

COMMUNE D'IXELLES - GEMEENTE ELSENE

COMMISSION DE CONCERTATION DU MERCREDI 06 JUIN 2018- SEANCE N° 473
OVERLEGCOMMISSIE VAN WOENSDAG 06 JUNI 2018 - ZITTING N° 473

PRESENTS - AANWEZIG :

Membres avec droit de vote - Leden met stemrecht :

COMMUNE D'IXELLES - GEMEENTE ELSENE :
Mme V. TEITELBAUM, Présidente
M. R. DE REUSME (objet 9)
M. F. LETENRE
Mme P. CARDINAL(objets 1 à 8)

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE-D.U. - BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED-D.S. :
M. M. BRIARD

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE -D.M.S. - BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED -D.M.L. :
Mme M. MURET (objets 7 à 9)

BRUXELLES ENVIRONNEMENT (I.B.G.E.) - LEEFMILIEU BRUSSEL (B.I.M.) :
Mme V. DESPEER (objets 1 à 7)

Secrétariat - Secretariaat :

M. F. LETENRE, Secrétaire
Mme P. CARDINAL, Secrétaire adjoint

Autres participants - Andere deelnemers :

COMMUNE D'IXELLES - GEMEENTE ELSENE :
Mme M. BOLLE, Service Urbanisme (objets 2, 3, 7)
M. S. ETORI, Service Urbanisme
Mme V. GARCÍA SALVAREZZA, Service Urbanisme (objets 4 à 6, 8)
Mme V. MINNE, Service Urbanisme (objet 1)

Excusés - Andere deelnemers :

BRUXELLES URBANISME ET PATRIMOINE-D.G. - BRUSSEL STEDENBOUW EN ERFGOED-A.D.
CITYDEV.BRUSSELS (S.D.R.B.) - CITYDEV.BRUSSELS (G.O.M.B.) :

BRUXELLES ECONOMIE & EMPLOI-D.G. - BRUSSEL ECONOMIE EN WERKGELEGENHEID-A.D.

BRUXELLES MOBILITE (SPRB-BM ou AED) - BRUSSEL MOBILITEIT (GOB-BM of BUV)

ORDRE DU JOUR – AGENDA :

1er objet :	09:30	Rue Gray 141 - PU 2017/423-155/141(VM/BD) démolir l'ensemble des bâtiments sur la parcelle et construire deux bâtiments comprenant neuf logements, un parking vélo public et une activité productive/commerce
2e objet :	10:00	Rue du Président 3 - PU 2017/415-254/3(MB/BD) mettre en conformité la lucarne et les châssis en façade avant et la modification de la répartition du logement du premier étage avec création d'un escalier privatif
3e objet :	10:20	Chaussée de Waterloo 551 - PU 2017/396-315/551(MB/BD) mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale en trois logements, créer une lucarne et une terrasse et étendre les trois premiers niveaux
4e objet :	10:50	Rue du Page de 11 à 13 - PU2018/96-241/11-13 (VGS/SE) création d'une annexe afin d'agrandir le commerce au rez-de-chaussée
5e objet :	11:10	Avenue de la Couronne 182 - PU 2017/443-80/182(VGS/SE)) mettre en conformité la réalisation de travaux structurels intérieurs et extérieurs notamment la construction d'une toiture Mansart, la modification de la volumétrie des arrière-bâtiments, la construction de terrasses et d'un auvent
6e objet :	11:30	Chaussée de Wavre de 214 à 218 - PU 2017/117-317/214-218(VGS/BD) étendre la crèche existante à un bâtiment en intérieur d'îlot et au commerce à rue (rez-de-chaussée et sous-sol)
7e objet :	14:00	Place Fernand Cocq 6 - PU 2017/376-126/6(MB/GLO) construire une annexe (verrière) à un commerce au niveau du rez-de-chaussée
8e objet :	14:30	Avenue Molière 245, Rue Edmond Picard 25 - PU2018/8-106/25-233/245 (VGS/BD) transformer l'immeuble notamment par le rehaussement d'un étage, la création d'un bureau, la réalisation de travaux structurels aux étages, la transformation de la façade arrière et la création de terrasses
9e objet :	15:00	REPORT : Chaussée de Waterloo de 567 à 569 - PUFD2017/24-315/567-569 (PC/FF) Plan modificatifs : Démolir un supermarché et ses parkings et construire un ensemble d'immeubles à appartements (74) comprenant du commerce (477,3 m2) et des bureaux (179,4 m2) au rez-de-chaussée et 8 maisons individuelles, ainsi que 138 emplacements de parking en sous-sol (répartis sur deux niveaux), articulés autour d'une venelle intérieure privée

1er objet : Rue Gray 141 - permis d'urbanisme - 2017/423-155/141(VM/BD)

09:30

- *démolir l'ensemble des bâtiments sur la parcelle et construire deux bâtiments comprenant neuf logements, un parking vélo public et une activité productive/commerce*

Demandeur : Monsieur Sébastien PIAGET

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

PPAS : non

Motif de la procédure :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)

Enquête publique : du 07/05/2018 au 22/05/2018.

