

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

19-03-2009

Présents/Aanwezig :

Mr. A. LEFEBVRE, Président
Mr M. BRIARD, membre AATL-DU
Mme M. KREUTZ, membre AATL-DMS (jusqu'au point 7)
Mme Ch. WAUTERS, membre S.D.R.B
Mr H. CONVENT, membre I.B.G.E.
Mme J. BAYOT, membre Commune d'Auderghem pour le point 9, Secrétaire pour les autres points
Mme R. SNAPS, secrétaire
Mme A-F LANGENDRIES, Secrétaire

Absents-excuses/Afwezig-verontschuldigd :

Mess. D. GOSUIN et B. COLLARD.

PREMIER OBJET

Dossier 14.702 – Demande de Monsieur SURY et Madame FROIDURE pour la transformation et l'extension arrière sur 4 niveaux (sous-sol + rez + 2 étages) d'une maison unifamiliale, avenue Chant d'Oiseau 185.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTIF : Transformation et extension arrière sur 4 niveaux (sous-sol + rez + 2 étages) d'une maison unifamiliale

ENQUETE : Du 20 février au 6 mars 2009. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement la prolongation et la rehausse du mur mitoyen (avec le n°183) qui engendrerait une perte d'ensoleillement et de luminosité pour la propriété voisine de droite

MOTIFS : Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de profondeur (art. 4), de hauteur de la façade avant (art. 5) et de toiture (art. 6)
Actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6)

AUDITION : Monsieur Sury, le demandeur; Monsieur De Wil, le réclamant (Chant d'Oiseau 183)

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 transformer et d'agrandir une maison unifamiliale par la construction d'une extension arrière sur 4 niveaux (sous-sol + rez + 2 étages) ;

Considérant que la présente demande fait suite à un projet similaire ayant fait l'objet d'un refus de permis en date du 2 décembre 2008 ;

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

Considérant que le projet prévoit un remaniement significatif de l'expression architecturale de la façade avant (en particulier au niveau supérieur) ;

Considérant que le projet prévoit d'importantes excavations dans la zone de jardin ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur, de hauteur de la façade avant et de toiture ;

Considérant que les dérogations relatives à la profondeur et à la toiture sont notamment la conséquence de la réalisation d'un important puits de lumière dans l'immeuble ;

Considérant que la profondeur totale du projet atteindrait un peu plus de 15,50 m aux sous-sol, rez-de-chaussée et 1^{er} étage et pratiquement 13 m au 2^e étage ;

Considérant les discordances entre les plans et la coupe en ce qui concerne la profondeur de la maison voisine de droite (n°183) ;

Considérant que les légères dérogations (+/- 65 cm de profondeur par rapport au voisin le plus profond) relatives à l'excroissance dans la cuisine n'engendrent aucune modification de mitoyen, sont minimales et acceptables ;

Considérant que les dérogations relatives à l'extension au 1^{er} étage portent sur une profondeur de 2,64 m et une hauteur d'environ 3,10 m ;

Considérant que cette dérogation engendre uniquement une rehausse du mur mitoyen de gauche (n°187) et que cette rehausse peut être diminuée sans remettre en cause le programme ;

Considérant que les dérogations engendrées par l'extension au 2^e étage sont relativement limitées (triangle de +/- 3 m²) ;

Considérant que les bâtiments environnants présentent une certaine unité et une homogénéité sur le plan urbanistique ;

Considérant que le projet proposé par son expression architecturale (en particulier l'élément en saillie de grande dimension) se démarque trop du tissu urbain ;

Considérant la réclamation introduite en cours d'enquête et exprimée en séance de la commission de concertation ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- revoir l'expression architecturale de la façade avant dans le respect des caractéristiques des immeubles voisins: supprimer l'élément en saillie sur la façade au 2^{ème} étage, habillage des baies (pas de parties pleines en aluminium) , division des châssis,...
- aux sous-sol et rez-de-chaussée, limiter la profondeur du bâtiment (hors excroissance de la cuisine) de manière à ne pas dépasser de plus de 3 m la profondeur de la construction voisine la moins profonde (conformément aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme)
- limiter au strict minimum la hauteur des acrotères des annexes du rez-de-chaussée et du 1^{er} étage (volume en dérogation)
- réaliser les extensions et prolongations de mitoyens conformément au règlement communal sur les bâtisses
-

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

DEUXIEME OBJET

Dossier 14.684 – Demande de la s.a. RESIDENCE CARINA pour l’extension et la transformation d’une maison de repos, avenue Herrmann-Debroux 50

- ZONE :** Au PRAS : zone d’habitation, le long d’un espace structurant
- DESCRIPTIF :** Extension et transformation d’une maison de repos
- ENQUETE :** Du 20 février au 6 mars 2009. Une réclamation nous est parvenue en cours d’enquête. Elle concerne principalement :
- l’augmentation de superficie et de volume, préjudiciable au caractère du quartier et à sa qualité de vie
 - crainte que les nuisances sonores (ventilation) et olfactives actuelles se multiplient et s’amplifient suite aux extensions prévues
- MOTIFS :** Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6)
Actes et travaux dans la zone de protection d’un bien classé (uniquement pour avis)
- AUDITION :** Monsieur Mourialmé, 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, 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 transformer et d’agrandir une maison de repos isolée implantée en intérieur d’îlot ;

Considérant que les travaux portent plus précisément sur la rehausse d’un étage de l’aile sud, l’extension (côté patio intérieur) et la rehausse d’un niveau (toiture à versants remplacée par toiture plate) de l’aile ouest, la construction d’un petit volume sur une partie de la terrasse du 4^e étage (côté est), le traitement (crépi sur isolant) de toutes les façades et la modification du relief du sol ;

Considérant que le projet a pour but la création d’unités spéciales Alzheimer et la singularisation des chambres doubles ;

Considérant que le nombre total de chambres demeure pratiquement inchangé (117 au lieu de 118) ;

Considérant l’amélioration des conditions de confort et d’habitabilité de la maison de repos ;

Considérant que le projet est conforme aux prescriptions du règlement régional d’urbanisme ;

Considérant que les rehausses projetées n’augmentent pas la hauteur maximale actuelle de l’immeuble ;

Considérant que l’extension, qui se réalisera vers le patio intérieur de la maison de repos, ne modifiera pas substantiellement la volumétrie bâtie ;

Considérant l’amélioration énergétique et esthétique du bâtiment ;

Considérant que le projet s’intègre au bâti existant sans causer de préjudices pour celui-ci ;

Considérant la réclamation introduite en cours d’enquête ;

