

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

**06-07-2017**

---

**Présents/Aanwezig :**

Monsieur A. LEFEBVRE, Président (jusqu'au point 9)  
Monsieur B. COLLARD, Président f.f. (à partir du point 10)  
Monsieur Michaël BRIARD, membre BDU-DU  
Mademoiselle VANHOESTENBERGHE E., membre BDU-DMS  
Madame S. STRACK, membre IBGE  
Madame Ch. WAUTERS, membre Citydev (point 1)  
Madame R. SNAPS, ingénieur  
Madame C. KUHN, architecte  
Madame R. WYFFELS, secrétaire technique  
Madame A-F. LANGENDRIES, secrétaire

**Absents-excuses/afwezig-verontschuldigd :**

Mr Ch. MAGDALIJNS

---

**1<sup>er</sup> OBJET**

**Demande de la S.A. BOUYGUES IMMOBILIER BELGIUM – permis d'environnement de classe 1A (dossier PE/1159) et permis d'urbanisme (dossier 16480) pour un projet mixte visant à construire un ensemble de bâtiments, articulés autour d'une voirie privée, comprenant 261 logements, une résidence pour étudiants (250 unités) avec conciergerie, des commerces (commerces de détail et grands commerces spécialisés), des équipements d'intérêt collectif et de service public, et, en sous-sol un parking de 379 emplacements pour voitures et 15 emplacements pour motos (emplacements répartis sur 3 niveaux) sis boulevard du Triomphe de 1 à 13, boulevard du Triomphe de 15 à 19, chaussée de Wavre de 1013 à 1015, chaussée de Wavre 1017 et chaussée de Wavre de 1019 à 1045.**

---

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

**DESCRIPTION :** construire un ensemble de bâtiments, articulés autour d'une voirie privée, comprenant 261 logements, une résidence pour étudiants (250 unités) avec conciergerie, des commerces (commerces de détail et grands commerces spécialisés), des équipements d'intérêt collectif et de service

public, et, en sous-sol un parking de 379 emplacements pour voitures et 15 emplacements pour motos (emplacements répartis sur 3 niveaux)

**ENQUETE :** du 15 mai 2017 au 13 juin 2017. 9 lettres de réclamations individuelles, une pétition électronique comportant 146 signatures, une pétition comportant 216 signatures ainsi qu'une demande d'audition nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

- le nombre bien trop grand d'unités de logement ainsi que de logements pour étudiants
- la hauteur de la tour, trop élevée : quelle est la plus-value d'un tel gabarit dans un quartier plutôt résidentiel/étudiant et non à dominance économique ?
- la hauteur de la tour projettera de l'ombre sur les maisons de l'îlot E (rue Cdt Ponthier notamment) avec, notamment, l'impossibilité de poser des panneaux photovoltaïques
- l'aspect visuel peu esthétique du bâtiment, l'architecture banale
- les risques d'inondation déjà importants aux alentours de l'avenue Schoofs et de la Chasse Royale seront accrus avec pareille construction
- le manque d'espaces verts
- le nombre de places de parking prévu pour les studios et les logements étudiants est insuffisant, dans un quartier subissant déjà une pression importante en matière de stationnement
- la présence de la tour qui risque d'engendrer une lourde hypothèque sur la sécurité et la confidentialité des activités de la police fédérale se déroulant dans les complexes des casernes (vue sur l'intérieur des casernes d'Etterbeek et niveau de sécurité des complexes compromis en menaçant l'anonymat du personnel de police)
- le soutien par rapport au retrait projeté de la façade le long du boulevard Général Jacques (+/- 10 m) pour permettre l'aménagement, par l'autorité responsable ou le promoteur, d'une piste cyclable séparée le long du boulevard Général Jacques,
- la demande de prolonger la piste cyclable existante le long du boulevard du Triomphe,
- le soutien de l'implantation des entrées et sorties de parking (bd du Triomphe et ch. de Wavre), mais demande de penser à la sécurité des cyclistes le long du Bd du Triomphe,
- la demande d'intégrer au minimum 500 places de vélos dont une partie accessible au public, pour les visiteurs des commerces, en parking souterrain sécurisé et en local à vélo, au vu de l'ampleur du projet,
- la demande de prévoir au minimum un emplacement vélo sécurisé par chambre (étudiant et appartements)
- la demande d'aménager adéquatement le local vélos pour l'immeuble de kots (cf. "vademecum stationnement vélo en RBC")

- la demande d'améliorer l'accessibilité du parking vélo (idéalement placé au rez-de-chaussée ou doublage de l'ascenseur par une rampe d'accès)
- certains trouvent cependant l'endroit propice à la construction d'une tour

La commune d'Ixelles n'a reçu aucune réclamation pendant l'enquête publique.

La commune d'Etterbeek a, quant à elle, reçu deux lettres de réclamations et deux pétitions reprenant 29 signatures.

Les remarques principales sont les suivantes :

La hauteur de la tour qui pose plusieurs problèmes :

- changement de paysage du quartier
- dégradation de la vue des appartements du bd Louis Schmidt et de la chaussée de Wavre
- dévaluation de la valeur des biens environnants sur le marché immobilier
- réduction de la luminosité dans la rue
- rupture de l'harmonie du bâti des boulevards sur lesquels se trouvent des bâtiments historiques très bien conservés
- changement de la circulation des vents
- problèmes de mobilité et bruit
- concurrence avec le commerce de proximité de la Chasse

**MOTIFS :**

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

- Application des prescriptions particulières 4.2. (implantation d'un grands commerces spécialisé de moins de 3500 m<sup>2</sup>), 4.2.3° (superficie de plancher des commerces comprise entre 200 et 1000 m<sup>2</sup>) et 4.5.1° (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) du PRAS
- Application de l'art. 141 du COBAT: demande soumise à étude d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur comptant plus de 200 véhicules automobiles ou remorques, projet mixte soumis à étude d'incidence en vertu des ordonnances du 5/6/1997 relative au PE et du 22/4/1999 fixant la liste des installations de classe I.A)
- Application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m<sup>2</sup> sont accessibles aux utilisations de ces équipements et implantation commerciale d'une surface commerciale nette supérieure à 1.000 m<sup>2</sup>, en ce compris l'ensemble des cas de modification importante de l'activité commerciale visés sous le 5° de l'article 4/2
- Dérogations aux articles 4 (profondeur de la construction), 5 (hauteur de la façade avant), 6 (toiture – hauteur et éléments techniques), 7 (implantation - constructions isolées), 8 (hauteur - constructions isolées), 10 (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et oriels), 11 (aménagement de la zone de recul) et 12 (aménagement des zones de cours et jardins) du titre I du RRU

- Dérogations aux articles 3 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet), 4 (Zone de recul et zone latérale non-aedificandi - Clôtures et avant-corps) et 12 (Chéneaux) du Règlement Communal sur les Bâtisses
- Permis d'environnement : classe 1A, exploitation d'installations classées : rubriques 40A, B, 55 1B, 90, 104A, B, 132A, 148A, 153B, 224
- Application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics) – uniquement pour avis
- Application de l'article 237 du COBAT : Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) – uniquement pour avis

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

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

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

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

Considérant que la demande amendée vise à construire un ensemble de bâtiments, articulés autour d'une voirie privée, comprenant 261 logements, une résidence pour étudiants (250 unités) avec conciergerie, des commerces (commerces de détail et grands commerces spécialisés), des équipements d'intérêt collectif et de service public, et, en sous-sol, un parking de 379 emplacements pour voiture et 15 emplacements pour motos (emplacements répartis sur 3 niveaux) ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15 mai 2017 au 13 juin 2017 et que 9 lettres de réclamations individuelles, une pétition électronique comportant 146 signatures, une pétition comportant 216 signatures ainsi qu'une demande d'audition ont été introduites en cours d'enquête, auprès de la commune d'Auderghem ;

Considérant que la commune d'Etterbeek a, quant à elle, reçu deux lettres de réclamations et deux pétitions reprenant 29 signatures en cours d'enquête ;

Considérant que la commune d'Ixelles n'a reçu aucune réclamation en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- le nombre bien trop grand d'unités de logement ainsi que de logements pour étudiants,
- la hauteur de la tour, trop élevée : quelle est la plus-value d'un tel gabarit dans un quartier plutôt résidentiel/étudiant et non à dominance économique ?
- la hauteur de la tour qui projettera de l'ombre sur les maisons de l'îlot E (rue Cdt Ponthier notamment) avec, notamment, l'impossibilité de poser des panneaux photovoltaïques,
- l'aspect visuel peu esthétique du bâtiment, l'architecture banale,

- le nombre excessif et injustifié du nombre de dérogations ;
- les risques d'inondation déjà importants aux alentours de l'avenue Schoofs et de la Chasse Royale seront accrus avec pareille construction,
- le manque d'espaces verts,
- le nombre de places de parking prévu pour les studios et les logements étudiants est insuffisant, dans un quartier subissant déjà une pression importante en matière de stationnement,
- les problèmes de mobilité que vont engendrer le parking de 379 emplacements de voiture et en particulier les entrées et sorties sur la chaussée de Wavre et le boulevard du Triomphe, déjà saturés,
- la présence de la tour qui risque d'engendrer une lourde hypothèque sur la sécurité et la confidentialité des activités de la police fédérale se déroulant dans les complexes des casernes (vue sur l'intérieur des casernes d'Etterbeek et niveau de sécurité des complexes compromis en menaçant l'anonymat du personnel de police),
- le soutien par rapport au retrait projeté de la façade le long du boulevard Général Jacques (+/- 10 m) pour permettre l'aménagement, par l'autorité responsable ou le promoteur, d'une piste cyclable séparée le long du boulevard Général Jacques,
- la demande de prolonger la piste cyclable existante le long du boulevard du Triomphe,
- le soutien de l'implantation des entrées et sorties de parking (bd du Triomphe et ch. de Wavre), mais demande de penser à la sécurité des cyclistes le long du Bd du Triomphe,
- la demande d'intégrer au minimum 500 places de vélos dont une partie accessible au public, pour les visiteurs des commerces, en parking souterrain sécurisé et en local à vélo, au vu de l'ampleur du projet,
- la demande de prévoir au minimum un emplacement vélo sécurisé par chambre (étudiant et appartements),
- la demande d'aménager adéquatement le local vélos pour l'immeuble de kots (cf. "vademecum stationnement vélo en RBC"),
- la demande d'améliorer l'accessibilité du parking vélo (idéalement placé au rez-de-chaussée ou doublage de l'ascenseur par une rampe d'accès),
- certains trouvent cependant l'endroit propice à la construction d'une tour ;

Considérant que les réclamations introduites auprès de la commune d'Etterbeek concernent principalement la hauteur de la tour qui pose plusieurs problèmes :

- changement de paysage du quartier,
- dégradation de la vue des appartements du bd Louis Schmidt et de la chaussée de Wavre,
- dévaluation de la valeur des biens environnants sur le marché immobilier,
- réduction de la luminosité dans la rue,
- rupture de l'harmonie du bâti des boulevards sur lesquels se trouvent des bâtiments historiques très bien conservés,
- changement de la circulation des vents,
- problèmes de mobilité et bruit,
- concurrence avec le commerce de proximité de la Chasse ;

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

- demande soumise à étude d'incidences en vertu :

- **Application de l'article 141 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), points :**
  - **18) garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnement, salles d'exposition,...) comptant plus de 200 véhicules automobiles ou remorques ;**
  - **20) Tout projet mixte qui est soumis à étude d'incidence en vertu des ordonnances du 5/6/1997 relative au permis d'environnement et du 22/4/1999 fixant la liste des installations de classe I.A visée à l'art 4 de l'ordonnance du 5/6/1997 ;**
- **La demande est soumise à rapport d'incidences en vertu :**
- **Application de l'article 145§1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), points :**
  - **Annexe B : 24) création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m<sup>2</sup> sont accessibles aux utilisations de ces équipements;**
  - **Annexe B : 31) Implantation commerciale d'une surface commerciale nette supérieure à 1.000 m<sup>2</sup>, en ce compris l'ensemble des cas de modification importante de l'activité commerciale visés sous le 5° de l'article 4/2 ;**

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

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

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

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

- **Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :**
  - **Prescription générale 0.6 : actes et travaux portant atteinte à l'intérieur d'îlot**
  - **Prescription particulière 4.2.3 : + de 200 m<sup>2</sup> de commerce hors liseré NC ;**
  - **Prescription particulière 4.2. Grand commerce spécialisé hors liseré NC ;**
  - **Prescription particulière 4.5.1° : modification des caractéristiques urbanistiques dans une zone de forte mixité ;**
- **Application de l'article 153, §2 du COBAT:**
- **dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :**
  - **4 (profondeur d'une construction mitoyenne) ;**
  - **5 (hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne) ;**
  - **6 (hauteur - toiture) ;**
  - **6 (toiture - éléments techniques) ;**
  - **7 (implantation d'une construction isolée) ;**

- 8 (hauteur d'une construction isolée) ;
- 10 (éléments en saillie sur la façade (balcons, terrasses et oriels)) ;
- 11 (zones de recul aménagée en jardinet) ;
- 12 (aménagement des zones de cours et jardins) ;
- dérogation au règlement communal sur les bâtisses de la commune d'Auderghem en ce qui concerne les articles :
  - 3 les zones de recul – jardinet
  - 4 les zones de recul - clôtures
  - 12 les chéneaux

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

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

Vu l'avis défavorable du Ministre de l'Intérieur du 13 juin 2017 en termes de sécurité concernant la présente demande ;

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

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

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

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

Considérant de plus que le projet de PRDD prévoit de permettre l'implantation de tours iconiques le long notamment des boulevards de la moyenne ceinture (Boulevard G. Jacques) ;