Réaction(s) : 0

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

SEANCE DU 06/06/2018 / DELIBERATION DU 06/06/2018

LA COMMISSION, composée de :

trois représentants de la Commune,

un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Urbanisme & Patrimoine (B.U.P.-D.U.),

un représentant de l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (I.B.G.E.),

DECIDE à la majorité [par 4 voix pour et 1 abstention] d'émettre l'avis suivant :

- attendu que la demande initiale vise à démolir l'ensemble des bâtiments sur la parcelle et à construire deux bâtiments comprenant neuf logements, un parking vélo public et une activité productive/commerce;
- attendu que le bien est situé au Plan Régional d'affectation du Sol en zone mixte et le long d'un espace structurant;

Demande initiale :

- attendu que cinq réclamations ont été introduites au cours de l'enquête publique qui s'est déroulée du 08/01/2018 au 22/01/2018 portant principalement sur la surdensification pré-existante de l'intérieur de l'îlot, sur la hauteur et l'extension projetées de l'arrière bâtiment (rehausse de murs), sur la présence des passerelles et escaliers susceptibles d'entraîner du passage, du bruit et des vues dans l'îlot et dans les habitations environnantes, sur les grandes baies projetées entraînant un vis-à-vis très proche et gênant, sur la dépollution du sol (ancien garage), sur le placement du garde-corps de la terrasse ne correspondant pas à la limite de la zone accessible, sur la gestion indispensable du parking vélos public, sur l'absence de parking voiture dans un quartier déjà saturé, sur les inconvénients éventuels causés par la future activité productive (+ commerce);
- vu l'avis favorable unanime de la Commission de concertation du 07/02/2018, sous condition :
 - *d'intégrer au maximum les circulations extérieures dans le volume bâti des constructions à tout le moins à partir du premier étage;*
 - *de respecter l'article 15 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme concernant le placement 'un ascenseur jusqu'au quatrième étage, à moins de revoir la distribution des logements en prévoyant leur accès au troisième étage;*
 - *de prévoir des locaux de rangement privatifs et locaux communs en suffisance;*
 - *de revoir le programme en conséquence en réduisant le nombre de logements;*
 - *d'adapter les baies de façades afin de respecter l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour toutes les pièces habitables;*
 - *de réduire significativement les baies sur la façade latérale de l'arrière bâtiment tout en respectant l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (et donc agrandir celle en façade avant) ;*
 - *pour la terrasse arrière du quatrième étage :*
 - *de prévoir un recul de 1 m à partir de la façade de l'étage inférieur;*
 - *de placer le garde-corps autour de la zone accessible;*

- de ne pas placer le brise-vues;
- pour la terrasse avant du quatrième étage :
 - de placer le garde-corps autour de la zone accessible;
 - ne pas prévoir de brise vue sur le mur mitoyen droit n°139;
 - préciser le traitement des murs d'héberge;
- attendu que la parcelle est composée d'un bâtiment principal à rue, composé d'un étage sur un rez-de-chaussée, rehaussé d'une toiture à la Mansart et de plusieurs arrière-bâtimENTS;
- qu'il ne subsiste qu'une petite zone verdurisée;
- que le projet vise à démolir l'ensemble des bâtiments et à reconstruire un bâtiment principal à rue de quatre étages dont un en recul, sur un rez-de-chaussée, couverts d'un toit plat et d'un arrière bâtiment de deux étages sur un rez-de-chaussée, couverts également d'un toit plat;
- attendu que le projet initial prévoit neuf appartements de deux chambres, un parking vélos public et une activité productive/commerce, suivant la répartition suivante :
 - dans le bâtiment avant :
 - au rez-de-chaussée : parking vélos public;
 - aux 1er, 2ème et 3ème étages : 2 appartements de 2 chambres;
 - au 4ème étage : 1 appartement de 2 chambres;
 - dans l'arrière bâtiment :
 - au rez-de-chaussée : activité productive/commerce;
 - aux 1er et 2ème étages : 1 appartement de 2 chambres;
- attendu que les renseignements urbanistiques datés du 20 avril 2017 précisent que :
 - le bâtiment avant est affecté en activité productive au rez-de-chaussée et en logement unifamilial aux rez-de-chaussée, 1er étage et combles;
 - les archives de la commune ne permettent pas de confirmer l'affectation des arrière-bâtimENTS, mais un courrier daté du 3 septembre 1954, précise que le bâtiment en fond de parcelle ne peut être affecté au logement;
- attendu que le projet prévoit la construction d'un immeuble à l'avant présentant quatre étages, dont le dernier est situé en recul de +/- 2m de l'alignement;
- attendu qu'il déroge à l'article 5 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la hauteur de la façade du bâtiment avant dépasse de plus de 2 m celle du voisin le plus élevé (voisin de droite n°139);
- que le voisin de gauche ne présente à l'avant, qu'un bâtiment d'un seul niveau;
- considérant que ce gabarit n'est pas représentatif des gabarits des immeubles entourant le projet;
- que la hauteur projetée (+/- 13 m) se situe dans la moyenne des gabarits de ce tronçon de rue;
- qu'elle s'accorde aisément au skyline de la rue;
- que la dérogation est acceptable;
- attendu que le projet déroge également à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que l'immeuble avant dépasse le profil de l'immeuble le plus élevé, à savoir le voisin de droite n°139;
- qu'il nécessite la rehausse du mur mitoyen droit n°139 sur une profondeur maximale de 1,75 m et sur une hauteur maximale de 2,35 m (rehausse triangulaire) et du mur mitoyen gauche n°143 sur une profondeur maximale de 8,3 m et sur une hauteur maximale de 11,75 m;
- considérant que du côté droit n°139, la rehausse projetée est raisonnable;
- qu'il y a lieu de préciser le traitement des murs d'héberge ainsi créés;
- considérant que le dernier niveau est implanté en recul de l'alignement;
- qu'il sera dès lors peu visible;
- que du côté gauche n°143, les rehausses importantes sont dues au gabarit anormalement bas du n°143 (gabarit d'un seul niveau);
- attendu que le projet ne dépasse pas la profondeur du voisin le plus profond (voisin de droite n°139);
- qu'il dépasse celle du voisin de gauche n°143, aux étages, étant donné que le n°143 n'est que sur un niveau;
- considérant que le gabarit projeté s'accorde aux gabarits environnants;
- attendu que le projet prévoit au niveau de l'étage en recul (quatrième étage), l'aménagement d'une terrasse à l'avant et d'une à l'arrière;
- qu'elles dérogent à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elles dépassent la profondeur de l'immeuble le plus profond n°139;
- qu'elles sont conformes aux dispositions du Code civil relatives aux vues sur les propriétés voisines en ce que le projet prévoit à chaque fois une toiture verte inaccessible d'une largeur de 1,90 m depuis les axes mitoyens de droite et de gauche;
- considérant que les garde-corps projetés englobent néanmoins ces zones inaccessibles;
- qu'il y a lieu d'empêcher réellement l'accès à ces zones;
- attendu que le projet prévoit, par ailleurs, le placement d'un brise vue le long du mur mitoyen droit n°139, afin de disposer d'une hauteur de 1,90 m au niveau de l'axe mitoyen droit n°139;
- considérant que ce brise vue n'est pas indispensable étant donné l'aménagement de la toiture verte inaccessible sur une largeur de 1,90 m;
- qu'il y a lieu d'éviter toute rehausse ou tout encombrement de l'espace afin de préserver l'éclairage ou l'ensoleillement des immeubles voisins;
- considérant que la terrasse en position de promontoire permet des vues intrusives sur les parcelles voisines