Considérant que le demandeur signale qu’il va être fait appel à un paysagiste pour revoir l’aménagement du jardin et des abords ;

Vu l’avis de Bruxelles Mobilité – Administration de l’Équipement et des Déplacements du 28 janvier 2009 (pas d’objection à formuler) ;

Vu l'avis de la CRMS (commission royale des monuments et des sites) émis en séance du 4 mars 2009 ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **présenter à l'approbation du Collège, avant travaux, un plan d'aménagement des abords et du jardin renforçant la perméabilité et la verdurisation**
- **prévoir des dispositifs améliorant le traitement et l'évacuation des odeurs de cuisine et réduisant les nuisances sonores (fournir une note technique avant délivrance du permis d'urbanisme)**

NB : la commune examinera l'opportunité de modifier le permis d'environnement. »

TROISIEME OBJET

Dossier 14.363 – Demande de Monsieur Duc Hung NGUYEN pour la régularisation, suite à PV d’infraction, de la construction d’une extension à l’arrière des rez-de-chaussée et 1^{er} étage, la modification de la pente de la toiture arrière et du remplacement de la porte de garage d’une maison unifamiliale, rue Valduc 313.

- ZONE :** Au PRAS : zone d’habitation
- DESCRIPTIF :** Régularisation, suite à PV d’infraction, de la construction d’une extension à l’arrière des rez-de-chaussée et 1^{er} étage, modification de la pente de la toiture arrière et du remplacement de la porte de garage d’une maison unifamiliale
- ENQUETE :** Du 19 février au 5 mars 2009. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d’enquête.
- MOTIFS :** Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière d’implantation (art. 3)
Immeuble repris d’office à l’inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)
- AUDITION :** Monsieur Duc Hung Nguyen et son épouse, les demandeurs et leur architecte, Monsieur Richelle

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 régularisation, suite à PV d’infraction, de la construction d’une extension à l’arrière des rez-de-chaussée et 1^{er} étage, de la modification de la pente de la toiture arrière et du remplacement de la porte de garage d’une maison unifamiliale ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d’urbanisme en matière d’implantation en ce que l’annexe réalisée à l’arrière du rez-de-chaussée n’est pas construite en mitoyenneté, mais présente un retrait latéral de +/- 20 cm par rapport au mur mitoyen de gauche (n° 315) ;

Considérant de plus que les châssis entre la cuisine et cette extension ont été maintenus, privant les pièces de vie existantes (salon et cuisine) de toute ventilation naturelle ;

Considérant également que la faible distance entre les deux murs ne permet pas de procéder à l’entretien et au nettoyage appropriés de la construction en infraction ;

Considérant par conséquent que la dérogation sollicitée en matière d’implantation est de nature à porter atteinte au bâti existant ;

Considérant néanmoins que l’extension du rez-de-chaussée est conforme au prescrit du règlement régional d’urbanisme en matière de profondeur et de toiture et ne nécessiterait qu’une rehausse limitée du mitoyen de gauche, sur ses derniers 60 cm environ ;

Considérant que cette annexe porte la profondeur totale de bâtisse à +/- 18,4 m ;

Considérant la grande profondeur de la parcelle et le maintien d’une importante zone de cour et jardin (63,2 m de profondeur) ;

Considérant par conséquent que l’annexe à l’arrière du rez-de-chaussée peut être admise, moyennant le respect du prescrit du règlement régional d’urbanisme, notamment en termes d’implantation et de normes d’habitabilité;

Considérant que l'extension d'environ 90 cm située à l'arrière du 1^{er} étage est conforme au prescrit du règlement régional d'urbanisme et permet d'agrandir la chambre ;

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

Considérant que cet accroissement de l'habitation porte la profondeur de bâtisse du 1^{er} étage à environ 11 m, profondeur semblable à celle des constructions voisines ;

Considérant que la rehausse de la façade et du versant arrière, en conformité avec le prescrit du titre I du règlement régional d'urbanisme, permet d'augmenter la surface utile et la hauteur sous-plafond de la chambre ;

Considérant toutefois que cette hauteur est limitée et varie de 2,34 m à 1,72 m, dérogeant ainsi aux normes d'habitabilité, telles que définies au titre II du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant néanmoins la grande superficie de cette chambre (environ 20,5 m²) et son bon éclairage naturel assuré par deux fenêtres de toiture ainsi qu'une en façade arrière ;

Considérant dès lors que la dérogation à la hauteur sous plafond est acceptable ;

Considérant que la nouvelle porte de garage sectionnelle est en PVC blanc, de même couleur que les châssis de la façade avant ;

Considérant que cette dernière a été remplacée vu la vétusté de la porte d'origine ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **reconstruire l'extension du rez-de-chaussée en mitoyenneté, conformément aux dispositions du titre I du règlement régional d'urbanisme (art. 3) et avec l'ordonnance PEB,**
- **supprimer le châssis existant entre la cuisine et le *jardin d'hiver*, afin de maintenir la ventilation naturelle de cette pièce,**
- **prévoir une finition esthétique des toitures des extensions situées à l'arrière des rez-de-chaussée et 1^{er} étage,**
- **adapter les plans pour éliminer certaines incohérences (escalier vers cave,...).**

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

QUATRIEME OBJET

Dossier 14.698 – Demande de Madame Martine OPIGEZ pour la régularisation de l’extension à l’arrière du rez-de-chaussée de la maison unifamiliale sise chaussée de Wavre 1732.

- ZONE :** Au PRAS : zone d’habitation, le long d’un espace structurant
- DESCRIPTIF :** régularisation de l’extension à l’arrière du rez-de-chaussée d’une maison unifamiliale
- ENQUETE :** Du 19 février au 5 mars 2009. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d’enquête.
- MOTIFS :** Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d’Urbanisme en matière de profondeur (art. 4), de toiture (art. 6), d’aménagement des zones de cours et jardins (art. 12) et de maintien d’une surface perméable (art. 13)
Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6)
- AUDITION :** Madame Opigez, la demanderesse et Mademoiselle C. Surdiacourt, l’architecte.