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

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

Vu l'avis de la CRMS en sa séance du 31/05/2017 sur le projet amendé regrettant le retrait du projet relatif aux anciennes Glacières et demandant de prendre toutes les mesures nécessaires à sa protection en ce qui concerne, l'hygrométrie, la stabilité et la ventilation dans le cadre d'une demande de permis unique à déposer ;

Considérant que le programme de la demande amendée comporte :

- 262 appartements au lieu de 275 initialement ;
- 250 unités de logements pour étudiants au lieu de 239 ;
- Des grands commerces spécialisés pour une superficie de 3333 m<sup>2</sup> ;
- Des commerces pour une superficie de 930 m<sup>2</sup> ;
- Deux équipements pour une superficie de 482 m<sup>2</sup> ;

Considérant que le projet présente ainsi un programme majoritairement résidentiel complété par d'autres activités : commerces et équipements en accord avec la zone de forte mixité du PRAS participant à la redynamisation de l'îlot ;

**Considérant qu'en termes de rapport plancher/sol, même en admettant que le site puisse accueillir une certaine densité, un rapport de 4,3 demeure particulièrement élevé (P/S d'ensemble de 3,46 dans les deux précédentes demandes délivrées) ;**

**Considérant qu'en comparaison avec les précédents permis d'urbanisme délivrés sur le site, la demande comptabilise 36.154 m<sup>2</sup> au lieu des 29.393 m<sup>2</sup> autorisés dans le cadre de ces permis d'urbanisme ;**

**Considérant que des espaces de commerces de détail et de grands commerces spécialisés constituent le socle des immeubles ;**

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

**Considérant toutefois que la superficie des grands commerces spécialisés monopolise la quasi-totalité de l'intérieur de l'îlot A au détriment d'un espace vert public facilement accessible et implanté au niveau des voiries ;**

**Considérant que les grands commerces spécialisés se répartissent dans les 2 îlots A et B pour des superficies respectives de 2.642 et 501 m<sup>2</sup> ;**

**Considérant que le local culturel en relation avec les Glacières et la VUB, tel que prévu dans le cadre de la présente demande, permet de valoriser le site des Glacières ;**

**Considérant que, dans le projet amendé, une maison médicale est prévue dans l'îlot A, le long du Bd du Triomphe ;**

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

**Considérant toutefois que la nature et la superficie des équipements projetés demeure insuffisante par rapport à l'importance du programme résidentiel du projet ;**

**Considérant dès lors que l'important apport de logements nécessite l'aménagement de davantage d'équipements de proximité pouvant mieux absorber les besoins des futurs habitants ;**

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

- 70 studios ;
- 58 appartements une chambre ;
- 101 appartements deux chambres ;
- 33 appartements trois chambres ;
- 1 résidence pour 250 étudiants ;

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

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

**Considérant que les entrées des immeubles de logements s'organisent principalement depuis l'intérieur d'îlot (Ilot A) ; ce qui paraît peu judicieux en termes d'accessibilité ;**

**Considérant qu'il est d'usage d'accéder aux immeubles résidentiels à partir des voiries, ce qui en facilite la localisation, l'accès des visiteurs, la distribution du courrier, etc. ;**

**Considérant que le programme de logements étudiants (250) est justifié par la présence immédiate des sites universitaires de l'ULB et de la VUB (la plaine) ;**



**Considérant que des locaux communs sont prévus mais pas à chaque étage ; ce à quoi il conviendrait de palier ;**

- En matière d'implantation et de gabarit

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

**Considérant que, conformément à l'avis de la CRMS, un permis unique traitera de certains aspects spécifiques y relatif et incluant les mesures particulières adéquates nécessaires à la restauration et à la conservation du bien classé ;**

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

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

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

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

**Considérant dès lors qu'une tour de gabarit supérieur au double (Rez + 18) engendre une dérogation en terme de hauteur disproportionnée ne respectant pas suffisamment les caractéristiques urbanistiques du voisinage ;**

**Considérant néanmoins que le projet a été amendé afin d'ouvrir l'intérieur de l'îlot en supprimant le front bâti le long de la voirie interne du côté de l'îlot A ;**

**Considérant que cet amendement fait suite notamment à l'étude en matière d'ombres portées ;**

**Considérant en outre que la tour a été élargie dans le cadre du dossier amendé, en vue de récupérer les superficies plancher perdues ;**

**Considérant que cette augmentation d'emprise de la tour maintient un rapport P/S de plus de 4, ne participant pas suffisamment au bon aménagement des lieux ;**

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

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

**Considérant en outre l'important largeur du boulevard du Triomphe ;**

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

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

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

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

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

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

**Considérant par contre que le projet prévoit, pour l'îlot B, une augmentation progressive des gabarits le long de la chaussée de Wavre (Rez + 4 à Rez + 6), vers le boulevard Général Jacques, sans tenir suffisamment compte du site voisin de l'Arsenal situé en contrebas et au gabarit globalement plus bas que celui du projet ;**

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

**Considérant en outre que ce gabarit élevé se prolonge le long de la voirie intérieure ;**

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

- En matière de couvert végétal :

**Considérant que les dérogations ayant trait aux zones de recul minéralisées (art 11 et 13 du RRU et art 3 et 4 du RCB) sont liées en partie à la volonté d'élargir les trottoirs afin de garantir les flux piétons et cyclistes et d'assurer les livraisons des superficies commerciales, notamment pour l'îlot A ;**

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

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

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

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

**Considérant que cet espace vert public en journée est rendu accessible aux PMR ;**

**Considérant néanmoins que l'espace vert public demeure introverti et peu accessible, étant majoritairement situé au 1<sup>er</sup> étage ;**

**Considérant qu'il s'indiquerait dès lors de mieux l'ouvrir sur la rue interne en prévoyant une partie significative au niveau du rez-de-chaussée ;**

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

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

**Considérant enfin que l'ensemble des toitures des immeubles est verdurisé (5.570 m<sup>2</sup>) ce qui constitue une compensation importante à la faible présence de pleine terre dans le**

**projet (taux d'imperméabilisation de 0,85 %), en application de l'alinéa 4 de l'article 13 du titre I du RRU ;**

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

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

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

**Considérant qu'une citerne d'eaux pluviales d'une capacité de 100 m<sup>3</sup> est prévue, destinée à l'entretien, l'arrosage des espaces verts ainsi qu'aux lave-linges des buanderies communes installées sur le site (logements étudiants) ;**

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

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

**Considérant qu'une citerne de 20 m<sup>3</sup> est prévue au sous-sol de la partie A du site ;**

**Considérant que des citernes d'une capacité respective de 90 et 50 m<sup>3</sup> sont prévues pour récupérer l'eau excédentaire des toitures non accessibles ;**

**Considérant qu'un bassin tampon de 40 m<sup>3</sup> est prévu au sous-sol du -1 ;**

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

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

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

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

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

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

**Considérant de plus que celui-ci est compensé par la présence d'un emplacement vélo par logement : soit 531 au total dont 258 pour les kots, et la conception d'un parc de 12 vélos électriques partagés ;**

**Considérant néanmoins qu'il y a lieu d'augmenter le nombre d'emplacements vélos, en particulier pour les logements traditionnels ;**

**Considérant également qu'il y a lieu de permettre aux visiteurs des logements et des commerces d'accéder aisément au site à vélo et de disposer d'emplacements sécurisés pour leur vélo ;**

**Considérant que le grand parking souterrain se développe sur trois niveaux et prévoit 101 emplacements pour les commerces (calculés suivant la formule : 1 emplacement par 50 m<sup>2</sup> de superficie commerciale brute) au niveau -1 accessible à tous ;**

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

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

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

**Considérant que l'implantation des bâtiments a été étudiée en tenant compte des livraisons nécessaires pour les commerces et autres affectations incluses dans le projet ;**

- En matière de matériaux:

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

**Considérant que le caractère iconique de la tour est renforcé par l'étude de son couronnement et par un accès prévu au public ;**

**Considérant l'aspect particulièrement monolithique de la partie du projet le long de la rue intérieure et accueillant des logements étudiants aux étages ;**

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

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

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

#### **AVIS FAVORABLE à condition de :**

- Diminuer la hauteur de la tour à un max de Rez +12 étages ;
- Diminuer la hauteur des bâtiments dans l'îlot B du côté de la chaussée de Wavre en prolongeant le gabarit Rez + 3 + étage en retrait (à l'exception de l'angle pouvant être maintenu à R+6) ;
- Revoir le programme et le nombre de parkings automobiles en conséquence en conservant le ratio pour le logement « traditionnel » et le commerce ;
- Revoir le traitement architectural des étages supérieurs de l'immeuble de l'îlot B longeant la rue intérieure, afin d'éviter l'aspect monolithique (par exemple sous forme de retrait des deux derniers niveaux) ;
- Prévoir un équipement de proximité supplémentaire de l'ordre de 200 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée en lieu et place d'une entité commerciale (par exemple une crèche) ;
- Organiser la distribution des entrées des immeubles de logements depuis les voiries ( Ilot A) ;
- Prévoir un espace vert public de minimum 700 m<sup>2</sup> dans l'îlot A au niveau du rez-de-chaussée et réduire la superficie de commerce en intérieur d'îlot en conséquence ;
- Augmenter la proportion des locaux communs pour les logements étudiants en en prévoyant au minimum un de dimensions appropriées à chaque étage ;
- Agrandir la capacité des locaux vélos ;
- Rendre le projet conforme au titre IV du RRU en terme d'accessibilité des bâtiments pour les personnes à mobilité réduite ;

#### **Avis minoritaire défavorable des communes :**

### Avis défavorable de la Commune d'Auderghem :

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

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

Considérant que la demande amendée vise à construire un ensemble de bâtiments, articulés autour d'une voirie privée, comprenant 261 logements, une résidence pour étudiants (250 unités) avec conciergerie, des commerces (commerces de détail et grands commerces spécialisés), des équipements d'intérêt collectif et de service public, et, en sous-sol, un parking de 379 emplacements pour voiture et 15 emplacements pour motos (emplacements répartis sur 3 niveaux) ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 15 mai 2017 au 13 juin 2017 et que 9 lettres de réclamations individuelles, une pétition électronique comportant 146 signatures, une pétition comportant 216 signatures ainsi qu'une demande d'audition ont été introduites en cours d'enquête, auprès de la commune d'Auderghem ;

Considérant que la commune d'Etterbeek a, quant à elle, reçu deux lettres de réclamations et deux pétitions reprenant 29 signatures en cours d'enquête ;

Considérant que la commune d'Ixelles n'a reçu aucune réclamation en cours d'enquête ;

Considérant que ces réclamations portent principalement sur :

- le nombre bien trop grand d'unités de logement ainsi que de logements pour étudiants,
- la hauteur de la tour, trop élevée : quelle est la plus-value d'un tel gabarit dans un quartier plutôt résidentiel/étudiant et non à dominance économique ?
- la hauteur de la tour qui projettera de l'ombre sur les maisons de l'îlot E (rue Cdt Ponthier notamment) avec, notamment, l'impossibilité de poser des panneaux photovoltaïques,
- l'aspect visuel peu esthétique du bâtiment, l'architecture banale,
- le nombre excessif et injustifié du nombre de dérogations ;
- les risques d'inondation déjà importants aux alentours de l'avenue Schoofs et de la Chasse Royale seront accrus avec pareille construction,
- le manque d'espaces verts,
- le nombre de places de parking prévu pour les studios et les logements étudiants est insuffisant, dans un quartier subissant déjà une pression importante en matière de stationnement,
- les problèmes de mobilité que vont engendrer le parking de 379 emplacements de voiture et en particulier les entrées et sorties sur la chaussée de Wavre et le boulevard du Triomphe, déjà saturés,
- la présence de la tour qui risque d'engendrer une lourde hypothèque sur la sécurité et la confidentialité des activités de la police fédérale se déroulant dans les complexes des casernes (vue sur l'intérieur des casernes d'Etterbeek et niveau de sécurité des complexes compromis en menaçant l'anonymat du personnel de police),
- le soutien par rapport au retrait projeté de la façade le long du boulevard Général Jacques (+/- 10 m) pour permettre l'aménagement, par l'autorité responsable ou le promoteur, d'une piste cyclable séparée le long du boulevard Général Jacques,

- la demande de prolonger la piste cyclable existante le long du boulevard du Triomphe,
- le soutien de l'implantation des entrées et sorties de parking (bd du Triomphe et ch. de Wavre), mais demande de penser à la sécurité des cyclistes le long du Bd du Triomphe,
- la demande d'intégrer au minimum 500 places de vélos dont une partie accessible au public, pour les visiteurs des commerces, en parking souterrain sécurisé et en local à vélo, au vu de l'ampleur du projet,
- la demande de prévoir au minimum un emplacement vélo sécurisé par chambre (étudiant et appartements),
- la demande d'aménager adéquatement le local vélos pour l'immeuble de kots (cf. "vademecum stationnement vélo en RBC"),
- la demande d'améliorer l'accessibilité du parking vélo (idéalement placé au rez-de-chaussée ou doublage de l'ascenseur par une rampe d'accès),
- certains trouvent cependant l'endroit propice à la construction d'une tour ;

Considérant que les réclamations introduites auprès de la commune d'Etterbeek concernent principalement la hauteur de la tour qui pose plusieurs problèmes :

- changement de paysage du quartier,
- dégradation de la vue des appartements du bd Louis Schmidt et de la chaussée de Wavre,
- dévaluation de la valeur des biens environnants sur le marché immobilier,
- réduction de la luminosité dans la rue,
- rupture de l'harmonie du bâti des boulevards sur lesquels se trouvent des bâtiments historiques très bien conservés,
- changement de la circulation des vents,
- problèmes de mobilité et bruit,
- concurrence avec le commerce de proximité de la Chasse ;