- et dans les arrière-bâtiments environnants;
- qu'il y a lieu de prévoir un recul de 1 m depuis la façade arrière du niveau inférieur;
 - attendu que le projet vise à construire un arrière bâtiment en fond de parcelle, présentant deux étages sur un rez-de-chaussée, s'étirant en L, le long du mur mitoyen droit n°139;
 - qu'il déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'il prévoit une construction en fond de parcelle (au-delà des trois quarts de la parcelle);
 - considérant qu'il vient épouser les profils des deux arrière-bâtiments des parcelles n°139 et n°143;
 - qu'il ne nécessite donc pas la rehausse des murs mitoyens des parcelles voisines;
 - considérant que cette façade latérale est percée de grandes baies permettant des vues sur la parcelle de gauche n°143 très intrusives;
 - que ces baies induisent un vis-à-vis inacceptable entre les logements existants et futurs;
 - qu'il y a lieu de réduire significativement les baies de la façade latérale de l'arrière bâtiment;
 - considérant que si le gabarit de l'arrière bâtiment ne dépasse pas le profil des deux arrière-bâtiments mitoyens, la coursive longeant la façade avant donnant accès au logement du deuxième étage dépasse celui de droite n°139;
 - qu'un brise vue longeant le mur mitoyen droit est prévu afin de se conformer aux dispositions du Code civil relatives aux vues sur les propriétés voisines;
 - qu'il présente une hauteur de +/- 2,75 m;
 - que cet élément envahit l'espace;
 - qu'il réduit l'échappée visuelle et l'apport d'éclairément pour les immeubles situés à droite;
 - qu'il y a lieu de ne pas prévoir ce brise-vue;
 - considérant également que la façade arrière du bâtiment principal et la façade avant de l'arrière-bâtiment ne sont distantes que de 10 m;
 - que l'espace entre les deux est accaparé par une série de passerelles, de structures brise-vues et d'escaliers qui envahissent la zone libre et ce jusqu'au troisième étage;
 - que ces éléments occupent de manière trop intensive la zone non construite;
 - qu'ils font circuler les occupants de ces différents logements sur quatre niveaux par l'extérieur;
 - qu'ils permettent dès lors des vues intrusives dans les bâtiments et sur les parcelles entourant le bien;
 - que ce dispositif tel que présenté, est de nature à nuire aux qualités résidentielles des logements environnants;
 - qu'il y a lieu de réduire son emprise au niveau des étages;
 - qu'une solution serait d'intégrer les circulations en tout ou en partie dans les volumes construits, à tout le moins à partir du 1^{er} étage;
 - attendu que le projet initial prévoit neuf appartements, sept dans le bâtiment principal (deux par niveau et un seul dans l'étage en recul) et deux dans l'arrière bâtiment (un par étage);
 - considérant que les surfaces projetées sont, de manière générale, conformes aux minimums imposées par les normes du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme (séjours : 28,5 m², chambre 1 : 14 m² voire 14,5 m², chambre 2 : 9 m²,....);
 - que néanmoins, l'aménagement des deux appartements du quatrième étage déroge à l'article 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la surface des séjours, cuisines incluses, est inférieure à 28 m² (27 m²);
 - que la dérogation est mineure;
 - attendu que les différents logements dérogent à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que les surfaces éclairantes sont, de façon générale, inférieures à 1/5 de la surface qu'elles éclairent;
 - que selon les appartements et les pièces, les dérogations peuvent être plus ou moins importantes;
 - que, s'agissant d'un immeuble neuf, il y a lieu de revoir l'éclairément des pièces habitables afin d'être conforme à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme ;
 - considérant que le programme ne prévoit que des appartements de deux chambres ; que le programme devra être adapté suite aux modifications demandées;
 - que vu la situation du bien (sur la rue gray, près du chemin de fer, en zone mixte,...), ce programme répond à la zone et aux besoins du quartier;
 - attendu que le projet prévoit un parking public pour le stationnement de 56 vélos (34 m²) à l'avant du rez-de-chaussée (commerce de service) et une activité productive à l'arrière d'une superficie de 34 m²;
 - qu'en séance le demandeur a précisé que l'activité productive consisterait en un atelier de réparation vélo;
 - considérant que le bien est en zone mixte au Plan régional d'Affectation du Sol;
 - que la zone autorise une superficie de 200 m² de commerce et de 500 m² d'activité productive;
 - que ces deux affectations répondent à la zone mixte ainsi qu'aux besoins du quartier;
 - attendu que le projet ne prévoit pas de sous-sol;
 - qu'il déroge à l'article 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'aucun espace de rangement n'est prévue pour les 9 logements, à l'article 15 du même Titre en ce que l'aménagement ne prévoit pas d'ascenseur dans un nouvel immeuble de quatre étages, aux articles 16, 17 et 18 du même Titre en ce que le projet ne prévoit pas non plus de local pour l'entreposage des poubelles, des voitures d'enfants, et du matériel de nettoyage;
 - qu'il déroge également au Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que les bâtiments ne sont pas accessibles aux personnes à mobilité réduite;
 - attendu que le projet ne prévoit pas d'emplacement de stationnement pour voitures pour les neuf appartements ;