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

- « Considérant que le bien se situe en zone d’habitation, le long d’une 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 régularisation de l’extension à l’arrière du rez-de-chaussée d’une maison unifamiliale et de l’imperméabilisation de son jardin par l’aménagement d’une cour ;
- Considérant l’amélioration des conditions de confort et d’habitabilité du logement ;
- Considérant que la construction à régulariser (salle de bains) déroge au prescrit du règlement régional d’urbanisme en matière de profondeur et de toiture en ce qu’elle dépasse la construction voisine la plus profonde de 1,40 m (n° 1734, côté droit) et la moins profonde de 3,90 m (n° 1730) ;
- Considérant que cette annexe porte la profondeur totale de bâtisse à environ 16 m ;
- Considérant la présence de plusieurs constructions à l’intérieur de l’îlot concerné ;
- Considérant que les mitoyens existants n’ont pas été rehaussés lors de la construction de l’extension ;
- Considérant que cette annexe a été réalisée il y a de nombreuses années, sans jamais faire l’objet d’une réclamation ;
- Considérant également la présence de hauts murs de clôture entourant la cour de la parcelle ;
- Considérant de plus les faibles dimensions du terrain concerné (3,28 m entre axes mitoyens et profondeur totale de 21,77 m) ;
- Considérant dès lors que les dérogations au règlement régional d’urbanisme en matière de profondeur et toiture sont faibles et acceptables ;
- Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d’urbanisme en matière d’aménagement des zones de cours et jardins et de maintien d’une surface perméable en ce que toute la parcelle est imperméabilisée ;
- Considérant que le jardin a été aménagé en cour vu ses faibles dimensions (environ 8,75 m²) ;
- Considérant que la demande n’est pas de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage ;
- Considérant que l’abri de jardin est autorisé et était existant avant 1954 (photo aérienne) et était

mentionné sur l'affiche de vente (1960) ;

Considérant que l'abri est situé en hauteur , en fond de parcelle et s'appuie sur le talus ;

Considérant la faible dimension de l'abri ;

Considérant dès lors que les dérogations au règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins et de maintien d'une surface perméable sont acceptables ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable. »

CINQUIEME OBJET

Dossier 14.689 – Demande de Monsieur GÜMÜS et Madame POYRAZ pour l’extension et la transformation d’une maison unifamiliale isolée, avenue des Héros 26

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

DESCRIPTIF : Extension et transformation d’une maison unifamiliale isolée

ENQUETE : Du 20 février au 6 mars 2009. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d’enquête.

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

AUDITION : Madame Poyraz, la demanderesse et Monsieur Lambert, 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 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 transformer et d’agrandir une maison unifamiliale isolée située en intérieur d’îlot par la construction d’une extension au rez-de-chaussée ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
Considérant que le projet est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;
Considérant que la demande n’est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;
Considérant l’absence de réclamation ;

Avis favorable à condition de prévoir une finition esthétique de la toiture plate (lestage gravier, toiture verte,...). »

SIXIEME OBJET

Dossier 14.676 – Demande de Madame DEVROEY et Monsieur RAMPAER pour la transformation et l’extension d’une maison unifamiliale trois façades par la création d’une lucarne dans le versant latéral de la toiture, avenue Isidore Geyskens 48.

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

DESCRIPTIF : Transformation et extension d’une maison unifamiliale trois façades par la création d’une lucarne dans le versant latéral de la toiture

ENQUETE : du 20 février au 06 mars 2009. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d’enquête.

MOTIFS : Modifications des caractéristiques urbanistiques (PRAS 1.5)

AUDITION : Monsieur Rampaer, le demandeur et l’architecte, Monsieur Lambert.

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 ;

Considérant qu’il s’agit de la transformation et de l’extension d’une maison unifamiliale trois façades par la création d’une lucarne dans le versant latéral de la toiture ;

Considérant que cet agrandissement a pour but d’aménager une 3^{ème} chambre accessible depuis un nouvel escalier ne prolongeant pas l’existant ;

Considérant que la lucarne sollicitée est prévue dans le versant supérieur du Mansart, le long de la façade latérale ;

Considérant que cette élévation présente actuellement des caractéristiques architecturales de qualité et particulièrement harmonieuses ;

Considérant qu’une lucarne peut s’envisager moyennant une intervention plus discrète et plus respectueuse de l’esthétique générale du bâtiment existant ;

Considérant qu’une éventuelle dérogation à la hauteur sous-plafond peut être acceptée dans ces conditions ;

Considérant que les transformations intérieures, le percement et l’élargissement de baies au rez-de-chaussée permettent une amélioration des conditions d’habitabilité ;

Considérant l’absence de réclamation ;

Avis favorable à condition de revoir l’expression de la lucarne en limitant la hauteur dans la chambre 3 à 2,3 m

- en réduisant de +/-25 cm la hauteur de la lucarne,
- en utilisant des matériaux identiques à ceux présents en toiture,
- en réalisant une corniche débordante
- et en divisant le châssis en 3 parties égales

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

SEPTIEME OBJET

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

DESCRIPTIF : construction de trois niveaux (deux logements) au-dessus d'un rez-de-chaussée existant

ENQUETE : Du 20 février au 6 mars 2009. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

MOTIFS : Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (art. 5) et de toiture (art. 6)
Modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 3.5).

AUDITION : Monsieur Delaby , Monsieur Emans, architectes

Après un échange de vues, la commission de concertation émet les avis suivants :

Avis majoritaire AATL-DU, SDRB et IBGE :

« 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 arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de construire trois niveaux (deux logements) plus un volume en recul en toiture au-dessus d'un rez-de-chaussée existant ;

Considérant que les logements proposés possèdent de bonnes conditions d'habitabilité ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant et de toiture en ce que la façade avant dépasse la hauteur de la façade avant de l'immeuble voisin le plus haut (n°1440) et en ce que le profil de toiture dépasse de plus de 3 m le bâtiment voisin le moins haut (n°1434) et dépasse légèrement (à l'arrière) le profil mitoyen le plus haut (n°1440) ;

Considérant l'existence de gabarits importants, tant en hauteur qu'en profondeur, d'immeubles situés à proximité du projet ;

Considérant que la demande ne nécessite aucune rehausse de mitoyen du côté droit ;

Considérant cependant que le projet occasionne une importante rehausse de mur mitoyen du côté gauche ;

Considérant que le rez-de-chaussée, affecté à un entrepôt, a été érigé suivant le permis d'urbanisme autorisé, sans réalisation des étages affectés à du logement ;

Considérant la forte demande de ce type d'activité en Région de Bruxelles-Capitale, malgré une offre en réelle diminution ;

Considérant qu'il y a lieu de favoriser dès lors le maintien d'une activité économique, en particulier dans une telle zone du plan régional d'affectation du sol avec point de variation de mixité ;

Considérant que, dès lors, l'absence de parking pour un immeuble comportant deux logements sur une chaussée desservie par les transports en commun peut se justifier ;

Considérant toutefois qu'il y a lieu de revoir l'expression de la façade à rue de manière à l'ouvrir davantage sur l'espace public, sans aucun débordement aux étages ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable à condition de :

- revoir l'expression de la façade à rue de manière à l'ouvrir davantage sur l'espace public, sans aucun débordement aux étages et dans le respect de l'alignement,
- supprimer l'extension sur une longueur de 2,60 m au 3^{ème} étage du côté gauche,
- réaménager les logements en conséquence.