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

- demande soumise à étude d'incidences en vertu :
  - Application de l'article 141 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), points :
    - 18) garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnement, salles d'exposition,...) comptant plus de 200 véhicules automobiles ou remorques ;
    - 20) Tout projet mixte qui est soumis à étude d'incidence en vertu des ordonnances du 5/6/1997 relative au permis d'environnement et du 22/4/1999 fixant la liste des installations de classe I.A visée à l'art 4 de l'ordonnance du 5/6/1997 ;
- demande est soumise à rapport d'incidences en vertu :
  - Application de l'article 145§1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), points :
    - Annexe B : 24) création d'équipements sportifs, culturels, de loisirs, scolaires et sociaux dans lesquels plus de 200 m<sup>2</sup> sont accessibles aux utilisations de ces équipements;

- **Annexe B : 31) Implantation commerciale d'une surface commerciale nette supérieure à 1.000 m<sup>2</sup>, en ce compris l'ensemble des cas de modification importante de l'activité commerciale visés sous le 5° de l'article 4/2 ;**

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

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

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

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

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

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

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

**Vu l'avis défavorable du Ministre de l'Intérieur du 13 juin 2017 en termes de sécurité concernant la présente demande ;**

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

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

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

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

**Considérant que le projet de PRDD prévoit de permettre l'implantation de tours iconiques le long notamment des boulevards de la moyenne ceinture (Boulevard G. Jacques) ;**

**Considérant l'avis émis par le Conseil communal d'Auderghem à propos de ce projet de PRDD ;**

**Considérant que la hauteur projetée de la tour atteint 18 étages, que cette hauteur semble excessive au regard du gabarit général existant le long du boulevard Général Jacques ;**

**Considérant qu'un dépassement sensiblement plus limité, maximum 3 niveaux (étages en retrait inclus), de ce gabarit général permettrait de maintenir la visibilité du site ;**

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

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

**Vu l'avis de la CRMS en sa séance du 31/05/2017 sur le projet amendé regrettant le retrait du projet relatif aux anciennes Glacières et demandant de prendre toutes les mesures nécessaires à sa protection en ce qui concerne, l'hygrométrie, la stabilité et la ventilation dans le cadre d'une demande de permis unique à déposer ;**

**Considérant que le programme de la demande amendée comporte :**

- 262 appartements au lieu de 275 initialement ;
- 250 unités de logements pour étudiants au lieu de 239 ;
- Des grands commerces spécialisés pour une superficie de 3333 m<sup>2</sup> ;
- Des commerces pour une superficie de 930 m<sup>2</sup> ;
- Deux équipements pour une superficie de 482 m<sup>2</sup> ;

**Considérant que le projet présente ainsi un programme majoritairement résidentiel complété par d'autres activités : commerces et équipements en accord avec la zone de forte mixité du PRAS participant à la redynamisation de l'îlot ;**

**Considérant qu'en termes de rapport plancher/sol, même en admettant que le site puisse accueillir une certaine densité, un rapport de 4,3 demeure particulièrement élevé (P/S d'ensemble de 3,46 dans les deux précédentes demandes délivrées) ;**

**Considérant qu'en comparaison avec les précédents permis d'urbanisme délivrés sur le site, la demande comptabilise 36.154 m<sup>2</sup> au lieu des 29.393 m<sup>2</sup> autorisés dans le cadre de ces permis d'urbanisme ;**

**Considérant que l'aménagement de 262 nouveaux appartements et 250 logements pour étudiant en plus des superficies commerciales et d'équipements traduit une surdensification de la parcelle ;**



**Considérant que des espaces de commerces de détail et de grands commerces spécialisés constituent le socle des immeubles ;**

**Considérant toutefois que la superficie des grands commerces spécialisés monopolise la quasi-totalité de l'intérieur de l'îlot A au détriment d'un espace vert public facilement accessible et implanté au niveau des voiries ;**

**Considérant que les grands commerces spécialisés se répartissent dans les 2 îlots A et B pour des superficies respectives de 2.642 et 501 m<sup>2</sup> ;**

**Considérant que le local culturel en relation avec les Glacières et la VUB, tel que prévu dans le cadre de la présente demande, permet de valoriser le site des Glacières ;**

**Considérant toutefois que ce volume, implanté à l'entrée de la nouvelle voirie privée, demeure insuffisamment visible depuis l'espace public, ce qui nuit à sa mise en valeur ;**

**Considérant que, dans le projet amendé, une maison médicale est prévue dans l'îlot A, le long du Bd du Triomphe ;**

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

**Considérant toutefois que la nature et la superficie des équipements projetés demeure largement insuffisante par rapport à l'importance du programme résidentiel du projet ;**

**Considérant que l'important apport de logements nécessite l'aménagement de davantage d'équipements de proximité pouvant mieux absorber les besoins des futurs habitants ;**

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

- 70 studios ;
- 58 appartements une chambre ;
- 101 appartements deux chambres ;
- 33 appartements trois chambres ;
- 1 résidence pour 250 étudiants ;

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

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

**Considérant que les entrées des immeubles de logements s'organisent principalement depuis l'intérieur d'îlot (Ilot A) ; ce qui paraît peu judicieux en termes d'accessibilité ;**

**Considérant qu'il est d'usage d'accéder aux immeubles résidentiels à partir des voiries, ce qui en facilite la localisation, l'accès des visiteurs, la distribution du courrier, etc. ;**

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

**Considérant que des locaux communs sont prévus mais pas à chaque étage ; ce à quoi il conviendrait de palier ;**

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

**Considérant que, conformément à l'avis de la CRMS, un permis unique traitera de certains aspects spécifiques y relatif et incluant les mesures particulières adéquates nécessaires à la restauration et à la conservation du bien classé ;**

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

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

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

**Considérant dès lors qu'une tour de gabarit supérieur au double de ce gabarit (Rez + 18) engendre une dérogation en terme de hauteur disproportionnée ne respectant pas suffisamment les caractéristiques urbanistiques du voisinage ;**

**Considérant néanmoins que le projet a été amendé afin d'ouvrir l'intérieur de l'îlot en supprimant le front bâti le long de la voirie interne du côté de l'îlot A ;**

**Considérant que cet amendement fait suite notamment à l'étude en matière d'ombres portées ;**

**Considérant en outre que la tour a été élargie dans le cadre du dossier amendé, en vue de récupérer les superficies plancher perdues ;**

**Considérant que cette augmentation d'emprise de la tour maintient un rapport P/S de plus de 4, ne participant pas suffisamment au bon aménagement des lieux ;**

**Considérant que sa hauteur disproportionnée engendre des pertes de luminosité et d'ensevelissement excessives sur les îlots voisins résidentiels ;**

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

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

**Considérant en outre l'important largeur du boulevard du Triomphe ;**

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

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

**Considérant toutefois que l'îlot A longe le site voisin de l'Arsenal situé en contrebas et au gabarit sensiblement plus bas que celui du projet ;**

**Considérant que la chaussée de Wavre est majoritairement constituée d'immeubles de maximum 4 étages (rez + 3 + toiture ou étage en retrait) ;**

**Considérant qu'il conviendrait d'uniquement marquer l'angle du boulevard Général Jacques et de la chaussée de Wavre et de dégager la vue sur le site de l'Arsenal ;**

**Considérant que la mise en valeur des glacières serait soulignée par le dégagement visuel et la reconfiguration du volume abritant son entrée ;**

**Considérant que le maintien de l'accès aux parkings conjugué à un nouveau volume d'accès aux glacières, entouré d'un espace vert public, participerait à une meilleure valorisation du bien classé ;**

**Considérant que ce volume pourrait être davantage marqué, notamment par la réalisation d'un bâtiment de gabarit rez + 1 abritant un équipement de proximité supplémentaire et l'accès aux emplacements de stationnement (entrée et sortie) ;**

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

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

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

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

**Considérant par contre que le projet prévoit, pour l'îlot B, une augmentation progressive des gabarits le long de la chaussée de Wavre (rez + 4 à rez + 6), vers le boulevard Général Jacques, sans tenir suffisamment compte du site voisin de l'Arsenal situé en contrebas et au gabarit globalement plus bas que celui du projet ;**

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

**Considérant en outre que ce gabarit élevé se prolonge le long de la voirie intérieure ;**

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

**Considérant que les dérogations ayant trait aux zones de recul minéralisées (art 11 et 13 du RRU et art 3 et 4 du RCB) sont liées en partie à la volonté d'élargir les trottoirs afin de garantir les flux piétons et cyclistes et d'assurer les livraisons des superficies commerciales, notamment pour l'îlot A ;**

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

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

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

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

**Considérant que cet espace vert public en journée est rendu accessible aux PMR ;**

**Considérant néanmoins que l'espace vert public demeure introverti et peu accessible, étant majoritairement situé au 1<sup>er</sup> étage ;**

**Considérant qu'il s'indiquerait dès lors de mieux l'ouvrir sur la rue interne et la chaussée de Wavre en prévoyant une partie significative au niveau du rez-de-chaussée et en le rendant plus visible depuis l'espace public ;**

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

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

**Considérant enfin que l'ensemble des toitures des immeubles est verdurisé (5.570 m<sup>2</sup>) ce qui constitue une compensation importante à la faible présence de pleine terre dans le projet (taux d'imperméabilisation de 0,85 %), en application de l'alinéa 4 de l'article 13 du titre I du RRU ;**

**Considérant que la gestion des eaux pluviales a été étudiée dans le cadre du projet ;**

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

**Considérant qu'une citerne d'eaux pluviales d'une capacité de 100 m<sup>3</sup> est prévue, destinée à l'entretien, l'arrosage des espaces verts ainsi qu'aux lave-linges des buanderies communes installées sur le site (logements étudiants) ;**

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

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

**Considérant toutefois qu'en cas de pluies répétées, les toitures demeureraient gorgées d'eaux et ne permettraient pas d'absorber les précipitations d'un orage ;**

**Considérant qu'une citerne de 20 m<sup>3</sup> est prévue au sous-sol de la partie A du site ;**

**Considérant que des citernes d'une capacité respective de 90 et 50 m<sup>3</sup> sont prévues pour récupérer l'eau excédentaire des toitures non accessibles ;**

**Considérant qu'un bassin tampon de 40 m<sup>3</sup> est prévu au sous-sol du -1 ;**

**Considérant que ce volume, inférieur aux dispositions de l'article 16 du titre I du RRU, ne permet pas de stocker les précipitations en cas de pluies répétées ;**

**Considérant que le territoire de la commune d'Auderghem subit régulièrement des inondations ;**

**Considérant que le site est situé en amont du territoire communal ; que les eaux de ruissellement sont donc susceptibles de générer des inondations sur les parcelles situées en contrebas ;**

**Considérant qu'il y a lieu de respecter le dimensionnement des bassins d'orage imposé depuis plusieurs années pour tout projet de construction sur le territoire auderghemois, à savoir 50 l/m<sup>2</sup> de superficie imperméabilisée de la parcelle ;**

**Considérant à tout le moins qu'aucune dérogation aux prescriptions de l'article 16 du titre I du règlement régional d'urbanisme ne devrait être acceptée par le fonctionnaire délégué en matière de bassin tampon ;**

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

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

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

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

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

**Considérant de plus que celui-ci est compensé par la présence d'un emplacement vélo par logement : soit 531 au total dont 258 pour les kots, et la conception d'un parc de 12 vélos électriques partagés ;**

**Considérant néanmoins qu'il y a lieu d'augmenter le nombre d'emplacements vélos, en particulier pour les logements traditionnels ;**

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

**Considérant que le grand parking souterrain se développe sur trois niveaux et prévoit 101 emplacements pour les commerces (calculés suivant la formule : 1 emplacement par 50 m<sup>2</sup> de superficie commerciale brute) au niveau -1 accessible à tous ;**

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

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

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

**Considérant que l'implantation des bâtiments a été étudiée en tenant compte des livraisons nécessaires pour les commerces et autres affectations incluses dans le projet ;**

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

**Considérant que le caractère iconique de la tour est renforcé par l'étude de son couronnement et par un accès prévu au public ;**

**Considérant que la diminution sensible de la hauteur de la tour ne nuirait pas à son caractère iconique ;**

**Considérant l'aspect particulièrement monolithique de la partie du projet le long de la rue intérieure et accueillant des logements étudiants aux étages ;**

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

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

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

**AVIS DEFAVORABLE sur le projet tel que présenté.**

**Le projet devrait évoluer significativement vers une densité moindre et être soumis à une nouvelle enquête publique. Le projet pourrait suivre les pistes suivantes :**

**Pour une partie significative, l'intérieur de l'îlot A devrait être aménagé en espace vert accessible au public au niveau des voiries (chaussée de Wavre et rue privée intérieure).**

En conséquence, la partie de l'îlot A à front de la chaussée de Wavre devrait être supprimée à l'exception d'un volume R+1 recevant les accès aux parkings, livraisons et des équipements (local d'accès aux Glacières et crèche).

La « tour » prévue à l'angle Triomphe/Général Jacques ne devrait pas dépasser un gabarit de R+10 (couronnement compris).

La hauteur des bâtiments dans l'îlot B du côté de la chaussée de Wavre devrait être réduite en prolongeant le gabarit Rez + 3 + étage en retrait à l'exception de l'angle avec la rue privée intérieure.

Le traitement architectural des étages supérieurs de l'immeuble de l'îlot B longeant la rue intérieure devrait être adapté afin d'éviter l'aspect monolithique.

La distribution des entrées des immeubles de logements devrait être organisée depuis les voiries ( Ilot A).

Des locaux communs pour les logements étudiants de dimensions appropriées devraient être prévus à chaque étage.

La capacité et l'accessibilité des locaux vélos devrait être augmentées.