- considérant que l'immeuble est situé en zone B (zone bien desservie) sur le plan d'accessibilité des transports en communs du Règlement Régional d'Urbanisme;
- attendu que le projet prévoit un revêtement de façade en briquettes dont la couleur n'est pas spécifiée, des châssis, cadres, garde-corps, escaliers, colonnes, portiques en métal de tonalité blanche;
- qu'il a été précisé en séance de la Commission que la teinte serait une teinte rouge;
- considérant que cette proposition s'accorde avec les matériaux et tonalités des immeubles entourant le bien;

Application de l'art 126 du COBAT:

- vu les plans modificatifs indice 2 introduits le 20 avril 2018;
- vu l'article 126/1 du Code bruxelloise de l'aménagement du territoire qui précise que le demandeur peut, préalablement à la décision du Collège des Bourgmestres et Echevins, produire des plans modificatifs;
- que le projet modifié vise à répondre aux conditions émises par la Commission de concertation;
- qu'il n'y répond cependant pas entièrement;
- qu'il modifie également l'objet de la demande (aménagement d'un logement à la place d'un atelier au rez-de-chaussée de l'arrière bâtiment);
- que le projet modifié doit donc faire l'objet de nouvelles mesures particulières de publicité;
- attendu qu'aucune réclamation n'a été introduite au cours de l'enquête publique qui s'est déroulée du 7 au 22 mai 2018;
- attendu que le projet modifié (indice 2) revoit les circulations extérieures (escaliers et passerelles) prévues dans la zone de cours et jardins entre les bâtiments avant et arrière;
- qu'elles ne se limitent cependant pas au premier étage comme demandé par la Commission de concertation du 7 février 2018;
- que le projet prévoit d'arrêter la cage d'escalier au premier étage mais permet encore d'atteindre le deuxième étage de l'arrière bâtiment par le développement d'une passerelle;
- considérant que cette passerelle se développe plus au centre de la parcelle, par rapport au projet initial;
- qu'elle s'éloigne dès lors de la parcelle de gauche et plus particulièrement de la façade avant de l'arrière bâtiment situé en fond de parcelle du n° 143;
- que l'axonométrie, vue à partir de cette façade avant de l'arrière bâtiment, jointe au dossier, révèle que la vue depuis la passerelle sera limitée ; que de plus, elle ne constitue l'entrée que d'un seul logement, la circulation sur celle-ci sera limitée également;
- attendu que la demande modifiée revoit également l'accès des logements du bâtiment avant, le dernier accès étant limité en troisième étage;
- considérant que le bâtiment avant ne doit donc plus comporter d'ascenseur, tel qu'exigé par le Règlement Régional d'Urbanisme ;
- considérant que sur la surface dédiée au logement dans la demande initiale, le projet modifié ne prévoit plus que 8 logements au lieu de 9;
- qu'il revoit le type de logements projetés, la demande initiale ne prévoyant que 9 appartements de 2 chambres alors que le projet modifié prévoit deux appartements de 1 chambre, cinq appartements de 2 chambres et un appartement de 3 chambres;
- que cette nouvelle proposition améliore l'offre et la mixité de type d'appartement;
- que l'aménagement proposé ne déroge plus à l'article 3 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
- attendu que le projet modifié prévoit l'aménagement de locaux de rangement à l'arrière de l'arrière bâtiment pour chaque appartement, d'un local commun (entreposage du matériel de nettoyage et compteurs) accessible depuis le porche ainsi qu'un espace aménagé pour l'entreposage des vélos également accessible par le porche d'entrée;
- attendu que l'aménagement proposé déroge à l'article 17 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que les vélos ne sont pas entreposés dans un local fermé;
- considérant que la proposition envisagée est cependant adéquate pour l'entreposage des vélos ;
- attendu que le projet déroge également à l'article 16 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'il ne prévoit pas de local poubelles ;
- qu'il a été précisé en séance de la commission que la gestion d'un tel local n'est pas évident dans une copropriété de la taille projetée;
- que, par ailleurs, le projet prévoit à l'arrière au moins un local commun non identifié qui pourrait être adapté;
- attendu que l'aménagement des appartements dans le projet modifié déroge toujours à l'article 10 (éclairage) du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la surface éclairante de nombreux locaux habitables est inférieure à 1/5 de la superficie de plancher qu'elle éclaire (chambre et séjour);
- que si certaines dérogations sont mineures d'autres peuvent être portées jusqu'à un manque de 30 % d'éclairage;
- qu'il s'agit d'un immeuble neuf, qu'il y a lieu de revoir les dimensions des baies afin de se conformer à l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
- considérant qu'hormis l'éclairage, les logements présentent, de manière générale, de bonnes conditions d'habitabilité et de confort;
- attendu que le projet modificatif réduit la superficie des baies situées dans la façade latérale de l'arrière bâtiment;
- considérant que cette disposition réduit les vues sur la parcelle voisine de gauche n°143 et préserve ainsi