Avis minoritaire Commune et AATL-DMS :

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 arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de construire trois niveaux (deux logements) plus un volume en recul en toiture au-dessus d'un rez-de-chaussée existant ;

Considérant que les logements proposés possèdent de bonnes conditions d'habitabilité ;

Considérant que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur de la façade avant et de toiture en ce que la façade avant dépasse la hauteur de la façade avant de l'immeuble voisin le plus haut (n°1440) et en ce que le profil de toiture dépasse de plus de 3 m le bâtiment voisin le moins haut (n°1434) et dépasse légèrement (à l'arrière) le profil mitoyen le plus haut (n°1440) ;

Considérant les importantes extensions et rehausses du mitoyen de gauche ;

Considérant l'absence d'emplacement de stationnement réservé aux logements malgré l'emprise du bâti sur toute la parcelle au rez-de-chaussée ;

Considérant que la volumétrie et l'esthétique (matériaux, teintes) proposés ne s'intègrent pas harmonieusement aux constructions voisines et aux caractéristiques urbanistiques du voisinage ;

Considérant que le parti architectural en façade avant confère à l'immeuble un caractère fermé et hermétique vis-à-vis de l'espace public ;

Considérant que les panneaux mobiles de la façade prévus par l'auteur de projet débordent au-dessus de l'espace public en cas d'ouverture ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Avis défavorable. »

HUITIEME OBJET

Dossier 14.692 – Demande de Madame WENNER et Monsieur PELLIER pour l'extension en toiture de la maison sise rue Albert Meunier 74.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTIF : Extension en toiture

ENQUETE : Néant

MOTIF : Immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (avant 1932)

AUDITION : Néant

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 transformer et d'agrandir une maison unifamiliale par la rehausse partielle des versants avant et arrière de la toiture ;

Considérant que les travaux projetés sont destinés à permettre l'aménagement d'un total de 4 chambres et un bureau dans la maison ;

Considérant toutefois que les mezzanines ainsi créées n'améliorent pas réellement l'habitabilité des chambres (largeur de 1,40 m et hauteur variant entre 1,10 m et 2,20 m) ;

Considérant que le projet ne déroge pas aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant toutefois que la lucarne avant est implantée dans le plan de la façade et possède une hauteur excessive (2 m) ;

Considérant que les matériaux et teintes proposés pour l'intervention en toiture s'intègrent au bâti voisin ;

Considérant toutefois qu'il y a lieu de prévoir une homogénéité de teintes en façade et toiture avant ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- limiter la hauteur de la lucarne avant à 1,80 m ;
- revoir l'aménagement intérieur du volume sous toiture de manière à disposer d'un espace exploitable ;
- assortir la teinte du châssis de la lucarne avec celle des châssis de la façade et prévoir un châssis en bois si les châssis existant sont en bois et maintenu en teinte bois).

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

NEUVIEME OBJET

Dossier 14.712 – Demande de BRUXELLES MOBILITE-A.E.D pour la construction d'un bassin d'orage sous le viaduc des Trois Fontaines.

ZONE : Au PRAS : espace structurant

DESCRIPTIF : Construction d'un bassin d'orage sous le viaduc des Trois Fontaines

ENQUETE : Néant

MOTIF : Bien classé

AUDITION : Les représentants de BRUXELLES MOBILITE-A.E.D, Monsieur De Buysscher et Mademoiselle Savary , le représentant de BRUXELLES-ENVIRONNEMENT IBGE , Monsieur Thirion

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

« **Considérant que le bien se situe en espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;**

Considérant que l'objet de la demande est situé en site classé (Forêt de Soignes) ;

Considérant qu'il s'agit de construire un bassin tampon de 3200 m³ sous 2 travées du viaduc des Trois Fontaines et de rétablir ensuite le parking actuel;

Considérant que la réalisation de ce bassin est destinée à éviter le rejet d'eaux polluées dans les étangs du Rouge-Cloître ;

Considérant que ce volume a été dimensionné par rapport une pluie de période de retour de 1 ans ;

Considérant que cette capacité permet de récolter les polluants entraînés par le ruissellement sur les chaussées de l'axe E411, les volumes excédant la capacité du bassin tampon (eau nettement moins polluée vu le lessivage antérieur des surfaces) étant déversé vers les étangs de Rouge-Cloître ;

Considérant néanmoins qu'il convient d'éviter que les polluants surnageant dans le bassin soient entraînés vers les étangs ;

Considérant que le projet est soumis à l'avis conforme de la CRMS ;

Avis favorable à condition de prévoir un dispositif évitant que les polluants surnageant dans le bassin soient entraînés vers les étangs via le trop plein.

Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du fonctionnaire délégué préalablement à la délivrance du permis d'urbanisme. »

DIXIEME OBJET

Dossier 14.666 – Demande de Monsieur Jacques HAXHE pour la transformation avec ajout d'un étage supplémentaire sur un immeuble à appartements, avenue Charles Madoux 87 (report d'avis – voir commission de concertation du 19 février 2009).

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTIF : Transformation avec ajout d'un étage supplémentaire sur un immeuble à appartements

ENQUETE : du 22 janvier au 5 février 2009. Une lettre de réclamation nous est parvenue en cours d'enquête. Elle concerne principalement :

- le non-respect des gabarits des immeubles voisins (manque d'homogénéité)
- les incidences sur l'espace vital et l'exposition des riverains

MOTIFS : Dérogations aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (art. 5) et de toiture (art. 6)

AUDITION : Néant – Report d'avis

En séance du 19 février 2009, la commission de concertation a décidé de reporter son avis pour permettre une visite sur place.

