcelle se trouve davantage augmentée et qu'il est prévu de réaliser la voie pompiers longeant la façade latérale de l'avenue Ginette Javaux et permettant l'accès aux façades arrières de l'immeuble avec un revêtement en klinkers qui pourrait avantageusement recevoir un revêtement carrossable mais néanmoins verdurisé ;

Considérant néanmoins que le placement des rampes d'accès permet la réalisation d'un maximum d'emplacements de parking couverts ;

Considérant de plus que la demande prévoit la couverture de ces rampes d'accès par une structure légère couverte de plantations grimpantes ;

Considérant de ce fait que l'esthétique de ces éléments a été soignée et qu'ils ne présenteraient pas de gêne visuelle pour les riverains ;

Considérant dès lors que la dérogation en matière d'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral est acceptable ;

Considérant que les gabarits visibles depuis l'espace public des immeubles varient de rez + 4 à rez + 5, le volume le plus haut étant implanté le long de la future prolongation de l'avenue Ginette Javaux ;

Considérant néanmoins que la majorité des gabarits faisant face au projet, le long du boulevard des Invalides, sont des rez + 3 et rez + 4 ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur en ce qu'il dépasse la hauteur moyenne des constructions voisines existantes le long du boulevard des Invalides, pour sa partie allant du rond-point jusqu'au bloc ayant un niveau de toiture de 19,10 m inclus ;

Considérant que cette dérogation varie de 23 cm à 1,19 m, pour cette partie de l'immeuble longeant le boulevard ;

Considérant dès lors qu'il y a lieu d'intégrer davantage ce volume en dérogation ponctuelle au bâti environnant en variant le nombre de niveaux du bâtiment, en le réduisant par endroits ;

Considérant l'apport de nouveaux logements ;

Considérant que la proportion de studios n'est pas excessive (22 sur 134 logements) et que l'immeuble est très majoritairement constitué d'appartements 2 chambres (67) et qu'il comporte en outre 23 appartements 3 chambres ;

Considérant que le complexe faisant l'objet de la demande prévoit un emplacement de parking par logement, ce qui est conforme aux impositions minimales du titre VIII du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois qu'il y a lieu de prévoir un ratio plus réaliste de minimum 1,20 emplacements par logement ;

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

Considérant que la présence de pare-soleil coulissants en lamelles de bois accentue la perception des saillies que constituent les terrasses et qu'en outre elles sont peu justifiées au vu de l'orientation Nord et Est des façades à rue ;

Considérant que la présence de ces pare-soleil entraîne la réalisation d'une dalle de couverture des

terrasses supérieures ;

Considérant également qu'il y a lieu de soigner davantage l'aspect architectural du projet et particulièrement de ses façades latérales ;

Considérant que les zones de recul participent à l'embellissement de l'espace public et ne peuvent servir de jardin privatif ;

Considérant que le jardin commun en intérieur d'îlot doit être accessible à tous les habitants des immeubles depuis les cages d'escaliers afin d'en garantir une jouissance correcte ;

Considérant que l'immeuble ne possède que deux locaux poussettes et bicyclettes ce qui en limite l'usage ;

Avis favorable à condition de :

- supprimer le 5^{ème} étage du bâtiment, le long de l'avenue Ginette Javaux ;
- supprimer le 4^{ème} étage du bâtiment, ayant une toiture à un niveau de 19,10 m le long du boulevard ;
- limiter la profondeur de bâtisse de l'aile longeant la limite mitoyenne droite du site, de sorte à implanter cette partie du bâtiment à +/- 14 m du fond de la parcelle ;
- augmenter le nombre d'emplacements de parking, de sorte à porter le ratio parking/logement à au moins 1,20 ;
- prévoir des dalles gazon en PEHD (structure *nid d'abeille*) en lieu et place des klinkers prévus pour la voie d'accès réservée aux pompiers longeant la façade latérale de l'avenue Ginette Javaux et permettant l'accès aux façades arrières de l'immeuble, afin d'en améliorer davantage l'esthétique ;
- revoir l'esthétique des façades latérales (proportion et composition des baies, ...) ;
- revoir le dessin et/ou les matériaux des garde-corps en vue d'une composition plus qualitative ;
- supprimer les pare-soleil coulissants en lamelles de bois placés sur les terrasses ainsi que les dalles couvrant les terrasses supérieures ;
- les zones de recul ne peuvent servir de jardin ou terrasse privés ;
- le jardin commun en intérieur d'îlot doit être accessible à tous les habitants des immeubles depuis les cages d'escaliers ;
- prévoir des locaux poussettes et bicyclettes à chaque entrée des bâtiments, de préférence au rez-de-chaussée ;
- les toitures végétales sont à aménager en tant que telles, sans aucun tuyau ou autre dispositif technique non repris sur les plans ;
- réaliser les aménagements végétaux au-dessus des rampes d'accès aux parkings prévus sur les plans ;
- fournir un plan d'aménagement des abords complet indiquant toutes les plantations prévues avec leur essence ;
- réaliser des états des lieux dans un périmètre approprié (au moins dans un rayon de 25 m) avant le début des chantiers.

Moyennant le respect des conditions qu'elle impose qui réduisent le programme du projet et qui augmentent le ratio parking/logement, la commission considère que les effets du projet sur la mobilité sont acceptables de par le choix judicieux de l'emplacement des accès aux parkings souterrains qui évitent de reporter du trafic sur des voiries purement locales et compte tenu de la qualité de l'offre de transports en commun.

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

délivrance du permis.

La Secrétaire,

J. BAYOT

POUR LA COMMISSION :

Le Président,

A. LEFEBVRE