- les qualités résidentielles de l'arrière bâtiment situé sur cette parcelle;
- attendu que la terrasse arrière du quatrième étage est supprimée dans le projet modifié;
 - que le volume du quatrième étage est réduit côté gauche;
 - considérant que cette modification de volume a l'avantage de réduire le pignon aveugle côté gauche;
 - que la nouvelle volumétrie s'accorde au bâti existant;
 - attendu que la terrasse avant vient se retourner vers l'arrière, le long de la façade latérale obtenue par le retrait du volume;
 - considérant que cette nouvelle configuration est conforme aux dispositions du Code civil relatives aux vues sur les propriétés voisines;
 - que le garde-corps vient bien délimiter la zone accessible;
 - qu'elle n'est pas de nature à nuire aux qualités résidentielles des immeubles avoisinants;
 - attendu que la clôture en bois existante (brise vue), séparant les parcelles n°141 et 139, est située sur la parcelle n°139;
 - que le demandeur de ce projet n'a pas la possibilité d'intervenir sur cet élément ne lui appartenant pas;
 - attendu que le projet modifié précise que le mur d'héberge sera recouvert de briquettes comme les autres façades;
 - que les châssis, les cadres, les garde-corps, les limons des escaliers et les colonnes du rez-de-chaussée présenteraient un revêtement métallique de ton noir;
 - qu'en séance il a été précisé que les briquettes seraient de ton rouge;
 - attendu que le projet modifié supprime le parking public pour vélos prévu au rez-de-chaussée du bâtiment à rue, qu'il y aménage l'atelier prévu à l'arrière, dans le projet initial et aménage un studio au rez-de-chaussée de l'arrière bâtiment;
 - qu'une zone de parcage pour 36 vélos est néanmoins présenté dans l'entrée cochère, répondant à la fois aux besoins du programme et offrant le surplus aux utilisateurs du quartier;
 - considérant que l'activité artisanale prévue initialement à l'arrière est donc installée à l'avant;
 - que celle-ci est plus visible depuis l'espace public;
 - qu'elle peut participer à l'animation de la rue;
 - que l'aménagement du logement prévu au rez-de-chaussée arrière vise à être accessible aux PMR;
 - qu'il est conforme aux normes d'habitabilité du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
 - considérant néanmoins que les terrasses/coursives des premier et deuxième étages sont en porte à faux;
 - que celle du premier étage réduit l'amenée de lumière pour le studio; du rez-de-chaussée ;
 - que la réduction de ce dispositif augmenterait l'apport de lumière pour ce dernier;
 - attendu que le demandeur a précisé en séance qu'il souhaite modifier à nouveau son projet suite aux nouvelles remarques du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente sur le projet modificatif;
 - qu'il souhaite rendre extérieur l'accès aux logements du bâtiment avant à partir du premier étage (couloir et cage d'escalier extérieur mais couvert) afin d'éviter que l'escalier d'évacuation soit continu;
 - considérant que ces accès restent au sein du volume projeté;
 - que cette option répond à la condition émise par la Commission de concertation, à savoir de limiter l'encombrement de l'intérieur de îlot et de limiter également le passage et les vues au sein de l'îlot;
 - qu'elle ne modifie pas l'impact du projet pour le voisinage;
 - considérant, de tout ce qui précède, que le projet modifié, moyennant les modifications demandées, s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux;

AVIS FAVORABLE de la Commission, sous condition :

- 1. réduire la terrasse/coursive de l'arrière bâtiment au premier étage en limitant son développement au-delà de la porte d'entrée du logement;**
- 2. adapter les baies de façades afin de respecter l'article 10 du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme pour toutes les pièces habitables;**
- 3. compléter les élévations de façade avec une légende reprenant tous les matériaux projetés ;**
- 4. corriger les plans afin de respecter les conditions du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente et fournir un nouvel avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente ainsi qu'une série de plans cachetés par ce service.**

Les dérogations suivantes sont acceptées par la Commission pour les motifs et aux conditions évoqués ci-dessus : RRU, Titre I, art. 4 (profondeur), art. 5 (façade), art.6 (hauteur), art. 16 et 17 (entreposage des poubelles, des voitures d'enfants/vélos) et Titre VIII (stationnement en dehors de la voie publique).

AVIS MINORITAIRES ET ABSTENTIONS :

L'IBGE s'abstient.

Le Secrétaire,
(s.) Frédéric LETENRE

La Secrétaire adjointe,

Patricia CARDINAL

Par la Commission :

Pour extrait conforme :
Ixelles, le 7 juin 2018

La Présidente,
(s.) Viviane TEITELBAUM

La Présidente,

Viviane TEITELBAUM

2e objet : Rue du Président 3 - permis d'urbanisme - 2017/415-254/3(MB/BD)

10:00

- *mettre en conformité la lucarne et les châssis en façade avant et la modification de la répartition du logement du premier étage avec création d'un escalier privatif*

Demandeur : GESTI-CONSEILS c/o Monsieur Ghislain van Caloen

PRAS : zone d'habitation

PPAS : non

Motif de la procédure :

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

Enquête publique : du 07/05/2018 au 22/05/2018.

Réaction(s) : 0

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

SEANCE DU 06/06/2018 / DELIBERATION DU 06/06/2018

LA COMMISSION, composée de :

- trois représentants de la Commune,
- un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Urbanisme & Patrimoine (B.U.P.-D.U.),
- un représentant de l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (I.B.G.E.),

DECIDE à l'unanimité [par 5 voix pour] d'émettre l'avis suivant :