Après avoir effectué cette visite, 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 transformation, avec ajout d'un étage supplémentaire sur un immeuble à appartements ;

Considérant que la présente demande fait suite à un premier projet prévoyant également l'ajout d'un étage supplémentaire avec création d'un nouveau logement à deux chambres et ayant fait l'objet d'un refus de permis d'urbanisme par le Collège échevinal en date du 8 avril 2008 ;

Considérant que l'actuel projet prévoit la création de deux nouveaux logements, portant le nombre total d'appartements à 5, dont une majoritairement des studios ;

Considérant par conséquent que la densité de logements de l'immeuble est pratiquement doublée ;

Considérant également que la surface de plancher n'est que peu augmentée, malgré l'accroissement du nombre de logements ;

Considérant de plus l'absence d'emplacement de stationnement pour ces deux nouveaux logements ;

Considérant que le projet engendre d'importantes rehausses de mitoyens, côté avenue Madoux ;

Considérant également que le volume en dérogation est uniquement constitué d'espaces mansardés limitant partiellement la hauteur sous plafond des espaces de vie ainsi créés ;

Considérant l'homogénéité des gabarits des immeubles voisins de la rue de la Molinee, côté Est (rez-de-chaussée + 2 étages et toiture plate avec corniche débordante) ;

Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture est excessive ;

Considérant par conséquent que le programme sollicité dépasse largement les capacités de l'immeuble existant et de toute extension *raisonnable* de celui-ci ;

Considérant que la demande est de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant la réclamation introduite en cours d'enquête et exprimée en séance ;

Avis défavorable. »

ONZIEME OBJET

Projet mixte – Demande de la s.c.a. GREEN SQUARE pour la construction d'un immeuble abritant un établissement hôtelier, des logements et des commerces ainsi que la création d'une voirie privée (dossier 14.560) et l'exploitation d'installations classées dont un parking de 97 emplacements (dossier 02/0741), boulevard Général Jacques 265-281, chaussée de Wavre 1001-1011 et boulevard du Triomphe (report d'avis – voir commission de concertation du 19 février 2009)

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

DESCRIPTIF : construction d'un immeuble abritant un établissement hôtelier, des logements et des commerces ainsi que création d'une voirie privée et exploitation d'installations classées dont un parking de 97 emplacements

ENQUETE : du 23 janvier au 6 février 2009. 12 lettres de réclamations ainsi que deux demandes d'audition ont été introduites au cours de l'enquête. Les réclamations concernent principalement :

- le fait qu'il eut plutôt fallu une seule demande de permis avec étude d'incidences plutôt que deux demandes avec rapports d'incidences
- l'ampleur du projet (en termes de m²)
- le côté « mégalomane » du projet
- les nombreuses dérogations que le projet comporte
- la hauteur excessive des immeubles
- le non respect du front de bâtisse existant bld général Jacques
- la densité du projet (rapport plancher/sol, taux d'emprise, taux d'imperméabilisation), qui ne laisse pratiquement aucun espace à la verdure visible depuis le domaine public
- l'absence de maillage vert en continuité notamment avec l'espace vert de l'ancienne plaine des manœuvres
- le manque de cohérence avec le concept retenu pour le site arsenal/charroi et avec le tissu urbain environnant
- l'absence d'intégration et de cohérence esthétique avec l'environnement historique (arsenal, casernes, ...)
- le concept esthétique du projet en rupture avec le style néo-classique de l'ancien quartier militaire
- le dossier ne fait aucune mention des 90 appartements situés à proximité immédiate sur le site de l'arsenal (cet oubli minimise l'impact du projet sur le voisinage)
- la perte d'intimité et de lumière directe du soleil pour certains logements environnants
- le fait que les habitants du quartier ne pourront pas profiter de certaines surfaces commerciales du projet (fitness, piano bar, ...)
- l'absence d'information concernant les nuisances sonores et visuelles liées aux éoliennes en toiture
- projet trop vaste et comportant insuffisamment de places de parking (impact sur la circulation et le stationnement dans le quartier)
- la demande qu'un plan de circulation soit établi en accord avec les habitants, le comité de quartier l'amitié et la commune
- la durée du chantier et tous ses désagréments
- la demande d'éviter la concomitance de divers chantiers proches (les projets Green, arsenal, chasse royale, réaménagement de la chaussée de Wavre par la STIB)

- ...

MOTIFS : Dérogations au règlement régional d'urbanisme (titre I articles 7, 8, 11, 12 et 13)
Dérogations au règlement communal sur les bâtisses (31/03/1967)
Actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6)
Plus de 200 m² de commerce hors liseré de noyau commercial (PRAS 4.2)
Modification des caractéristiques urbanistiques en zone de forte mixité (PRAS 4.5.1°)
Projet soumis à rapport d'incidences en urbanisme et en environnement
Exploitation d'installations classées (rubriques 14A, 40A, 55A, 68B, 104A, 132A, 148A, 153A)

AUDITION : Néant

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

En séance du 19 février 2009, la commission de concertation a décidé de reporter son avis.

En séance du 19 mars 2009, la commission de concertation émet 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'espaces structurants 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'un immeuble abritant un établissement hôtelier (70 chambres), 29 logements et des commerces (environ 655 m²) ainsi que de la création d'une voirie privée et de l'exploitation d'installations classées dont un parking de 97 emplacements (« entité A ») ;

Vu l'avis de Bruxelles Mobilité - Administration de l'Équipement et des Déplacements daté du 16 octobre 2008 ;

Considérant les réclamations introduites en cours d'enquête (12 lettres de réclamation et 2 demandes d'audition) et celles exprimées en séance de la commission de concertation ;

Considérant que la présente demande fait suite à un projet similaire ayant fait l'objet d'un refus de permis d'urbanisme en date du 25 septembre 2007 ;

Considérant que dans le cadre de l'instruction de cette précédente demande, la commission de concertation, en séance du 25 juin 2007, avait mentionné qu'une nouvelle demande de permis mixte répondant à une série de conditions principales était susceptible de recevoir une suite favorable ;

Considérant les demandes de permis d'urbanisme et de permis d'environnement (projet mixte – permis unique) faisant l'objet d'une instruction parallèle et portant sur la démolition d'immeubles existants (locaux surplombant les anciennes glacières ainsi qu'infrastructures liées à une ancienne station-service), la construction d'un ensemble de 4 immeubles de logements (dont une maison de repos), de commerces et de services (équipement culturel intégrant les anciennes glacières) ainsi que la création d'une voirie privée et l'exploitation d'installations classées dont un parking de 102 emplacements (« entité B ») ;

Considérant que ces deux projets sont desservis par une même voirie privée (accès piéton et automobile pour l'entité « A » et accès uniquement piéton pour l'entité « B ») ;