Le projet devrait être conforme au titre IV du RRU en terme d'accessibilité des bâtiments pour les personnes à mobilité réduite.

Le projet doit prévoir un ou des bassins d'orage d'une capacité équivalente à 50l/m<sup>2</sup> de surface imperméabilisée.

Le projet devrait assurer la parfaite conservation du site classé des glacières et leur mise en valeur.

#### **Avis défavorable de la commune d'Ixelles :**

- attendu que la demande vise à construire un ensemble d'immeubles résidentiels comprenant au rez-de-chaussée des commerces (commerces de détails et grand commerce spécialisé), ainsi que des équipements d'intérêt collectif et de service public, aux étages 275 appartements et un logement collectif de 239 unités (résidence pour étudiants), en sous-sol un parking de 380 emplacements de voitures répartis sur trois niveaux, articulés autour d'une voirie privée ;
- attendu que la demande, amendée suite aux recommandations de l'étude d'incidences, vise à construire un ensemble de bâtiments, articulés autour d'une voirie privée, comprenant 261 logements, une résidence pour étudiants (250 unités) avec conciergerie, des commerces (commerces de détail et grands commerces spécialisés), des équipements d'intérêts collectifs et de service public, et, en sous-sol un parking de 379 emplacements pour voitures et 15 emplacements pour motos (emplacements répartis sur 3 niveaux) ;
- attendu que le bien est situé au Plan Régional d'affectation du Sol en zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant;
- qu'il présente en sous-sol, les anciennes glacières royales, classées comme monument depuis le 13 mai 1993 ;
- attendu qu'il s'agit d'une demande de permis mixte d'urbanisme et d'environnement de classe 1A;
- que, le dossier étant soumis à étude d'incidences, la commune d'Ixelles ainsi que celle d'Etterbeek sont interrogées sur base des incidences du projet sur l'environnement ;

- attendu que la demande de permis d'urbanisme et d'environnement a été amendée suite aux recommandations de l'étude d'incidences ;
- attendu que le projet amendé a été mis à l'enquête publique, organisée du 15 mai au 13 juin 2017;
- que la commune d'Ixelles n'a pas réceptionné de réclamation, qu'à la date de rédaction de ce rapport, la commune d'Auderghem a réceptionné deux réclamations ;

#### **Programme :**

- considérant que le site présente une superficie de 8379 m<sup>2</sup> ;
- que le programme amendé se divise comme suit :
  - 261 logements (21913 m<sup>2</sup>)
  - une résidence d'étudiants de 250 unités avec conciergerie (8829 m<sup>2</sup>) ;
  - des commerces de détails (930 m<sup>2</sup>)
  - un grand commerce spécialisé (3333 m<sup>2</sup>)
  - des équipements collectifs et de service public (482 m<sup>2</sup> : maison médicale et local culturel VUB lié aux glacières)
  - un parking sur trois niveaux de 379 emplacements pour voitures et 14 emplacements de motos et 551 emplacements pour vélos répartis dans plusieurs locaux situés au -1 et au rez-de-chaussée ;

#### **Description et gabarit :**

- attendu que le bien est un terrain pratiquement non bâti se développant sur les boulevards du triomphe, Général Jacques et la chaussée de Wavre ;
- qu'il est situé entièrement sur la commune d'Auderghem ;
- que les communes d'Etterbeek et d'Ixelles ont été associés au comité d'accompagnement et interrogé dans le cadre de l'enquête publique, le terrain concerné par la demande bordant ces deux communes ;
- attendu que le projet comporte deux parties, au sud, un ensemble destiné à refermer l'îlot « Colruyt » retrouvant une typologie d'îlot traditionnel (partie B) et au nord, la création d'un nouvel « îlot » indépendant (partie A) ainsi qu'une voirie privée permettant un passage vers la VUB et la voirie de service sur le site de l'arsenal, se prolongeant jusqu'à l'avenue du Capitaine Joubert ;
- que la voirie privée s'étire sur le tracé de la glacière présente en sous-sol ;
- que les bâtiments de la partie B présentent un gabarit variant entre quatre et sept étages, avec une tour présentant 18 étages (62 m) à l'angle des deux boulevards (face à la VUB) ;
- que les bâtiments de la partie A varient entre cinq et sept étages ;

#### **Déroghations :**

- considérant que le projet déroge aux articles 4 (profondeur de la construction), 5 (hauteur de la façade avant), 6 (toiture – hauteur et éléments techniques), 7 (implantation - constructions isolées), 8 (hauteur - constructions isolées), 10 (éléments en saillie sur la façade - balcons, terrasses et orielles), 11 (aménagement de la zone de recul) et 12 (aménagement des zones de cours et jardins) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- considérant que le projet déroge également aux articles 3 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardin), 4 (Zone de recul et zone latérale non-aedificandi - Clôtures et avant-corps) et 12 (Chéneaux) du Règlement Communal sur les Bâtisses de la commune d'Auderghem ;

#### **Analyse :**

- vu « l'étude exploratoire de la problématique des hauteurs en Région de Bruxelles-capitale » du projet de PRDD qui a identifié cet endroit comme étant potentiellement favorable à l'insertion d'un immeuble « tour », afin de souligner et ponctuer le parcours formé par les boulevards de la moyenne ceinture, sur l'itinéraire Etoile-Zaventem, comme le siège de la VUB, la tour de la RTBF ;
- attendu que la tour est selon cette étude, également « une possible réponse aux enjeux de développement durable (compacité, densification, et impact positif sur la mobilité) ;
- considérant que les vues aériennes et les perspectives jointes au dossier ou à l'étude des incidences, révèlent que cet élément de tour sera excessivement présent dans le paysage urbain ;
- qu'il ne s'intègre pas dans les quartiers qui l'entourent ;
- considérant , par ailleurs, que la tour qui densifie une petite surface de terrain devrait, en contrepartie, pouvoir offrir un espace libre de construction d'une certaine ampleur destiné à la « récréation », alors que le projet cumule et, un bâti dense mitoyen de configuration plus « classique » proposant des gabarits plus importants que la moyenne du quartier et un élément « tour » et ce, sans offrir suffisamment d' « aération » sur le site ;
- considérant que le projet prévoit un P/S de 4,3 alors que l'étude des incidences précise pour les îlots entourant le site, des P/S variant entre 1,15 à 2,2 ;
- que si certains îlots sont par nature particuliers, comme le site de la VUB ou les anciennes casernes, d'autres sont de configuration plus « classiques », voire récemment bâtis (anciennes casernes Rolin : P/S = 2,18) ;
- qu'une telle densité ne s'accorde pas au quartier ;
- considérant, par ailleurs, que ces gabarits importants abritent, dès lors de très nombreux logements qui vont amener +/- 800 habitants dont +/- 130 familles ;
- considérant que la superficie d'espaces verts de récréation prévu dans le projet est trop maigre pour la densité de population induite par le projet ;
- qu'une révision des gabarits à la baisse est indispensable pour offrir aux futurs habitants de bonnes conditions d'habitabilité et de confort ;
- qu'elle préserverait aussi les conditions d'habitabilité et de confort des habitants déjà présents aux alentours du site ;
- considérant que le projet ne prévoit pas suffisamment d'équipements collectifs indispensables au bon fonctionnement d'un tel nombre de logements (crèche, maison de quartier,...) ;
- considérant que ces logements ainsi que les commerces projetés vont également entraîner des mouvements importants de véhicules sur trois morceaux d'artères déjà très chargés (boulevards Général Jacques, du Triomphe et chaussée de Wavre) ;
- que les mouvements d'entrée et de sortie du complexe vont gonfler inévitablement la circulation dans ces artères ;
- que, bien que l'étude d'incidences semble ne pas relever une possible congestion de la zone, un rabaissement de la densité sur le site ne pourra que réduire l'impact du projet sur la mobilité du quartier déjà peu fluide ;
- considérant, de tout ce qui précède, que le projet ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

**Avis défavorable sur la demande de permis mixte d'urbanisme et d'environnement telle que présentée**



### **Avis défavorable de la Commune d'Etterbeek :**

**Considérant la densité de construction prévue sur les parcelles ; que le projet ne prévoit presque aucune surface de pleine terre ; que cette densité a un impact non négligeable sur la mobilité et en général sur les quartiers environnants ;**

**Considérant que ce type de densité n'est pas acceptable dans un environnement urbain déjà densément bâti ;**

**Considérant que seul un projet réduisant de façon considérable cette densité pourrait être accepté ;**

**Considérant que de plus, le projet prévoit très peu de surface d'équipements en proportion de la surface totale (environ 650 m<sup>2</sup>) ; que les équipements prévus sont un espace d'exposition, un espace de coworking et une maison médicale ; que rien n'est prévu en ce qui concerne l'accueil de la petite enfance et cela malgré la création de 270 logements ;**

**Considérant qu'il convient également de prévoir des équipements répondant de façon directe aux besoins des habitants ;**

**Considérant la proximité de l'Arsenal du charroi, récemment rénové et qui comporte des immeubles R+1 ou +2 + toiture ; que l'ensemble formé par ces bâtiments et le mur d'enceinte (en particulier les tours) qui les entoure présente un intérêt patrimonial certain;**

**Considérant l'étroitesse de la chaussée de Wavre et la hauteur proposée des gabarits qui la bordent ;**

**Considérant qu'il convient dès lors de diminuer ces gabarits en se limitant à un R+3 niveaux + un éventuel étage en retrait ;**

**Considérant l'impact qu'aurait un gabarit de type tour sur les perspectives des boulevards militaires (Louis Schmidt et Général Jacques) ; que malgré la présence de végétation et la configuration des boulevards en arc de cercle, cette tour est excessivement présente ; que l'échelle de celle-ci écrase l'usager faible (piéton, vélo..) ;**

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

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

**Considérant que l'étude d'ensoleillement indique clairement que le gabarit haut impacte les logements situés sur le site des anciennes casernes Rolin ;**

**Considérant de plus que ce volume élevé impacte les activités de la Police Fédérale installée dans les casernes faisant face au site ; que la Police a précisé en séance qu'elle entend maintenir ses activités dans ces casernes durant de nombreuses années et même les augmenter à cet endroit ;**

**Considérant qu'il convient dès lors de limiter le gabarit du projet à un R+7 étages le long du boulevard Général Jacques ; que pour marquer l'intersection du boulevard Général Jacques avec le boulevard du Triomphe, la construction de deux étages en retrait sur l'angle pourrait être envisagée ;**

Considérant qu'il convient également de réduire de manière proportionnelle le nombre de logements et les superficies des commerces ;

Considérant que le projet propose un espace vert sur le toit du commerce ; que cet espace vert n'est perceptible que depuis la rue intérieure qui surplombe les Glacières et dans une moindre mesure depuis le boulevard du Triomphe ; qu'il paraît opportun de rendre cet espace visible et aisément accessible depuis la chaussée de Wavre également ;

**AVIS DEFAVORABLE.**

## 2<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 16741 – Demande de Monsieur et Madame Gilles & Séverine LACROIX - KERKHOVE pour modifier en cours de chantier le PU n° 16505 en vue d'agrandir l'abri de jardin, avenue des Linottes 6

---

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

**DESCRIPTION :** modifier en cours de chantier le PU n° 16505 pour agrandir l'abri de jardin

**ENQUETE :** du 8 juin 2017 au 22 juin 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- dérogation à l'article 2 du Règlement Communal sur les Bâtisses (abri de jardin)
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)

**AUDITION :** Monsieur Gilles LACROIX, le demandeur et Madame Annalisa CALLEGHER, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit de modifier en cours de chantier le PU n° 16505 pour agrandir l'abri de jardin ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur l'agrandissement et la fermeture de l'appentis ouvert dans la zone de retrait latéral droite autorisé par le précédent permis d'urbanisme délivré pour le bien (16505) ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 8 juin 2017 au 22 juin 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral (titre I, art. 12) en ce que l'abri est implanté en zone de retrait latéral ;

Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'abri de jardin (art.2) en ce que celui-ci est visible depuis l'espace public ;

Considérant que la taille de l'abri de jardin a été légèrement agrandie ; que la pente de toiture a également été modifiée pour faciliter la pose des tuiles ;

Considérant que cette construction projetée reste de dimensions raisonnables pour la taille du jardin ; qu'elle s'intègre discrètement au bâti existant ;

Considérant que, d'après le relevé de la limite mitoyenne dessiné dans les plans, l'abri observe un retrait suffisant par rapport à la limite de parcelle pour permettre l'entretien aisé de la haie mitoyenne ;

Considérant que la hauteur de corniche de l'abri reste inférieure au plan incliné à 45° par rapport à l'horizontale, plan prenant naissance à une hauteur d'1,50 m au droit de la limite mitoyenne ;

Considérant que l'abri est implanté en retrait de plus de 7m de la façade avant de la maison ;

Considérant que la propriété présente une zone de recul plantée qui limite fortement l'impact visuel de l'abri depuis l'espace public ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral (titre I, art. 12) et du règlement communal sur les bâtisses en matière d'abri de jardin (art.2) sont acceptables ;

**Avis favorable.**

Vu l'avis unanime favorable de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins et des zones de retrait latéral (titre I, art. 12) et du règlement communal sur les bâtisses en matière d'abri de jardin (art.2) sont octroyées et le permis d'urbanisme peut être délivré.