- attendu que la demande tend à mettre en conformité la lucarne et les châssis en façade avant et la modification de la répartition du logement du premier étage avec création d'un escalier privatif;
- attendu que l'objet de la demande est situé, au Plan Régional d'Affectation du Sol, en zone d'habitation;
- attendu qu'aucune réclamation n'a été introduite au cours de l'enquête publique;
- vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 04 avril 2018;
- considérant que la demande porte sur un bien de deux étages sur rez-de-chaussée, surmontés d'une toiture à double versant;
- considérant que le bien compte quatre logements, répartis comme suit : un logement par étage, conformément aux renseignements urbanistiques RU2017/843 du 07 août 2017;
- considérant que la demande vise à mettre en conformité l'extension du logement du premier étage vers l'entresol arrière;
- que pour ce faire, le projet prévoit de mettre en conformité la création d'une baie, le placement d'un escalier et la rehausse de la toiture de l'annexe;
- que ces interventions n'ont pas fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme au préalable;
- que la rehausse de la toiture de l'annexe permet l'aménagement de l'escalier qui relie les deux espaces concernés pour permettre l'aménagement d'une chambre d'environ 10 m²;
- que cette modification de la toiture ne nécessite pas la rehausse des murs mitoyens;
- qu'elle est conforme aux dispositions des articles 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et 6 (toiture – hauteur) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
- qu'elle n'est pas de nature à nuire aux qualités résidentielles des immeubles voisins;
- considérant que la chambre déroge aux dispositions de l'article 3§1 et 2 (superficie minimale) du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle mesure moins de 14 m²;
- qu'elle déroge également à l'article 4 (hauteur sous plafond) du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la hauteur sous plafond dans la chambre mesure moins de 2,50 m;
- qu'en revanche, l'aménagement de la chambre améliore les conditions d'habitabilité et de confort du logement existant;
- considérant que la demande vise également à mettre en conformité l'extension en largeur de la lucarne en façade avant;
- que la lucarne actuelle a été aménagée entre 1953 et 1971, conformément aux images orthophotoplans du site Brugis;
- que la lucarne étendue déroge aux dispositions de l'article 6 (toiture – lucarne) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse les 2/3 de la largeur de la façade;
- qu'une lucarne plus étroite a été acceptée par le permis de bâtir n°1950/90-254/3;
- qu'elle offre une plus grande hauteur sous plafond et un meilleur éclairage naturel des espaces de vies du logement du dernier étage améliorant ainsi ses conditions d'habitabilité;
- considérant que la demande vise également à mettre en conformité la modification des châssis en façade avant par des châssis en PVC blanc;
- que le demandeur a indiqué en séance de la Commission que les plans mentionnaient des châssis en aluminium, alors qu'il s'agissait bien de PVC;
- que le cintrage des baies n'est pas respecté;

- que la division des châssis au rez-de-chaussée ne respecte pas la division d'origine;
- qu'il conviendra à l'occasion de leur remplacement futur de prévoir pour l'ensemble de la façade avant, des châssis moulurés en bois qui respecte le cintrage des baies et la division des châssis d'origine;
- considérant, de tout ce qui précède, que le projet, moyennant les modifications demandées, s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux;

AVIS FAVORABLE de la Commission.

En cas de futur remplacement des châssis en façade avant, ceux-ci devront respecter les caractéristiques des châssis d'origine (châssis en bois mouluré, cintrage, division etc..).

Les dérogations suivantes sont acceptées par la Commission pour les motifs et aux conditions évoqués ci-dessus : RRU, Titre I, art. 6 (toiture - lucarnes), Titre II art. 3 (superficie des locaux habitables).

L'avis de la Commission de concertation étant favorable unanimement, ce en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, l'avis du fonctionnaire délégué est présumé favorable. Dans ce cas, l'avis de la Commission de concertation tient lieu d'avis conforme (art. 126, § 6, alinéa 2 et 3, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire).

Le Secrétaire,
(s.) Frédéric LETENRE

La Secrétaire adjointe,

Patricia CARDINAL

Par la Commission :

Pour extrait conforme :
Ixelles, le 7 juin 2018

La Présidente,
(s.) Viviane TEITELBAUM

La Présidente,

Viviane TEITELBAUM

3e objet : Chaussée de Waterloo 551 - permis d'urbanisme - 2017/396-315/551(MB/BD)

10:20

- *mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale en trois logements, créer une lucarne et une terrasse et étendre les trois premiers niveaux*

Demandeur : WATERLOO 551 S.P.R.L. c/o Monsieur Grégory LEMAIRE

PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant

PPAS : non

Motif de la procédure :

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - lucarnes)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Enquête publique : du 07/05/2018 au 22/05/2018.

Réaction(s) : 3

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

SEANCE DU 06/06/2018 / DELIBERATION DU 06/06/2018

LA COMMISSION, composée de :

trois représentants de la Commune,
un représentant de la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (S.D.R.B.),
un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Urbanisme & Patrimoine (B.U.P.-D.U.),
un représentant de l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (I.B.G.E.),

DECIDE à l'unanimité [par 5 voix pour] d'émettre l'avis suivant :

- attendu que la demande tend à mettre en conformité la division d'une maison unifamiliale en trois logements, créer une lucarne et une terrasse et étendre les trois premiers niveaux;
- attendu que l'objet de la demande est situé, au Plan Régional d'Affectation du Sol, en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant;
- attendu que 3 réclamations ont été introduites au cours de l'enquête publique portant sur les éventuelles nuisances provoquées par l'aménagement d'une terrasse et la rehausse du mur mitoyen au deuxième étage et sur les erreurs de dessin du mur mitoyen droit (côté n°553);
- vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 08 mars 2018;
- considérant que la demande porte sur une maison unifamiliale de deux étages sur bel étage, surmontés d'une toiture à double versant;
- qu'elle est, par ailleurs, reprise à l'inventaire scientifique du patrimoine architectural établi par la Direction régionale des Monuments et Sites ;
- considérant que l'immeuble est mitoyen des deux côtés;
- considérant que la demande vise principalement à mettre en conformité la division du logement unifamilial en trois logements distincts, répartis comme suit : un logement deux chambres au sous-sol et bel étage (en duplex), un logement deux chambres au premier étage et un logement deux chambres au deuxième étage et combles (en duplex);
- considérant que le projet prévoit d'aménager un local vélos/ poussettes au sous-sol, accessible par le hall d'entrée;
- que chaque logement possède un à plusieurs espaces de rangements privatifs, de tailles variées;
- considérant que le projet est par conséquent conforme aux dispositions des articles 3§1 et 2 (superficie minimale) et 17 (local pour vélos/ poussettes) du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
- considérant que pour améliorer l'habitabilité des logements, le projet prévoit d'étendre les trois premiers niveaux vers l'arrière, dans l'alignement de la façade arrière du bâtiment mitoyen de gauche (n°553);
- qu'il existe déjà une annexe sur les trois premiers niveaux qui ne s'étend pas sur toute la profondeur de la parcelle;
- que cette intervention nécessite la rehausse du mur mitoyen de droite (n°549) de 0,58 m sur 4,43 m de profondeur;
- que l'extension est conforme aux dispositions des articles 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et 6 (toiture – hauteur) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;