Considérant également la persistance de constructions en sous-sol sous la voirie privée ;
Considérant que le projet consiste en un immeuble isolé constitué de 3 « tours » connectées entre elles par des éléments de liaison en recul ;
Considérant que les destinations prévues au projet sont appropriées au site ;
Considérant que la superficie de plancher de commerce (environ 655 m²) ne porte pas atteinte à la mixité de la zone ;
Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation, de hauteur, d'aménagement des zones de recul, d'aménagement des zones de cours et jardins et de maintien d'une surface perméable (titre I articles 7, 8, 11, 12 et 13) ;
Considérant que l'immeuble s'implante à front de trois voiries régionales ;
Considérant que les trois « tours » du projet, bien que ne respectant pas le front de bâtisse existant le long du boulevard général Jacques, présentent des reculs variant entre 3 m et 16 m ;
Considérant la présence, le long de ce boulevard, de part et d'autre du projet, de zones de recul importantes et plantées (site de la VUB sur le territoire d'Ixelles et site de l'Arsenal sur le territoire d'Etterbeek) ;
Considérant que le gabarit imposant des « tours » (9 niveaux) dépasse largement celui des immeubles environnants ;
Considérant cependant qu'un tel gabarit et qu'une expression architecturale forte peuvent s'envisager le long du boulevard Général Jacques sur un site constituant par lui-même un îlot délimité également par deux artères importantes assurant une transition avec les îlots voisins ;
Considérant qu'il y a lieu d'améliorer l'aménagement de la zone de recul, notamment par la diminution de l'emprise des constructions en sous-sol et l'augmentation de la superficie plantée en pleine terre ;
Considérant que le parti urbanistique du projet et sa localisation le long du boulevard Général Jacques permettent de justifier l'absence de réelle zone de cour et jardin comportant une surface perméable significative ;
Considérant dès lors que les dérogations relatives à l'implantation, à la hauteur, à l'aménagement des zones de recul, à l'aménagement des zones de cours et jardins et au maintien d'une surface perméable sont acceptables moyennant certaines adaptations ;
Considérant qu'en matière de mobilité, le site se situe au croisement d'axes de circulation majeurs bien desservis par les transports en commun (tram, bus et métro à proximité) ;
Considérant que les flux de véhicules générés par le projet ne sont pas de nature à modifier sensiblement les problèmes de circulation autour du site ;
Considérant que les accès au parking souterrain s'organisent depuis la voirie privée, ce qui permet d'éviter d'éventuelles congestions sur les voiries régionales ;
Considérant qu'en matière de stationnement, le projet prévoit 97 emplacements de parcage, soit 34 pour les 29 logements, 27 pour les 70 unités d'appart-hôtel, 16 pour les employés sur le site et 20 pour la clientèle des commerces, ce qui est suffisant ;
Considérant que la demande se conforme ainsi au titre VIII du règlement régional d'urbanisme ;
Considérant qu'il y a lieu de prévoir des locaux poussettes et vélos conformes aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ainsi que des infrastructures favorisant la mobilité douce ;
Considérant qu'en matière de développement durable, le projet se veut un modèle du genre et qu'il y a lieu à ce titre de répondre aux exigences de la performance énergétique des bâtiments ;
Considérant que l'implantation d'éventuels panneaux lumineux décoratifs devra faire l'objet d'un permis séparé à durée limitée et que dès lors le bâtiment doit être conçu de manière cohérente pour pouvoir fonctionner sans ceux-ci ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **exclure toute construction en sous-sol en zone de recul le long du boulevard Général Jacques, sur une profondeur de minimum 3 m**
- **augmenter la zone plantée en zone de recul et le long de la nouvelle voirie (notamment en réduisant la largeur des accès au parking et en maintenant la haie le long de la voirie à proximité du plan d'eau)**
- **prévoir des trottoirs d'une largeur minimale de 2,50 m tant du côté de la chaussée de Wavre que de celui du boulevard du Triomphe en adaptant la végétation prévue le long des**

bâtiments

- **augmenter la capacité du bassin tampon à 106 m³, outre la citerne de réutilisation d'eau de pluie**
- **prévoir un local à poussettes fermé au rez-de-chaussée, à proximité de l'accès aux logements et, au niveau -1, du parking vélos en locaux fermés à destination des logements (avec une capacité minimum d'un emplacement par logement)**
- **prévoir, à destination des occupants de l'appart-hôtel, du personnel du site et du public (visiteurs, clients, ...), des infrastructures de parking pour vélos sécurisées et facilement accessibles, situées au premier sous-sol (minimum 20 emplacements) et au rez-de-chaussée extérieur (minimum 20 emplacements)**
- **supprimer les panneaux lumineux décoratifs (ils peuvent éventuellement faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme séparée (à durée limitée))**
- **éviter toute sortie de véhicules vers le carrefour chaussée de Wavre - boulevard Général Jacques**
- **garantir, avant le début du chantier, la haute valeur environnementale du projet, par exemple en fournissant la preuve qu'il satisfera aux exigences de l'ordonnance PEB**
- **respecter l'avis de Bruxelles Mobilité - Administration de l'Équipement et des Déplacements daté du 16 octobre 2008**

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

Les plans modificatifs relatifs aux sous-sols devront également être fournis à l'IBGE, dans les délais de rigueur de la procédure de délivrance du permis d'environnement.

L'IBGE et la SDRB estiment qu'un recul plus important du projet vis-à-vis du boulevard Général Jacques est souhaitable au profit d'un meilleur respect des alignements de bâtisses, d'une verdurisation plus importante des abords du bâtiment et d'une amélioration des aménagements et de la voirie, singulièrement en ce qui concerne la prolongation de la piste cyclable et des alignements d'arbres de la Plaine des Manœuvres.

DOUZIEME OBJET

Projet mixte – Demande de la s.p.r.l. GREEN RESIDENCE & GREEN SENIOR pour la démolition de bâtiments existants et la construction d'un ensemble de 4 immeubles de logements, commerces et services avec 102 emplacements de parking couverts, boulevard Général Jacques, Chaussée de Wavre, Boulevard du Triomphe (report d'avis – voir commission de concertation du 19 février 2009)

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

Démolition de bâtiments existants et construction d'un ensemble de 4 immeubles de logements, commerces et services avec 102 emplacements de parking couverts

Du 23 janvier au 6 février 2009. 12 lettres de réclamations ainsi que deux demandes d'audition ont été introduites au cours de l'enquête. Les réclamations concernent principalement :