### 3<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 16752 – Demande de Monsieur Chien Long TRUONG pour mettre en conformité la transformation d'une maison unifamiliale en immeuble de 3 logements, chaussée de Wavre 1278**

---

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

**DESCRIPTION :** mise en conformité de la transformation d'une maison unifamiliale en immeuble de 3 logements

**ENQUETE :** du 8 juin 2017 au 22 juin 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction) et art. 6 (toiture – hauteur et lucarnes) du titre I du RRU
- application de l'art. 207 §1.4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

**AUDITION :** Monsieur Chien Long TRUONG, le demandeur, Madame Annalisa CALLEGHER, l'architecte.

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

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

Considérant qu'il s'agit de la mise en conformité de la transformation d'une maison unifamiliale en immeuble de 3 logements ;

Considérant que le précédent permis de bâtir délivré pour l'immeuble date de sa construction, en 1911 ;

Considérant qu'une autorisation a été accordée par le Collège en 1984 pour le remplacement des châssis ; qu'aucun autre permis d'urbanisme n'a été octroyé pour le bien depuis ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la régularisation de la subdivision de la maison unifamiliale
- la division du bien en 3 logements
- la régularisation de la construction d'une extension à l'arrière de l'entresol
- la régularisation de la construction de 2 lucarnes
- la construction d'une extension à l'arrière du bel-étage
- la modification des couleurs des porte d'entrée, corniche et façade avant

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 8 juin 2017 au 22 juin 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que les extensions des entresol (existante) et bel-étage (projetée) dépassent de plus de 3m la construction mitoyenne la moins profonde (de droite) ;

Considérant que la profondeur de ces extensions s'aligne à celle des extensions existantes à l'arrière de l'immeuble et à celle du bâtiment mitoyen de gauche ;

Considérant que ces extensions permettent d'aménager une pièce supplémentaire et d'agrandir les espaces de vie au sous-sol et au bel étage ;

Considérant que l'extension du sous-sol s'adosse à la construction mitoyenne de droite et que la rehausse du mur mitoyen de droite engendrée par l'extension du bel-étage est relativement limitée ;

**Considérant que le demandeur déclare qu'il est propriétaire de l'immeuble depuis 2002 ; que l'immeuble était alors aménagé en 8 logements ; qu'il a, à l'époque, supprimé 4 logements ;**

**Considérant que ces divisions ont été réalisées sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du titre II du règlement régional d'urbanisme en matière :**

- **de hauteur sous plafond (titre II, art 4) en ce que le logement aménagé au sous-sol ne dispose pas d'une hauteur sous plafond de 2,50m (2,43m)**
- **d'éclairage naturel en ce que la superficie nette éclairante de plusieurs pièces de vie des logements n'atteint pas 1/5<sup>ème</sup> de la superficie plancher (respectivement 3,65m<sup>2</sup> au lieu de 11,5m<sup>2</sup>, 5,9 m<sup>2</sup> au lieu de 9,6 m<sup>2</sup> et 6,1 au lieu de 7,36)**

**Considérant de plus que la superficie plancher de l'immeuble n'est que d'environ 215 m<sup>2</sup> ;**

**Considérant l'absence de locaux communs (espace vélos/poussettes) et d'espaces dédiés aux rangements ;**

**Considérant l'absence de garage pour l'ensemble des 3 logements ;**

**Considérant dès lors que la demande traduit une surdensification de l'immeuble ;**

**Considérant qu'il y a lieu de revoir l'aménagement intérieur de la maison et de réduire le nombre de logements à maximum 2 en tendant un maximum au respect des prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de normes d'habitabilité ;**

**Vu que l'avis du SIAMU introduit porte sur l'aménagement de 3 logements ;**

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

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

**Considérant que la demande porte également sur la régularisation de la construction de 2 lucarnes ;**

**Considérant que la lucarne réalisée en toiture avant déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture-lucarne (titre I, art.6) en ce que sa largeur dépasse les 2/3 de la largeur de façade (4,75m au lieu de 3,75 m) ;**

**Considérant que sa hauteur est limitée (1,30m) ;**

**Considérant que celles-ci participent à l'amélioration de l'habitabilité des combles ;**

**Considérant cependant que son intégration pourrait être améliorée par la mise en peinture de l'habillage de la lucarne dans une teinte plus foncée, en accord avec celle de la corniche et de la porte d'entrée ;**

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

**Considérant que la lucarne réalisée en toiture arrière est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;**

**Considérant que ses dimensions sont réduites ;**

**Considérant que les élévations des façades existante et projetée ainsi que leur légende ont été interverties dans les plans ;**

**Considérant également que le dessin du balcon ne correspond pas à la situation existante ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **unifier les logements du sous-sol et bel-étage et revoir l'aménagement du logement en conséquence**
- **prévoir une teinte foncée pour la peinture des boiseries de la lucarne, en accord avec celle de la corniche et de la porte d'entrée**
- **corriger les légendes des matériaux et les élévations en fonction de la situation projetée et existante**
- **représenter, en façade avant, le balcon existant en ferronnerie**
- **fournir un avis du SIAMU sur la demande adaptée (accompagné d'un jeu de plans cachetés)**

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

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

#### **4<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 16751 – Demande de Monsieur Stéphane GUILLOT pour transformer et agrandir une maison unifamiliale sise boulevard des Invalides 149**

---

**ZONE :** au PRAS : zone d'habitation

**DESCRIPTION :** transformer et agrandir une maison unifamiliale

**ENQUETE :** du 8 juin 2017 au 22 juin 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- **dérogations aux art. 6 (toiture - hauteur) et art. 11 (aménagement de la zone de recul) du titre I du RRU**
- **dérogations aux articles 3 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - jardinet) et 4 (zone de recul et zone latérale non-aedificandi - clôtures et avant-corps) du Règlement Communal sur les Bâtisses**
- **application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)**

**AUDITION :** Monsieur Stéphane GUILLOT, le demandeur et Monsieur Julien PEYREBRUNE, l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;

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

Considérant que la demande porte plus précisément sur :

- la mise en conformité la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée et à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage au-dessus de la laverie ;
- la mise en conformité de la construction d'une véranda à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- la mise en conformité du dessin des châssis tels que réalisés lors de la construction de la maison ;
- la mise en conformité de l'aménagement d'un emplacement de stationnement en zone de recul avec suppression de la haie et du soubassement y associés ;
- la construction d'un volume supplémentaire à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage au-dessus de la cuisine existante ;

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

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 8 juin 2017 au 22 juin 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

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

Considérant qu'un permis de bâtir commun pour les n°147 et 149, visant la construction de 2 villas 3 façades jumelées, a été octroyé en date du 17/07/1926 ;

Considérant cependant que les travaux réalisés lors de la construction des villas ne correspondent pas parfaitement aux plans annexés au permis de bâtir délivré ;

Considérant que la maison telle que construite présente des matériaux et des dessins de châssis différents de ceux renseignés sur les plans annexés au permis d'urbanisme ;

Considérant que l'ensemble des façades a été conçu en briques en terre cuite et que les châssis du 1<sup>er</sup> étage en bois peint en blanc, en façade avant, comportent des impostes cintrées ;

Considérant également que l'ensemble des baies de fenêtres ont été surmontées d'un linteau en cimentage extérieur de teinte blanche et qu'un bow-window a été construit au rez-de-chaussée en façade avant ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que les volumes construits à l'arrière du rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage dépassent le profil mitoyen le moins profond de plus de trois mètres ;

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

**Considérant qu'une extension sur toute la largeur de la façade arrière, une extension supplémentaire (4,95 m<sup>2</sup>) au 1<sup>er</sup> étage, au-dessus de la laverie existante de droit, et une véranda à l'arrière du rez-de-chaussée ont été construits sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;**

**Considérant que, d'après les photos aériennes, ces modifications ont toutes été effectuées après 1971 ;**

**Considérant que l'extension du rez-de-chaussée, s'alignant en profondeur à la laverie existante de droit, a été construite sur toute la largeur de la façade arrière afin de créer une cuisine en lieu et place de la laverie et d'agrandir le salon ;**

**Considérant que cette extension s'aligne avec l'extension similaire existante de fait au n°147 et probablement construite à la même période ;**

**Considérant également que la véranda, de 1,70 m de profondeur et 4,74 m de largeur, a été construite en partie arrière du rez-de-chaussée, adossée à la cuisine ;**

**Considérant que l'extension construite à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage au-dessus de la laverie existante de droit, en lieu et place du faux grenier, abrite une salle de douche ;**

**Considérant de plus que les matériaux mis en œuvre sont identiques à ceux existants de droit ;**

**Considérant que ces différentes modifications s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques urbanistiques du bien ;**

**Considérant que l'extension sollicitée à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage s'aligne parfaitement avec le volume existant de fait à ce niveau ;**

**Considérant qu'elle se développera sur une largeur de 2,49 m ; et accueillera un dressing de 4,34 m<sup>2</sup> ;**

**Considérant qu'elle conserve un retrait de 4 m par rapport à la limite mitoyenne (de droite) ;**

**Considérant dès lors qu'aucune modification du mur mitoyen n'est nécessaire à sa réalisation ;**

**Considérant par conséquent que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) ne seraient pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

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

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) et du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul -jardinnet (art. 3) et de zone de recul-clôtures et avant-corps (art. 4) en ce que la demande porte sur la régularisation de l'aménagement d'une zone dallée, d'un emplacement de stationnement en zone de recul et de retrait latéral avec la suppression de la haie et du soubassement correspondant placé à l'alignement ;**

**Considérant que cet aménagement a été réalisé sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ;**

**Considérant que ces dérogations ne sont ni sollicitées, ni motivées ;**

**Considérant que le maintien de zones de recul et de retrait latéral plantées participe à l'embellissement de l'espace public et donc au bon aménagement des lieux ;**



Considérant qu'il y aurait lieu de revenir à un aménagement paysager de qualité respectant l'article 11 du titre I du règlement régional d'urbanisme ainsi que les articles 3 et 4 du règlement communal sur les bâtisses en continuant le soubassement existant et en replantant une haie à l'alignement ;

Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme (titre I, art. 11) et du règlement communal sur les bâtisses (art. 3 et 4) ne répondent nullement au bon aménagement des lieux et ne peuvent donc être accordées ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- supprimer l'emplacement de stationnement présent en zone de recul sur l'ensemble de la demande (plans et formulaires) ;
- supprimer le chemin carrossables dallé en zone de recul, proposer un aménagement planté de cette zone ;
- clôturer la zone de recul à l'alignement, conformément à l'article 4 du règlement communal sur les bâtisses (prolonger le soubassement et la haie existants) ;
- représenter l'aménagement paysager planté de la zone de recul sur les plans ;

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) sont octroyées.

Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de d'aménagement de la zone de recul (titre I, art. 11) et du règlement communal sur les bâtisses en matière de zone de recul -jardinnet (art. 3) et de zone de recul-clôtures et avant-corps (art. 4) sont, quant à elle, refusées.

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

### 5<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 16747 – Demande de Monsieur Cezar IONESCU pour transformer et agrandir, suite à un PV d'infraction, une maison unifamiliale en immeuble à deux logement sis chaussée de Wavre 1685**

---

**ZONE :** au PRAS : zone d'habitation, le long d'un espace structurant

**DESCRIPTION :** transformer et agrandir, suite à un PV d'infraction, une maison unifamiliale en immeuble à deux logements

**ENQUETE :** du 8 juin 2017 au 22 juin 2017. Une réclamation nous est parvenue en cours d'enquête.

**Elle concerne principalement :**

- les vues engendrées vers le n°1983 par la terrasse sollicitée à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage. L'installation d'une palissade solide ou

**d'un muret surmonté d'une palissade sur le mur mitoyen de droite pourrait limiter celles-ci.**

**MOTIFS :**

- dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction), art. 6 (toiture - hauteur), art. 12 (aménagement des zones de cours et jardins ) et art. 13 (maintien d'une surface perméable) du titre I du RRU
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

**AUDITION :** Monsieur Codrin Alexandru BUNIS, l'architecte, Monsieur Michel DELCROIX, le réclamant.

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

**Considérant que le bien se situe en zone d'habitation le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;**

**Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir, suite à PV d'infraction, une maison unifamiliale en immeuble à deux logements ;**

**Considérant que la demande porte plus précisément sur:**

- la régularisation de la subdivision d'une maison unifamiliale en deux appartements (un à une chambre et un duplex à deux chambres) ;
- la régularisation du remplacement de la porte d'entrée ;
- la régularisation de la modification des cloisonnements et des aménagements intérieurs ;
- la régularisation de la suppression de volumes construits en fond droit de parcelle ;
- la régularisation de la suppression du balcon situé à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage ;
- la régularisation de la construction d'une lucarne en toiture arrière ;
- la construction d'une annexe à l'arrière du rez-de-chaussée ;
- la construction d'une terrasse sur le toit plat de l'annexe du rez-de-chaussée ;
- la construction d'une mezzanine sous les combles ;

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 8 juin 2017 au 22 juin 2017 et qu'une lettre de réclamation a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant qu'elle concerne principalement les vues engendrées vers le n°1983 par la terrasse sollicitée à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage ; et que l'installation d'une palissade solide ou d'un muret surmonté d'une palissade sur le mur mitoyen de droite pourrait limiter celles-ci.**

**Considérant que l'immeuble objet de la demande fait partie d'un ensemble de constructions, bâties au même moment, sur la rue Robert Willame, anciennement rue du Docteur, (7-15) et la chaussée de Wavre (1679-1685) ;**

**Considérant que la configuration actuelle de la maison diffère de l'aménagement prévu au permis de bâtir délivré en 1928 pour la construction du bien (maison unifamiliale) et des constructions voisines ;**

**Considérant dès lors que le dossier a été soumis à l'avis de la commission de concertation en application de l'art. 207 §1. al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire) ;**

**Considérant que l'ensemble des châssis d'origine en façade avant a été remplacé par des châssis de ton gris foncé aux divisions identiques au permis délivré en 1928 ;**

**Considérant néanmoins que la porte d'entrée en bois vitrée avec divisions est remplacée par une porte en bois entièrement vitrée de ton blanc ;**

**Considérant également que les tuiles de teinte rouge d'origine ont été remplacées en toiture avant par des ardoises de teinte gris foncé ;**