- qu'elle n'est pas de nature à nuire aux qualités résidentielles des immeubles voisins;
- considérant que le projet prévoit d'aménager une terrasse sur la plateforme de l'annexe;
- que pour être conforme aux prescriptions du Code civil en matière de vues droites et obliques, le projet prévoit de rehausser le mur mitoyen de gauche (n°553) de 1,04 m sur 4,75 m de profondeur et d'aménager la terrasse en retrait d'1,90 m depuis la limite mitoyenne de droite (n°549);
- que l'accès à la terrasse se fait via un escalier qui n'est pas conforme aux prescriptions du Code civil en matière de vues droites et obliques en ce qu'il est aménagé à moins d'1,90 m de la limite mitoyenne et que le mur mitoyen rehaussé mesure moins d'1,90 m depuis le haut de l'accès,
- que la terrasse et la rehausse dérogent aux dispositions des articles 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et 6 (toiture – hauteur) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse les deux profils des constructions mitoyennes;
- considérant que le bien se situe à proximité de l'angle de l'ilot;
- que par conséquent, la terrasse pourrait occasionner des nuisances en termes de bruit;
- qu'il conviendrait de réduire la terrasse à 3 m de profondeur depuis son accès et de limiter la rehausse du mur mitoyen à la profondeur de la terrasse;
- qu'il conviendrait également de prévoir l'escalier d'accès à minimum 1,90 m de la limite mitoyenne de gauche;
- considérant que la demande vise également reconstruire une lucarne en façade arrière;
- que la lucarne projetée déroge aux dispositions de l'article 6 (toiture – lucarnes) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse de 60 cm la hauteur du gabarit autorisé;
- qu'elle n'est que 10 cm plus haute que la lucarne actuelle, qui n'a pas fait l'objet de permis d'urbanisme;
- qu'il existe déjà une cheminée sur la mitoyenneté, cette extension n'est pas de nature à nuire aux qualités résidentielles des immeubles voisins ;
- que la lucarne permet d'aménager une chambre parentale confortable sous les combles, qui est conforme aux dispositions du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
- considérant que l'ensemble des logements possèdent de bonnes conditions d'habitabilité;
- que seul le duplex inférieur déroge aux dispositions de l'article 10 (éclairage naturel) du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la surface nette d'éclairage est inférieure au 1/5ème de la superficie des pièces de vie;
- que la baie de fenêtre arrière est agrandie ce qui améliore l'habitabilité des espaces du rez-de-chaussée qui sont déjà actuellement aménagés en espaces de vie;
- que le reste est conforme aux dispositions du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
- considérant que la modification du nombre de logements implique, outre le respect des réglementations urbanistiques, d'appliquer les normes imposant les mesures acoustiques et vibratoires adéquates en vue d'offrir des logements qualitatifs;
- considérant que la demande vise également à changer l'ensemble des châssis en façade avant par des châssis avec grilles de ventilation;
- que les nouveaux châssis seront de même dimensions, forme, couleur et matériaux que les châssis actuels;
- que la grille est discrète (moins de 5 cm) et en partie cachée par la batée;
- que la porte ne correspond plus au plan d'origine;
- que celle-ci est peu qualitative;
- que le demandeur a annoncé en séance de la Commission qu'il souhaitait la remplacer;
- que l'immeuble est situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement;
- qu'en vertu de l'article 21 des prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol, il est nécessaire de sauvegarder ou de valoriser, notamment, les qualités esthétiques de telles zones et de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité des matériaux mis œuvre et de l'architecture des constructions;
- que la modification des châssis tel que proposée concourt au respect des dispositions de cet article;
- considérant que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant;
- considérant, de tout ce qui précède, que le projet n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.

AVIS FAVORABLE de la Commission, sous condition :

- 1. réduire la terrasse à 3 m de profondeur depuis son accès, limiter la rehausse du mur mitoyen à la profondeur de la terrasse et respecter les prescriptions du Code civil concernant les vues sur les propriétés voisines;**
- 2. prévoir l'escalier d'accès à la terrasse en retrait d'1,90 m minimum de la limite mitoyenne de gauche (n°553);**
- 3. prévoir une porte d'entrée respectant mieux le caractère d'origine (porte ouvragée à panneautage en bois);**
- 4. corriger les plans en ce qui concerne le profil du mur mitoyen gauche existant inchangé.**

Les dérogations suivantes sont acceptées par la Commission pour les motifs et aux conditions évoqués ci-dessus : RRU, Titre I, art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne), RRU, Titre I, art. 6 (toiture - hauteur),

RRU, Titre I, art. 6 (toiture – lucarnes), RRU, Titre II, art.10 (éclairage naturel)

L'avis de la Commission de concertation étant favorable unanimement, ce en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, l'avis du fonctionnaire délégué est présumé favorable. Dans ce cas, l'avis de la Commission de concertation tient lieu d'avis conforme (art. 126, § 6, alinéa 2 et 3, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire).

Le Secrétaire,
(s.) Frédéric LETENRE

La Secrétaire adjointe,

Patricia CARDINAL

Par la Commission :

Pour extrait conforme :
Ixelles, le 7 juin 2018

La Présidente,
(s.) Viviane TEITELBAUM

La Présidente,

Viviane TEITELBAUM

4e objet : Rue du Page de 11 à 13 - permis d'urbanisme - PU2018/96-241/11-13 (VGS/SE)

10:50

- création d'une annexe afin d'agrandir le commerce au rez-de-chaussée

Demandeur : Mesdames et Messieurs Benoit, Zoé, Diego & Jacqueline HOET - VIVARIO

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

PPAS : non

Motif de la procédure :

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

Enquête publique : du 07/05/2018 au 22/05/2018.