- le fait qu'il eut plutôt fallu une seule demande de permis avec étude d'incidences plutôt que deux demandes avec rapports d'incidences
- l'ampleur du projet (en termes de m²)
- le côté « mégalomane » du projet
- les nombreuses dérogations que le projet comporte
- la hauteur excessive des immeubles
- le non respect du front de bâtisse existant bld général Jacques
- la densité du projet (rapport plancher/sol, taux d'emprise, taux d'imperméabilisation), qui ne laisse pratiquement aucun espace à la verdure visible depuis le domaine public
- l'absence de maillage vert en continuité notamment avec l'espace vert de l'ancienne plaine des manœuvres
- le manque de cohérence avec le concept retenu pour le site arsenal/charroi et avec le tissu urbain environnant
- l'absence d'intégration et de cohérence esthétique avec l'environnement historique (arsenal, casernes, ...)
- le concept esthétique du projet en rupture avec le style néo-classique de l'ancien quartier militaire
- le dossier ne fait aucune mention des 90 appartements situés à proximité immédiate sur le site de l'arsenal (cet oubli minimise l'impact du projet sur le voisinage)
- la perte d'intimité et de lumière directe du soleil pour certains logements environnants
- le fait que les habitants du quartier ne pourront pas profiter de certaines surfaces commerciales du projet (fitness, piano bar, ...)
- l'absence d'information concernant les nuisances sonores et visuelles liées aux éoliennes en toiture
- projet trop vaste et comportant insuffisamment de places de parking (impact sur la circulation et le stationnement dans le quartier)
- la demande qu'un plan de circulation soit établi en accord avec les habitants, le comité de quartier l'amitié et la commune
- la durée du chantier et tous ses désagréments
- la demande d'éviter la concomitance de divers chantiers proches (les projets Green, arsenal, chasse royale, réaménagement de la chaussée de Wavre par la STIB)
- ...

MOTIFS : Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en

matière de hauteur de la façade avant (titre I article 5)
Actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6)
Equipement dépassant les quotas prescrits dans la zone (PRAS 0.7)
Plus de 500 m² de commerce hors liseré de noyau commercial (PRAS 4.2)
Modification des caractéristiques urbanistiques en zone de forte mixité (PRAS 4.5.1°)
Projet soumis à rapport d'incidences en urbanisme et en environnement
Exploitation d'installations classées (rubriques 40A, 55A, 104A, 132A, 148A, 153A, 153B)
Bien classé (uniquement pour avis)

Néant

En séance du 19 février 2009, la commission de concertation a décidé de reporter son avis.

En séance du 19 mars 2009, la commission de concertation émet 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'espaces structurants du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que sur le site figurent « les Anciennes glacières », monument classé (A.G. :13/05 /1993) ;

Considérant qu'il s'agit de la démolition d'immeubles existants (locaux surplombant les anciennes glacières ainsi qu'infrastructures liées à une ancienne station-service), de la construction d'un ensemble de 4 immeubles de logements (dont une maison de repos), de commerces et de services (équipement culturel intégrant les anciennes glacières) ainsi que de la création d'une voirie privée et de l'exploitation d'installations classées dont un parking de 102 emplacements (« entité B ») ;

Vu l'avis conforme favorable de la CRMS émis en sa séance du 17 décembre 2008;

Vu l'avis de Bruxelles Mobilité - Administration de l'Équipement et des Déplacements daté du 05 février 2009 ;

Considérant les réclamations introduites en cours d'enquête (12 lettres de réclamation et 2 demandes d'audition) et celles exprimées en séance de la commission de concertation ;

la présente demande fait suite à un premier projet ayant fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation du 25 juin 2007;

dans le cadre de l'instruction de cette précédente demande, la commission de concertation, en séance du 25 juin 2007, avait mentionné qu'une nouvelle demande de permis mixte répondant à une série de conditions principales était susceptible de recevoir une suite favorable ;

Considérant les demandes de permis d'urbanisme et de permis d'environnement (projet mixte) faisant l'objet d'une instruction parallèle et portant sur la construction d'un immeuble abritant un établissement hôtelier (appart-hôtel) et des commerces ainsi que d'une voirie privée et sur l'exploitation d'installations classées dont un parking de 97 emplacements (« entité A ») ;

Considérant que ces deux projets sont desservis par une même voirie privée (accès piéton et

automobile pour l'entité « A » et accès uniquement piéton pour l'entité « B » (immeuble de logements B2))

ent la persistance de constructions en sous-sol sous la voirie privée ;

voirie est cernée majoritairement par des bâtiments comportant désormais 6 niveaux (à l'exception du bâtiment à l'angle avec le boulevard du Triomphe en comportant 7) ainsi que des saillies aux étages ;

Considérant que le projet se décompose en quatre immeubles, implantés sous forme de « U » :

- l'immeuble mixte de logements B1 situé le long du boulevard du Triomphe et comportant du commerce en intérieur d'îlot au rez-de-chaussée et au premier étage ;
- l'immeuble mixte de logements B2 longeant la nouvelle voirie privée et comprenant deux ailes latérales, l'une d'elle incluant l'accès aux anciennes glacières (équipement) ;
- l'immeuble de logements B3 implanté le long de la chaussée de Wavre et comportant au rez-de-chaussée une zone d'extension en intérieur d'îlot connectée à l'immeuble B1 ;
- L'immeuble de logements B4 implanté à front de la chaussée de Wavre, à l'avant-plan et en mitoyenneté avec le magasin Colruyt, et abritant une maison de repos de 76 chambres ;

Considérant que le programme mixte du projet est approprié à sa localisation : essentiellement consacré au logement en ce compris une maison de repos (15.893m²) il comporte également 934 m² de commerce et 781 m² d'équipement ;

Considérant que la superficie commerciale ne met pas en péril la mixité de la zone ;

Considérant qu'elle permet l'établissement de commerces de proximité en rapport avec les logements projetés et garantissant l'animation du quartier ;