**Considérant que ces dernières transformations seraient de nature à porter préjudice aux caractéristiques architecturales du bien inscrit d'office à l'inventaire ;**

**Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir le placement d'une porte d'entrée respectant, soit le dessin de la porte d'entrée d'origine, soit celui de la porte existante et présentant une teinte et un matériau similaires aux châssis déjà placés en façade avant ;**

**Considérant également qu'il y a lieu de prévoir la pose de tuiles de teinte rouge sur l'ensemble de la toiture, brisis du Mansart compris ;**

**Considérant que l'immeuble considéré comporte deux logements ; un appartement 1 chambre au rez-de-chaussée et un duplex 2 chambres avec mezzanine, aux 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages ;**

**Considérant que ces logements disposent de bonnes conditions d'habitabilité ;**

**Considérant que les sous-sols sont aménagés pour accueillir une cave par logement, ainsi qu'un local poubelles ;**

**Considérant que l'annexe existante de droit en fond droit de parcelle a été démolie ;**

**Considérant qu'une nouvelle annexe, d'une profondeur de 3,23 m et d'une hauteur de 3,05 m, a été construite en partie arrière gauche du rez-de-chaussée ; qu'elle est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;**

**Considérant que cette annexe permet l'agrandissement des pièces de vie située à l'arrière du rez-de-chaussée et leur ouverture vers la cour ;**

**Considérant que l'appartement situé au rez-de-chaussée se composera d'une chambre (14 m<sup>2</sup>) avec salle de bain et dressing à l'avant et d'un coin salon ouvert sur une grande pièce de vie (cuisine + séjour) à l'arrière ;**

**Considérant que la pièce de vie principale atteint une superficie de plus de 36 m<sup>2</sup> ;**

**Considérant que ces modifications permettent de créer des espaces de vie ouverts, confortables et lumineux ;**

**Considérant que le duplex 2 chambres se compose au 1<sup>er</sup> étage d'une part, d'un salon, d'une salle de bain et de toilettes en partie avant et d'autre part d'une salle à manger et d'une cuisine en partie arrière ;**

**Considérant que l'architecte indique en séance que la sortie en façade arrière de la cheminée existante sera supprimée et remplacée par une sortie en toiture ;**

**Considérant cependant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) et de mezzanines (titre II, art. 5) en ce que les hauteurs sous plafond prévues, dans les combles, dans la 2<sup>ème</sup> chambre et la mezzanine du duplex ne sont pas suffisantes ;**

**Considérant qu'une lucarne de 3,05 m de large et de 1,1 m de haut a été construite en toiture arrière ; qu'elle est conforme aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ;**

**Considérant toutefois que la hauteur sous plafond de la chambre aménagée sous les combles atteint 1,88 m sous la lucarne mais ne dépasse pas 2,30 m dans le reste de la chambre ;**

**Considérant également qu'une mezzanine, avec accès depuis la 1<sup>ère</sup> chambre a été construite sous le faîte de la toiture ;**

**Considérant en outre que la hauteur libre minimale sous la mezzanine atteint 1,76 m, soit 34 cm de moins que la hauteur minimale requise par le règlement régional d'urbanisme ;**

**Considérant que la suppression de la mezzanine et la modification de l'aménagement des combles permettraient de se conformer facilement aux prescriptions de l'article 4 du titre II du règlement régional d'urbanisme ;**

**Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) et de mezzanines (titre II, art. 5) ne sont pas acceptables ;**

**Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que la terrasse aménagée à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage dépasse le profil des constructions voisines d'un peu plus de 1,5 m ;**

**Considérant que la parcelle se situe à proximité d'un angle ;**

**Considérant que la terrasse aménagée sur la toiture plate de l'annexe construite à l'arrière du rez-de-chaussée observe des reculs suffisants par rapport aux limites mitoyennes pour respecter le code civil et pour ne pas engendrer de nuisances excessives vers les propriétés voisines ;**

**Considérant en outre que l'architecte indique en séance qu'un brise-vues sera placé en partie droite de la terrasse de telle sorte à diminuer au maximum les vues vers le n° 1983 ;**

**Considérant également que des garde-corps métalliques seront placés sur tout le pourtour de la terrasse ;**

**Considérant que la terrasse aménagée présente des dimensions relativement raisonnables (2,8m sur 3,25m) et permet l'accès à un espace extérieur pour le duplex 2 chambres situé aux étages ;**

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

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art.12) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art.13) en ce que la zone de cours et jardin a été totalement dallée ;**

**Considérant que cette imperméabilisation complète date de la transformation de la zone de cours et jardins en garage en 1951 ;**

**Considérant en outre que la cour présente des dimensions réduites (environ 13 m<sup>2</sup>) ;**

**Considérant que cette imperméabilisation totale peut être autorisée pour des raisons de salubrité ;**

**Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art.12) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art.13) sont acceptables ;**

**Considérant que les plans comportent certaines discordances ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- prévoir le placement d'une porte d'entrée respectant, soit le dessin de la porte d'entrée d'origine, soit celui de la porte existante et présentant une teinte similaire à celle des châssis déjà placés en façade avant ;
- prévoir la pose de tuiles de teinte rouge sur l'ensemble de la toiture, brisis du Mansart compris ;
- supprimer la mezzanine prévue sous les combles et revoir le cloisonnement des combles de sorte à respecter les normes minimales de hauteur sous plafond du titre II du règlement régional d'urbanisme ;
- supprimer, sur la coupe de la situation projetée, la mention de la cuisine sous les combles ;

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4), de toiture – hauteur (titre I, art. 6), d'aménagement des zones de cours et jardins (titre I, art.12) et de maintien d'une surface perméable (titre I, art.13) sont octroyées moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.

Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) et de mezzanines (titre II, art. 5) sont, quant à elles, refusées pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

### 6<sup>ème</sup> OBJET

Dossier 16744 – Demande de Mesdames Anne & Isabelle DEVROYE pour mettre en conformité l'agrandissement et la transformation d'une maison unifamiliale en immeuble de 2 logements, chaussée de Watermael 92

---

**ZONE :** au PRAS : zone d'habitation

**DESCRIPTION :** mettre en conformité l'agrandissement et la transformation d'une maison unifamiliale en immeuble de 2 logements

**ENQUETE :** du 8 juin 2017 au 22 juin 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- dérogations aux art. 4 (profondeur de la construction) et art. 6 (toiture – hauteur et lucarnes) du titre I du RRU
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de l'art. 207 §1.a14 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

**AUDITION : Néant.**

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

**Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentment ;**

**Considérant qu'il s'agit de mettre en conformité l'agrandissement et la transformation d'une maison unifamiliale en immeuble de 2 logements ;**

**Considérant que la demande porte plus précisément sur :**

- **la régularisation de la division de la maison unifamiliale en 2 logements**
- **la régularisation de la construction d'une extension au rez-de-chaussée et d'une terrasse suspendue et couverte à l'arrière du 1<sup>er</sup> étage**
- **la régularisation de la construction d'une lucarne en toiture arrière**
- **la régularisation, en façade avant, du remplacement des menuiseries et de la modification des baies de la lucarne**
- **la régularisation de la construction d'un abri de jardin en fond de parcelle**
- **le réaménagement intérieur des logements**

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 8 juin 2017 au 22 juin 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que deux permis de bâtir ont été délivrés pour le bien ; le premier pour la construction de l'immeuble en 1923 et le deuxième pour la construction d'une extension à l'arrière des rez et 1er étage, en 1932 ;**

**Considérant que le demandeur joint à sa demande un historique des compteurs installés dans l'immeuble ;**

**Considérant que cette liste fait mention d'un compteur électrique installé en 1951 et d'un autre installé en 1964 ;**

**Considérant que la maison unifamiliale semble avoir été divisée en 2 logements suite au rachat de celle-ci par M. DEVROEYE en 1963 ;**

**Considérant que c'est vraisemblablement suite à cette division que des travaux (construction d'une extension au rez et d'un balcon au 1<sup>er</sup> étage) soumis à l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme ont été réalisés, et ce sans autorisation préalable ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture (titre I, art. 6) en ce que l'extension construite au rez-de-chaussée dépasse entièrement les profils des constructions voisines et en ce que la profondeur totale de l'immeuble dépasse les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle ;**

**Considérant que l'extension ne dispose pas d'une hauteur sous plafond conforme aux prescrits tant du règlement régional d'urbanisme (2,50m) que du règlement communal sur les bâtisses de 1967 (2,60m), celle-ci étant limitée à 2,40m ;**

**Considérant en outre que cette extension, vu la configuration des pièces aménagées au rez-de-chaussée, n'améliore que peu l'habitabilité du logement ;**

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

**Considérant qu'un abri de jardin a été construit sans autorisation dans le fond de la parcelle ;**

**Considérant de plus que cet abri semble disposer d'une toiture amiantée ;**

**Considérant que cette construction diminue encore l'espace dédié au jardin et aux zones plantées, qui sont réduites à 7% de la superficie totale la parcelle ;**

**Considérant dès lors que le maintien de cette construction de pauvre facture irait à l'encontre du bon aménagement des lieux ;**

**Considérant que la demande porte également sur la régularisation de la réalisation d'un balcon suspendu au 1<sup>er</sup> étage ;**

**Considérant que celui-ci déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce qu'il dépasse entièrement des profils des constructions voisines ;**

**Considérant que celui-ci dépasse de 3,30m la construction mitoyenne la plus profonde (de droite) et de plus de 6m la moins profonde ;**

**Considérant que ce balcon est également en partie fermé en façade arrière et couvert sur toute sa largeur, augmentant ainsi encore son impact visuel et volumétrique ;**

**Considérant également que la parcelle est située à proximité de l'angle ; qu'il y aurait dès lors lieu de limiter les extensions au-delà de la profondeur autorisée ;**

**Considérant par conséquent que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) liées à l'extension du rez-de-chaussée et au balcon du 1er étage ne sont pas acceptables ;**

**Considérant que le logement 1 chambre du rez-de-chaussée, sans l'extension construite en infraction, dispose d'une superficie nette d'environ 50m<sup>2</sup> ;**

**Considérant que la chambre aménagée en façade avant ne dispose pas des 14m<sup>2</sup> prescrits par le règlement régional d'urbanisme ;**

**Considérant cependant que la dérogation est minime (0,48m<sup>2</sup>) et qu'il s'agit d'un immeuble existant ;**

**Considérant que l'aménagement des combles est également revu de manière à y aménager 2 chambres confortables supplémentaires pour le logement en duplex des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages ;**

**Considérant que la lucarne construite en toiture arrière déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture – lucarne (titre I, art.6) en ce que la largeur de celle-ci dépasse les 2/3 de la largeur de façade (3,48m<sup>2</sup> au lieu de 3,16m<sup>2</sup>) ;**

**Considérant que cette lucarne participe à l'amélioration de l'habitabilité des combles ;**

**Considérant que le dépassement vertical de la lucarne par rapport à la toiture est limité à 1,60m ; que son impact visuel est réduit par les annexes des étages inférieurs ;**

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

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

**Considérant que les menuiseries d'origine ont été remplacées, sans l'obtention préalable d'un permis d'urbanisme, par des menuiseries en aluminium naturel ;**

**Considérant que la demande projette d'unifier les 2 baies de fenêtre de la lucarne, en façade avant ;**

Considérant que ces modifications sont de nature à appauvrir les qualités architecturales de cette maison construite en 1923 ;

Considérant que le garde-corps du balcon représenté en façade avant ne correspond pas au balcon existant en ferronnerie ; que celui-ci est d'origine et qu'il y a lieu de le conserver ;

Vu l'absence d'avis du SIAMU sur la demande ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- supprimer l'annexe du rez-de-chaussée et le balcon du 1<sup>er</sup> étage
- supprimer l'abri de jardin au profit de l'aménagement de zones plantées en pleine terre et en respectant la législation relative au désamiantage
- maintenir les 2 baies de la lucarne en toiture avant
- maintenir et dessiner sur l'élévation le garde-corps existant du balcon en façade avant
- prévoir, en façade avant, des châssis en bois ou aluminium texturé reprenant les divisions des châssis d'origine et préciser leur teinte sur les plans
- prévoir une porte d'entrée en bois reprenant le dessin de la porte d'origine
- fournir un avis du SIAMU sur la demande (accompagné d'un jeu de plans cachetés)

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

Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) sont quant à elles refusées pour les motifs évoqués ci-dessus.

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

## *7<sup>de</sup> VOORWERP*

Dossier 16653 – Aanvraag van Mijnheer Patrick NILENS voor het onderverdelen en het verbouwen van een ééngzinswoning, Krijgskundestraat van 18 tot 20

---

**GEBIED :** in het GBP : gemengd gebied  
in het BBP nr 6 (K.B. 08/02/1985) : woon-, handels- en  
nijverheidsgebied

**BESCHRIJVING :** het onderverdelen en het verbouwen van een ééngzinswoning

**ONDERZOEK :** van 8 juni 2017 tot 22 juni 2017. Er werd geen bezwaarschrift ingediend tijdens het openbaar onderzoek.

**MOTIEVEN :** - afwijkingen op art. 4 (diepte van de bouwwerken) en op art.6 (dak  
- hoogte) van titel I van de GSV



- afwijkingen van het voorschrift IV, 2) (gabariet - inplanting (hoogte van de gebouwen)) en van het voorschrift IV, 3) (daken (bezaaiing van de platte daken)) van het bijzonder bestemmingsplan nr 6  
- toepassing van het algemeen voorschrift 0.6. van het GBP (handelingen en werken die het binnenterrein van huizenblokken aantasten)

**AUDITIE :** Mijnheer Patrick NILENS, de aanvrager en Mijnheer Cédric VANDEPUTTE, de architect.

Na een gedachtewisseling, beslist de overlegcommissie om zijn advies uit te stellen, in afwachting van een bezoek van het goed om over de aanvraag met volledige kennis van zaken beslissen te kunnen.

### *8<sup>ème</sup> OBJET*

Dossier 16656 – Demande de Monsieur Michel ARETS pour mettre en conformité la transformation d'une véranda à l'arrière d'une maison unifamiliale sise rue de la Vignette de 131 à 135

---

**ZONE :** au PRAS : zone d'habitation

**DESCRIPTION :** mettre en conformité la transformation d'une véranda à l'arrière d'une maison unifamiliale

**ENQUETE :** du 8 juin 2017 au 22 juin 2017. Trois lettres de réclamations nous sont parvenues en cours d'enquête.

Elles concernent principalement :

- la rehausse du mur mitoyen est plus importante que prévu causant une perte importante de luminosité et de visibilité sur le paysage pour les voisins du n° 129
- le mur mitoyen de droite est recouvert de tuiles faîtières terra cotta et non de pierre bleue
- le mur de la véranda n'est pas repris sur le plan de coupe
- la rehausse de façade arrière, autorisée précédemment et portant sur 90 cm, atteint de fait 1,12 m
- la rehausse de façade arrière dont la réalisation n'est pas conforme à ce qui était prévu (mur plein isolé par l'extérieur au lieu d'un mur creux).
- la finition en bardage bois de la rehausse de façade arrière nuit à l'harmonie des façades arrières des maisons voisines
- le prolongement de la toiture arrière fait qu'elle dépasse la façade de +/- 40 cm
- la présence de panneaux en bois plein (brise-vue) sur la terrasse côté jardin vers les propriétés voisines
- les matériaux prévus pour la corniche arrière ne sont pas précisés sur les plans

- le mur avant de la rehausse du toit repose sur une structure en bois, ce qui risque de poser un problème de stabilité
- les travaux durent depuis plusieurs années. Il faudrait se tenir à une date de fin de chantier ;

**MOTIFS :**

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

**AUDITION :** Madame DENIS, l'architecte, Monsieur CAESENS et Madame MERTENS van der BECKE et Madame VANGHELUWE, les réclamants.

Après un échange de vues, la commission de concertation décide de reporter son avis, dans l'attente, pour le 9 août au plus tard, de plans et photographies complètes et corrigées permettant de statuer sur la demande en toutes connaissances de cause.

### 9<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 16750 – Demande de l'A.S.B.L. ROYAL INTERNATIONAL CLUB SAINTE-ANNE pour modifier, en cours de chantier, les installations sportives reprises au permis d'urbanisme n° 15.280, modifié par le permis n° 16.469, rue du Vieux Moulin 103**

---

**ZONE :**

- au PRAS : zone de parcs et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
- au PPAS n° 26 (A.R. 02/10/1981) : zone de parc (zone A)

**DESCRIPTION :** modifier, en cours de chantier, les installations sportives reprises au permis d'urbanisme n° 15.280, modifié par le permis n° 16.469

**ENQUETE :** du 8 juin 2017 au 22 juin 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription générale 0.5. du PRAS (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup>)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

**AUDITION :** Monsieur Gaëtan PEETERS, le demandeur et Monsieur VANOPDENBOSCH, l'architecte.

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

Considérant que le bien se situe en zone de parcs 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, tel que modifié subséquentement et en zone de parc (zone A) du plan particulier d'affectation du sol n° 26 arrêté par arrêté royal du 2 octobre 1981 ;  
Considérant qu'il s'agit de modifier, en cours de chantier, les installations sportives reprises au permis d'urbanisme n° 15.280, modifié par le permis n° 16.469 ;

Considérant que les modifications en cours de chantier portent plus précisément sur :

- certaines modifications extérieures :
  - le remplacement d'un terrain de tennis par trois terrains de paddle,
  - la suppression de gaines en toiture et l'augmentation de la surface de toiture verte,
  - le surbaissement du niveau général des terrains de tennis,
  - la modification de matériaux de façade (remplacement de la tôle thermo-laquée par une brique de teinte gris foncé),
  - la modification de la forme du débordement de toiture, avec changement de matériaux,
- plusieurs modifications du sous-sol des bâtiments A et B :
  - la diminution des locaux techniques en sous-sol (niveau -2),
  - la suppression de l'ascenseur et l'agrandissement des locaux vestiaires et réserve,
  - le déplacement du feu-ouvert et de sa sortie en toiture ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 8 juin 2017 au 22 juin 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;

Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité pour actes et travaux en intérieur d'îlot, en application des prescriptions générales 0.5 (projets de construction ou de lotissement sur une propriété plantée de plus de 3.000 m<sup>2</sup>) et 0.6 (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) du PRAS ;

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

Considérant que les parties des façades du clubhouse initialement prévues en bardage métallique seront recouvertes de briques sans joint de même teinte (RAL 9007 – gris foncé) ;

Considérant également que le brise soleil en aluminium thermo-laqué est remplacé par un élément débordant en béton architectonique enduit, servant également de pare-soleil (*canopy*) ;

Considérant que ces modifications extérieures s'intègrent discrètement à l'esthétique générale des installations ;

Considérant que les modifications faisant l'objet de la demande n'engendrent aucun changement des superficies plancher hors-sol des installations sportives (366 m<sup>2</sup>) ;

Considérant néanmoins que l'emprise au sol des installations sportives est augmentée de 60 m<sup>2</sup> (total projeté de 426 m<sup>2</sup>) ;

Considérant que l'imperméabilisation de la parcelle sera diminuée de 23 m<sup>2</sup> pour atteindre 1.500 m<sup>2</sup> ;

**Considérant que ces modifications n'impactent pratiquement pas le taux d'emprise de la parcelle (4,2 % en lieu et place de 4,1 %) au vu de son importante superficie (36.746 m<sup>2</sup> pour la partie parc/sports) ;**

**Considérant en outre que le taux d'imperméabilisation de la parcelle (9,4 %) reste inchangé ;**

**Considérant que la superficie des toitures végétalisées des installations sportives est portée à 426 m<sup>2</sup> ; qu'elle est donc augmentée de 60 m<sup>2</sup> par rapport au dernier permis couvrant le bien, augmentation liée à la modification de l'emprise au sol des installations ;**

**Considérant que les superficies planchers en sous-sol seront limitées à environ 993 m<sup>2</sup> en lieu et place des 1.054 m<sup>2</sup> autorisés dans le précédent permis d'urbanisme ;**

**Considérant que la demande de réorganisation des installations sportives existantes respecte le principe de bon aménagement des lieux ;**

**Considérant que le site est situé en zone spéciale de conservation de la nature (Natura 2000) ;**

**Considérant dès lors qu'il y a lieu de ne pas augmenter la superficie du site qui sera éclairé par rapport à la situation actuelle ;**

**Considérant qu'une diminution supplémentaire de la puissance des projecteurs dirigés vers les arbres devrait être effectuée ;**

**Considérant qu'il y a lieu, dans le cadre de la gestion des eaux dans la vallée de la Woluwe, de décharger la pression sur le collecteur et donc indirectement la pression sur les zones Natura 2000 en aval ;**

**Considérant qu'il y aura lieu d'introduire une demande de modification du permis d'environnement concernant le stockage de chlore et d'acide sollicité pour le remplissage de la piscine existante, car elle implique l'exploitation d'une nouvelle rubrique (121 C) et donc d'une nouvelle activité à risques ;**

**Considérant que cette modification nécessite une reconnaissance de l'état du sol ou l'obtention d'une dispense à octroyer par Bruxelles-Environnement ;**

**Considérant que cette augmentation des quantités stockées limite les manutentions de ces produits ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **contacter immédiatement Bruxelles-Environnement dans le cas où une ou plusieurs chauves-souris (toutes les espèces protégées selon l'Ordonnance du 29 Août 1991) seraient découvertes suite aux travaux d'excavation,**
- **associer Bruxelles Environnement à l'élaboration du plan de gestion et à la gestion, comme décrit dans les compléments du Rapport d'Incidences reçus en date du 19 Janvier 2012, dans le cadre du permis d'urbanisme initial (n° 15.280),**
- **délimiter un emplacement au sein du site pour le stockage des déchets verts provenant de l'entretien de la végétation du site et les évacuer vers un centre de tri/compostage, en cas de quantité importante de ceux-ci,**
- **interdire l'utilisation d'espèces exotiques potentiellement invasives et favoriser les espèces indigènes,**
- **interdire l'utilisation de produits phytosanitaires.**

Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BUP-DU et de la Commune, le permis d'urbanisme peut être délivré moyennant le respect des conditions émises.

### 10<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 16249 – Demande de Monsieur et Madame TOURNE - ANDRE pour transformer et agrandir une maison unifamiliale en 2 logements (lucarnes et balcons), rue de la Chasse Royale 38**

---

**ZONE :** au PRAS : zone d'habitation  
au PPAS n° 6 : zone d'habitation (8/2/1985)

**DESCRIPTION :** transformer et agrandir une maison unifamiliale en 2 logements (lucarnes et balcons)

**ENQUETE :** Du 8 juin 2017 au 22 juin 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

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

**AUDITION :** Monsieur TOURNE, le demandeur.

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

Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentment et en zone d'habitation du plan particulier d'affectation du sol n°6 arrêté par arrêté royal du 8 février 1985 ;

Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir une maison unifamiliale en 2 logements (lucarnes et balcons) ;

Considérant que la demande initiale (indice I) portait sur la transformation d'une maison unifamiliale et l'aménagement de 2 logements supplémentaires ;

Considérant que le Fonctionnaire Délégué a, en date du 5 janvier 2016, émis un avis favorable sur cette demande initiale, aux conditions de limiter le nombre de logements à 2 en unifiant les 2 studios du 2<sup>ème</sup> étage et des combles en un duplex, de revoir l'aménagement intérieur en conséquence et de fournir un avis du SIAMU sur la demande adaptée ;

**Considérant que le demandeur a introduit, à son initiative, des documents modificatifs (indice II) répondant à ces conditions ;**

**Considérant que cette demande adaptée (indice II) inclut des travaux supplémentaires (escalier extérieur et balcon au 2<sup>ème</sup> étage) ;**

**Considérant dès lors que la demande adaptée (indice II) porte plus précisément sur :**

- la division d'une maison unifamiliale en 2 logements
- la réalisation d'une lucarne en toiture avant et d'une lucarne avec balcon en toiture arrière
- la réalisation d'un escalier d'accès au jardin et la pose d'un brise-vues le long du mur mitoyen de droite
- le remplacement des menuiseries en façade avant

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 8 juin 2017 au 22 juin 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que les deux duplex (1 chambre et 2 chambres) possèdent des superficies respectives de 65,54 et 83,53 m<sup>2</sup> ;**

**Considérant que les logement proposés répondent aux prescriptions du plan particulier d'affectation du sol n°6 et du règlement régional d'urbanisme en matière de normes d'habitabilité ;**

**Considérant que l'escalier en colimaçon extérieur à réaliser en façade arrière permet un accès plus aisé au jardin depuis les pièces de vie du duplex inférieur, situées un étage plus haut ;**

**Considérant que cet escalier s'adosse entièrement à la construction existante à gauche ;**

**Considérant que la demande prévoit la pose d'un brise-vue implanté à 15cm du mur mitoyen de droite, de manière à respecter le code civil en matière de vues depuis le palier d'accès à l'escalier et du règlement communal sur les bâtisses en matière d'épaisseur des murs pignons ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture – hauteur (titre I, art. 6) en ce que le balcon suspendu prévu à l'arrière du 2<sup>ème</sup> étage dépasse les profils des constructions mitoyennes ;**

**Considérant la situation particulière de la parcelle, proche d'un angle ;**

**Considérant que le balcon projeté au 2<sup>ème</sup> étage se situe à moins d'1,90m des limites mitoyennes ; que la pose de brise-vues de part et d'autre de celui-ci viendrait excessivement alourdir son aspect visuel ;**

**Considérant de plus que le balcon suspendu engendre des vues plongeantes vers l'intérieur d'îlot et les propriétés voisines ;**

**Considérant par conséquent que celui-ci serait de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**Considérant dès lors que les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) liées au balcon du 2<sup>ème</sup> étage ne sont pas acceptables ;**

**Considérant que les menuiseries en aluminium ont été placées sans l'obtention préalable d'un permis de bâtir, qu'elles ne respectent ni la division des châssis d'origine, ni le cintrage des baies ;**

Considérant que ces menuiseries sont de nature à appauvrir les qualités architecturales de ce bâti construit en 1922 ;

Considérant que le projet prévoit le remplacement de ces menuiseries par des châssis et une porte d'entrée en PVC blanc respectant le cintrage des baies et les caractéristiques des châssis d'origine ;

Considérant cependant qu'il y aurait lieu de maintenir une porte durable et de qualité en façade avant de cet immeuble et de prévoir, pour les châssis, du PVC se rapprochant le plus possible de l'aspect bois ;

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- supprimer le balcon du deuxième étage
- prévoir une porte d'entrée en bois
- préciser sur les plans que les châssis seront en PVC structuré, sans évacuation ni rejet d'eau visible

**Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, le permis d'urbanisme peut être délivré moyennant le respect des conditions émises et adaptation des plans en conséquence.**

**Les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (titre I, art. 4) et de toiture-hauteur (titre I, art. 6) sont refusées pour les motifs évoqués ci-dessus.**

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

### 11<sup>ème</sup> OBJET

**Dossier 16749 – Demande de la S.A. CICA pour modifier, en cours de chantier, le PU n°16542 (mettre en peinture les pierres bleues de la façade avant), chaussée de Wavre 1695**