Considérant que la demande intègre l'espace des Glacières dans la demande et organise un espace d'accueil depuis la chaussée de Wavre de manière à mettre en valeur ce pôle culturel ;

demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation, de profondeur, de hauteur, de toiture, d'éléments en saillie sur la façade, d'aménagement des zones de recul, d'aménagement des zones de cours et jardins et de maintien d'une surface perméable (titre I articles 3, 4, 5, 6, 10, 11, 12 et 13) ;

dérogation relative à l'implantation concerne d'une part les reculs limités aux angles et d'autres part l'aile longeant la nouvelle voirie du bâtiment B2 ;

cette dérogation est liée à l'option urbanistique consistant à organiser le site autour d'une voirie privée, ce qui confère une certaine cohérence au projet ;

dérogation relative à la profondeur concerne d'une part les bâtiments B1 et B3 (et vise à masquer le haut mur de l'immeuble Colruyt) et d'autre part le parti d'implantation du bâtiment B2 (le long de la nouvelle voirie) ainsi que le fait que le bâtiment B4 occupe toute la profondeur de la parcelle ;

les dérogations pour les immeubles B2 et B4 sont acceptables;

mais que, concernant les immeubles B1 et B3, cette dérogation ne peut avoir pour conséquence de densifier excessivement l'intérieur de l'îlot et qu'il est en outre possible de masquer ce mur par un écran végétal;

dérogation relative à la hauteur peut se justifier pour marquer les angles du bâtiment B2 mais n'est pas admissible par contre pour l'étage en recul du bâtiment B4 ;

le raccord du projet avec le bâtiment existant de la VUB n'est pas harmonieux (+/- 80 cm de dépassement) et accentue l'importance du gabarit chaussée de Wavre (qui comporte majoritairement un niveau de plus que l'immeuble mitoyen) ;

la dérogation relative aux éléments en saillie sur la façade, si elle permet d'animer celle-ci, doit cependant limiter les débordements et veiller au maintien d'une certaine sobriété ;

dérogation relative aux zones de recul, qui vise à réaliser celle-ci dans le même matériau que le trottoir, garantit la cohérence au sol ;

que les dérogations relatives aux zones de cours et jardin et au maintien d'une surface perméable sont nécessitées par la présence des Glacières ;

et que qu'elles sont compensées partiellement par la création d'espaces verts et de jardins suspendus ;

mais que ces dernières dérogations ne dispensent pas de répondre à la prescription générale 0.2 du plan régional d'affectation du sol imposant pour tout projet portant sur une superficie de plus de 5.000 m² au sol le maintien ou la réalisation d'espaces verts d'au moins 10% de cette superficie ;

Considérant la densité importante du projet (rapport P/S de 3,29) mais toutefois légèrement diminuée par rapport à la demande précédente (rapport P/S de 4,04) ;

Considérant qu'une telle densité peut s'envisager eu égard au caractère urbain du site (traversant

un îlot de part en part) ainsi qu'à la bonne desserte par les transports en commun ;

Considérant qu'une légère diminution de hauteur côté chaussée de Wavre permettra en outre de garantir que les gabarits projetés ne portent pas préjudice aux conditions d'ensoleillement des logements du site de l'arsenal, implantés à distance respectable ;

Considérant toutefois l'aspect trop monolithique et le manque d'animation de la façade avant de la maison de repos ;

Considérant que la largeur (+/- 12 m) et la hauteur (+/- 7 m) de l'accès carrossable au Colruyt sont excessives et disproportionnées vis-à-vis de la dimension d'un camion ;

Considérant qu'en matière de patrimoine, il y a lieu de répondre aux remarques de la CRMS dans son avis conforme du 17 décembre 2008 ;

Considérant que si des mesures sont prises pour éviter que les travaux de démolition et de construction ne mettent pas en cause la stabilité des Glacières, des compléments et des précisions en ce qui concerne notamment les étançonnements, les plans de stabilité, le repérage géologique doivent être apportés ;

Considérant en outre que si l'espace d'accueil constitue un atout du projet, l'étranglement entre ce dernier et l'espace attenant à l'escalier est à éviter ;

Considérant qu'en matière de mobilité le site se situe au croisement d'axes de circulation majeurs bien desservis par les transports en commun (tram, bus et métro à proximité) ;

Considérant que les flux de véhicules générés par le projet ne sont pas de nature à modifier sensiblement les problèmes de circulation autour du site ;

Considérant que les deux accès aux deux niveaux de parking souterrain permettent de répartir les entrées et sorties de manière à éviter les congestions à proximité des carrefours ;

Considérant toutefois que l'entrée sur la chaussée de Wavre devra tenir compte du futur réaménagement de la voirie ;

Considérant qu'en matière de stationnement le projet prévoit 102 emplacements de parcage soit 93 pour les logements et 9 pour les visiteurs de la maison de repos ;

Considérant que la demande se conforme ainsi au titre VIII du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir des locaux poussettes et vélos conformes aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ainsi que des infrastructures favorisant la mobilité douce ;

Considérant en outre que trois emplacements sont spécifiquement prévus pour les personnes à mobilité réduite ;

Considérant qu'en matière de développement durable le projet se veut un modèle du genre et qu'il y a lieu à ce titre de répondre aux exigences de la performance énergétique des bâtiments ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- revoir les gabarits du projet en respectant les principes suivants :
 - o chaussée de Wavre, réduire le gabarit de l'immeuble B4 à un rez+3 étages + toiture, similaire à l'immeuble B3
 - o supprimer l'étage en recul chaussée de Wavre (salle polyvalente au 6^e étage)
 - o s'aligner (corniche et volume de toiture) boulevard du Triomphe sur l'immeuble Colruyt (fournir une coupe détaillant le raccord mitoyen entre les deux bâtiments)
 - o supprimer le 1er étage du commerce en intérieur d'îlot
- réaliser un espace vert représentant au moins 10% de la superficie au sol et comprenant un espace vert d'un seul tenant de 500 m² minimum
- prévoir une plus grande animation de la façade de la maison de repos chaussée de Wavre (par un jeu de retraits et de saillies, à l'instar du bâtiment B3 et en introduisant un rythme vertical qui atténue l'effet de barre du projet) et diminuer sensiblement la largeur et la hauteur de l'accès au bâtiment Colruyt
- éviter toute sortie de véhicules vers le carrefour chaussée de Wavre - boulevard Général Jacques
- prévoir un local à poussettes fermé au rez-de-chaussée, à proximité des halls d'entrée des immeubles de logements et, au niveau -1, du parking vélos en locaux fermés à destination des logements (avec une capacité minimum d'un emplacement par logement)
- prévoir, à destination du personnel de la maison de repos, des commerces et de l'équipement culturel (glacières) ainsi que des visiteurs, des infrastructures de parking pour vélos en

suffisance, sécurisées et facilement accessibles, situées au premier sous-sol

- **respecter l'avis conforme favorable conditionnel de la CRMS émis en sa séance du 17 décembre 2008 sur les parties classées**
- **garantir, avant le début du chantier, la haute valeur environnementale du projet, par exemple en fournissant la preuve qu'il satisfera aux exigences de l'ordonnance PEB**
- **Respecter l'avis de Bruxelles Mobilité - Administration de l'Équipement et des Déplacements en date du 05 février 2009.**

POUR LA COMMISSION :

La Secrétaire,

Le Président,

A.-F. LANGENDRIES

A. LEFEBVRE