---

<b>ZONE :</b>	<b>au PRAS : zone d'habitation, le long d'un liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant</b>
<b>DESCRIPTION :</b>	<b>modifier, en cours de chantier, le PU n° 16542 (mettre en peinture les pierres bleues de la façade avant)</b>
<b>ENQUETE :</b>	<b>néant. Uniquement pour avis</b>
<b>MOTIFS :</b>	<b>application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)</b>
<b>AUDITION :</b>	<b>Monsieur VAN DAMME, le demandeur.</b>

**Après un échange de vues, la commission de concertation décide d'émettre l'avis suivant :**

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

Considérant qu'il s'agit de modifier, en cours de chantier, le PU n° 16542 (mettre en peinture les pierres bleues de la façade avant) ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur la régularisation de la mise en peinture des éléments de pierre bleue du rez-de-chaussée ;

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

Considérant que le permis d'urbanisme n°16542 pour agrandir et transformer un immeuble mixte a été délivré, notamment à la condition de maintenir, au rez-de-chaussée de la façade avant, les éléments en pierre bleue apparents et de peindre les encadrements de fenêtres de l'étage dans un gris lumineux ;

Considérant que le demandeur joint à sa demande une note technique de l'entrepreneur chargé des travaux de rénovation de la façade ; qu'il s'est avéré que les éléments de pierre bleue étaient couverts de plusieurs couches de peinture ;

Considérant que le sablage était inefficace à basse pression et dégradait la pierre à plus forte pression ;

Considérant que les plans joints à la demande mentionnent que la teinte de la peinture sera similaire (RAL 7015) à celle des boiseries et des encadrements déjà repeints ;

Considérant cependant que, suite à une visite sur place, il a été constaté que les pierres bleues du rez avaient été peintes dans un bleu-gris moyen ;

Considérant que cette teinte s'éloigne de celle de la pierre bleue d'origine ; qu'il y a lieu d'unifier les couleurs mise en œuvre dans la façade et de respecter les indications reprises au plan ;

**Avis favorable.**

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

## **12<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 16570 – Demande de Madame Yvette IZABEL pour agrandir et transformer une maison unifamiliale (extension au rez, modifications intérieures, châssis et porte d'entrée), avenue Joseph Chaudron 69**

---

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

**DESCRIPTION :** agrandir et transformer une maison unifamiliale (extension au rez, modifications intérieures, châssis et porte d'entrée)

**ENQUETE :** du 8 juin 2017 au 22 juin 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.



**MOTIFS :** - dérogations aux art.4 (profondeur de la construction) et art. 6 (toiture - hauteur) du titre I du RRU  
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

**AUDITION :** Madame Yvette IZABEL, la demanderesse et Madame Catherine JANSSENS, l'architecte.

**Avis Commune :**

**Avis BUP-DU :**

**Avis BDU-DMS :**

**Avis CITYDEV.BRUSSELS :**  
**EXCUSE**

**Avis Bruxelles Mobilité :**  
**ABSENT**

**Avis IBGE :**

**Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;**

**Considérant qu'il s'agit d'agrandir et de transformer une maison unifamiliale (extension au rez, modifications intérieures, châssis et porte d'entrée) ;**

**Considérant que la demande porte plus précisément sur :**

- la démolition et reconstruction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée
- le percement d'une baie dans un mur porteur et le réaménagement intérieur
- le remplacement de la porte d'entrée et la modification de la couleur des châssis

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 8 juin 2017 au 22 juin 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;**

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

**Considérant que la demande porte sur l'agrandissement de l'extension existante au rez-de-chaussée par le remplacement de sa toiture en pente par une toiture plate ;**

**Considérant que la profondeur de l'extension n'est pas modifiée ; qu'elle ne déroge donc pas à l'art.4 du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur ;**

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture - hauteur (titre I, art. 6) en ce que la toiture de l'extension dépasse le profil mitoyen le plus haut (de droite) ;**

**Considérant que les rehausses des murs mitoyens engendrées par cette transformation sont limitées à 2 triangles de dimensions réduites (environ 1,50m<sup>2</sup>) ;**

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

**Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond en ce que celle projetée sous la nouvelle extension est inférieure à 2,50m (2,47m) ;**

**Considérant que cette hauteur découle de l'alignement du plafond à la structure portante de la maison ;**

**Considérant cependant qu'il serait aisé de surélever le faux-plafond afin de disposer d'une hauteur sous plafond plus confortable et conforme au règlement régional d'urbanisme ;**

**Considérant que les modifications intérieures permettent la création d'espaces plus ouverts et lumineux ;**

**Considérant que la demande mentionne également le remplacement de la descente d'eaux pluviales ; que la demanderesse déclare en séance renoncer à cette modification ;**

**Considérant que la demande prévoit le remplacement de la porte d'entrée par une porte en bois de teinte gris clair ;**

**Considérant que les châssis seront repeints dans la même teinte ;**

**Considérant que les modifications projetées en façade avant s'intègrent discrètement aux caractéristiques urbanistiques du bien ;**

**Considérant que les plans mentionnent des orientations erronées ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **supprimer la descente d'eaux pluviales des plans**
- **prévoir une hauteur sous plafond dans la nouvelle extension d'au moins 2,50m**
- **corriger le Nord sur les plans**

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

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

### **13<sup>ème</sup> OBJET**

**Dossier 16739 – Demande de Monsieur et Madame Perrin & Irène NGOUGNI POKEM - MAMBE NZOSSEGANG pour transformer et agrandir une maison unifamiliale (aménagement intérieur, lucarnes et abri de jardin) sise avenue François-Elie Van Elderen 7**

---

**ZONE :** au PRAS : zone d'habitation

**DESCRIPTION :** transformer et agrandir une maison unifamiliale (aménagement intérieur, lucarnes et abri de jardin)

**ENQUETE :** du 8 juin 2017 au 22 juin 2017. Aucune réclamation ne nous est parvenue en cours d'enquête.

**MOTIFS :**

- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à l'article 2 du Règlement Communal sur les Bâtisses (abri de jardin)
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)

**AUDITION :** Monsieur Perrin NGOUGNI POKEM, le demandeur.

Après un échange de vues, la commission de concertation décide d'émettre l'avis suivant :

**Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, tel que modifié subséquentement ;**

**Considérant qu'il s'agit de transformer et agrandir une maison unifamiliale (aménagement intérieur, lucarnes et abri de jardin) ;**

**Considérant que la demande porte plus précisément sur :**

- la construction de lucarnes en toiture avant et arrière ;
- l'aménagement des combles en une chambre et une salle de bain ;
- la construction d'un escalier d'accès vers les combles aménagés ;
- la modification des espaces intérieurs ;
- la démolition d'une véranda existante vétuste à l'arrière du rez-de-chaussée,
- la construction d'une annexe avec toiture plate en lieu et place de ladite véranda,
- le déplacement de la porte d'entrée et l'aménagement de la zone de retrait latéral en conséquence ;
- la mise en conformité du remplacement de l'ensemble des châssis ;

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

**Considérant que le dossier a été soumis aux mesures particulières de publicité du 8 juin 2017 au 22 juin 2017 et qu'aucune lettre de réclamation n'a été introduite en cours d'enquête ;**

**Considérant que la demande porte sur la construction d'une annexe en lieu et place de la véranda existante ;**

**Considérant que l'annexe sollicitée s'aligne sur la profondeur de la construction voisine de gauche (n°9) et sur la profondeur et hauteur de l'annexe latérale existante ;**

**Considérant que la profondeur totale de bâtisse du rez-de-chaussée ne sera pas modifiée, à savoir environ 11 m ;**

**Considérant dès lors que celle-ci est de dimensions similaires à la véranda existante et ne requiert aucune rehausse du mur mitoyen de gauche ;**

**Considérant que son toit plat atteint 2,85 m de hauteur, soit 40 cm de moins que le faîte de la toiture de la véranda existante ;**

**Considérant que le sol de l'annexe sollicitée est prévu au même niveau que le niveau fini du plancher intérieur de la maison ;**

**Considérant qu'elle sera en surplomb du niveau du jardin d'un peu moins de 50 cm ;**

**Considérant également que la porte d'entrée à la maison, située en façade latérale, est déplacée en partie avant de l'annexe latérale existante ;**

**Considérant que la zone de retrait latéral est aménagée en conséquence (nouvel accès dallé et installation de garde-corps en fer forgé) ;**

**Considérant que la construction de l'annexe et le déplacement de la porte d'entrée permet le réaménagement des pièces de vie du rez-de-chaussée ;**

**Considérant que le salon et la salle à manger sont fusionnés ; et que la cuisine située dans l'annexe latérale est déplacée vers la partie arrière de la maison et est ouverte sur le reste du rez-de-chaussée et sur le jardin ;**

**Considérant qu'un hall, un vestiaire et des toilettes sont aménagés en partie avant de l'annexe latérale, ainsi libérée ;**

**Considérant que ces modifications permettent la création d'espaces de vie ouverts, confortables et lumineux ;**

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

**Considérant qu'une nouvelle volée d'escaliers en partie arrière du 1<sup>er</sup> étage permet l'accès aux combles aménagés ;**

**Considérant que le placement de celui-ci nécessite une diminution de la superficie de la salle de bain du 1<sup>er</sup> étage de 4 m<sup>2</sup> ;**

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

**Considérant que la lucarne avant présente une largeur de 3,78 m soit 12 cm de plus que la largeur totale autorisée par le règlement régional d'urbanisme ;**

**Considérant que la lucarne arrière projetée présentera, quant à elle, une largeur de 5,20 m soit 10 cm de plus que la largeur totale autorisée par le règlement régional d'urbanisme ;**

**Considérant que les lucarnes présentent une hauteur de 2 m par rapport au profil de la toiture ;**

**Considérant qu'elles sont composées d'un châssis à division quadripartite à l'avant et de deux châssis, l'un à division tripartite et l'autre sans division à l'arrière ;**

**Considérant qu'elles sont recouvertes d'un revêtement Sidings de couleur grise ;**

**Considérant en outre que la construction de lucarnes en toiture avant et arrière permet l'aménagement des combles en une chambre de 20 m<sup>2</sup> et une salle de douche de 3 m<sup>2</sup> ;**

**Considérant que ces lucarnes s'intègrent relativement discrètement aux caractéristiques architecturales du bien repris d'office à l'inventaire et de celles du bâti environnant ;**

**Considérant par conséquent que la construction de lucarne ne serait pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

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

**Considérant cependant que la partie des étages surplombe historiquement la propriété voisine ;**

**Considérant par conséquent que le châssis gauche de la lucarne arrière éclairant la salle de douche devra être fixe et translucide en vue de respecter les dispositions du code civil en matière de vues ;**

**Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de hauteur sous plafond (titre II, art. 4) en ce que la hauteur minimale sous plafond prévue sous les combles est insuffisante ;**

**Considérant qu'une hauteur sous plafond de 2,30 mètres n'est atteinte que sur 40% de la superficie habitable de la chambre aménagée sous les combles ;**

**Considérant que la hauteur sous plafond prévue au niveau des lucarnes est comprise entre 2 m et 2,30 m ;**

**Considérant néanmoins que la dérogation ne porte que sur 1,4 m<sup>2</sup> ;**

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

**Considérant néanmoins que les hauteurs sous plafond indiquées sur les plans joints à la demande ne correspondent pas à celles reprises sur la coupe ;**

**Considérant qu'il y a donc lieu de lever les discordances entre les plans et les coupes ;**

**Considérant que la demande déroge également aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'abri de jardin (art. 2) en ce qu'il est visible depuis l'espace public ;**

**Considérant que les photos aériennes depuis 1971, montre que l'abri de jardin est implanté en fond droit de parcelle dans la zone de cours et jardin pratiquement contre la limite de parcelle de droite ;**

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

**Considérant que la superficie de cet abri de jardin atteint environ 9 m<sup>2</sup> ;**

**Considérant qu'un chemin dallé au centre du jardin permet d'y accéder depuis la terrasse aménagée à l'arrière du rez-de-chaussée ;**

**Considérant la présence de nombreux abris de jardin dans le quartier ;**

**Considérant qu'en raison de ses faibles dimensions, l'impact de l'abri de jardin sur l'intérieur de l'îlot est limité ;**

**Considérant en outre qu'il demeure peu visible depuis l'espace public ;**

**Considérant dès lors que la dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'abri de jardin (art. 2) est acceptable ;**

**Considérant que l'ensemble des châssis en bois a été remplacé par des châssis en PVC de ton blanc ;**

**Considérant que la maison fait partie d'un ensemble de plusieurs maisons construites en même temps, par un seul et même demandeur ;**

**Considérant que nombre de maisons voisines ont fait remplacer leurs châssis en bois d'origine par des châssis en PVC de ton blanc ;**

**Considérant en outre que l'imposte fixe présentant quatre divisions, caractéristique architecturale essentielle et légèrement différente pour chaque maison, a été conservée ;**

**Considérant dès lors que la modification de matériau s'intègre relativement discrètement aux caractéristiques urbanistiques du bâti environnant ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- prévoir pour la lucarne arrière éclairant la salle de douche un vitrage fixe translucide conformément aux dispositions du code civil en matière de vues ;
- représenter sur les plans l'aménagement de la zone de cours et jardins (abri de jardin) et les cotes y associées (dimensions et élévations) ;
- lever les discordances en matière de hauteur sous plafond sous les combles entre les plans et la coupe annexés à la demande ;
- représenter l'aménagement de la salle de douche sous les combles ;

**Vu l'avis unanime favorable conditionnel de la commission de concertation émis en présence de BDU-DU et de la Commune, les dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture –lucarne (titre I, art. 6) et aux prescriptions du règlement communal sur les bâtisses en matière d'abri de jardin (art. 2) sont acceptées par la commission de concertation aux conditions évoquées ci-dessus.**

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

-----