Réaction(s) : 0

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

SEANCE DU 06/06/2018 / DELIBERATION DU 06/06/2018

LA COMMISSION, composée de :

trois représentants de la Commune,

un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Urbanisme & Patrimoine (B.U.P.-D.U.),

un représentant de l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (I.B.G.E.),

DECIDE à la majorité [par 4 voix pour et 1 voix contre] d'émettre l'avis suivant :

- attendu que la demande tend à créer une annexe afin d'agrandir le commerce au rez-de-chaussée;
- attendu que l'objet de la demande est situé, au Plan Régional d'Affectation du Sol, en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement;
- attendu que l'immeuble est situé en zone restreinte d'enseignes et de publicité suivant le Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme;
- attendu qu'aucune réclamation n'a été introduite au cours de l'enquête publique organisée du 7 mai au 22 mai 2018;
- considérant que la demande porte sur un immeuble de deux étages sur rez-de-chaussée, sous une toiture à double versant, divisé en un commerce et trois logements;
- considérant que le projet vise à étendre l'annexe existante au rez-de-chaussée arrière de 1,80m de profondeur pour agrandir l'activité commerciale;
- que la destination officielle du commerce est celle d'un restaurant et que cette activité n'est à présent plus exercée;
- que l'utilisation projetée du commerce est une agence immobilière;
- considérant que l'extension déroge à l'article 4 du Titre I, du Règlement Régional d'Urbanisme, du fait d'occuper, dans l'ensemble de la surface du commerce, plus des $\frac{3}{4}$ de la profondeur de l'axe médian de la parcelle;
- considérant que la cour arrière est étroite et en forme triangulaire, difficilement exploitable;
- que l'annexe se trouve inscrite entre deux grands murs mitoyens et que son extension n'apporte pas de nuisance aux immeubles environnants;
- considérant que la moitié de la surface de la cour est aménagée en pleine terre;
- considérant que la toiture de l'annexe est verdurisée;
- considérant de tout ce qui précède que le projet ne porte pas atteinte à l'intérieur d'îlot;
- considérant que l'extension améliore les conditions d'exploitation du commerce;
- considérant que les baies du rez-de-chaussée arrière sont modifiées pour créer une grande baie vitrée avec portes coulissantes;
- considérant que la demande n'apporte pas de modification majeure à la construction existante;
- considérant que le projet ne nuit pas aux qualités résidentielles des immeubles voisins;
- considérant, de tout ce qui précède, que le projet s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux.

AVIS FAVORABLE.

Les dérogations suivantes sont acceptées par la Commission pour les motifs et aux conditions évoqués ci-dessus : RRU, Titre I, art. 4 (profondeur d'une construction).

AVIS MINORITAIRES ET ABSTENTIONS :

L'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement émet l'avis suivant :

- attendu que la demande tend à créer une annexe afin d'agrandir le commerce au rez-de-chaussée;
- attendu que l'objet de la demande est situé, au Plan Régional d'Affectation du Sol, en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement;
- attendu que l'immeuble est situé en zone restreinte d'enseignes et de publicité suivant le Titre VI du Règlement Régional d'Urbanisme;
- attendu qu'aucune réclamation n'a été introduite au cours de l'enquête publique organisée du 7 mai au 22 mai 2018;
- considérant que la demande porte sur un immeuble de deux étages sur rez-de-chaussée, sous une toiture à double versant, divisé en un commerce et trois logements;
- considérant que le projet vise à étendre l'annexe existante au rez-de-chaussée arrière de 1,80m de profondeur pour agrandir l'activité commerciale;
- que la destination officielle du commerce est celle d'un restaurant et que cette activité n'est à présent plus exercée;
- que l'utilisation projetée du commerce est une agence immobilière;
- considérant que l'extension déroge à l'article 4 du Titre I, du Règlement Régional d'Urbanisme, du fait d'occuper, dans l'ensemble de la surface du commerce, plus des $\frac{3}{4}$ de la profondeur de l'axe médian de la parcelle;
- considérant que l'extension n'est pas conforme à la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol du fait de porter atteinte à l'intérieur d'îlot, et à la prescription particulière 2.5 en zone d'habitation, du fait d'y étendre un commerce, hors liseré de noyaux commercial;
- considérant que la cour arrière est étroite et en forme triangulaire, difficilement exploitable;
- qu'elle permet néanmoins de maintenir des surfaces perméables;
- considérant que l'extension nécessite des dérogations aux règlements pour augmenter de manière minime les qualités d'un commerce;

AVIS DEFAVORABLE DE L'IBGE.

Le Secrétaire,
(s.) Frédéric LETENRE

La Secrétaire adjointe,

Patricia CARDINAL

Par la Commission :

Pour extrait conforme :
Ixelles, le 7 juin 2018

La Présidente,
(s.) Viviane TEITELBAUM

La Présidente,

Viviane TEITELBAUM

5e objet : Avenue de la Couronne 182 - permis d'urbanisme - 2017/443-80/182(VGS/SE)

11:10

- *mettre en conformité la réalisation de travaux structurels intérieurs et extérieurs notamment la construction d'une toiture Mansart, la modification de la volumétrie des arrière-bâtiments, la construction de terrasses et d'un auvent*

Demandeur : SDG Project S.P.R.L. c/o Monsieur Vincent Lesceux

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

PPAS : non

Motif de la procédure :

- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Enquête publique : du 07/05/2018 au 22/05/2018.

Réaction(s) : 0

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

SEANCE DU 06/06/2018 / DELIBERATION DU 06/06/2018

La Commission prend acte que les actes et travaux ne doivent plus faire l'objet d'un permis d'urbanisme suite au dépôt d'éléments de preuves établissant la réalisation des travaux avant 1962.

Le Secrétaire,
(s.) Frédéric LETENRE

La Secrétaire adjointe,

Patricia CARDINAL

Par la Commission :

Pour extrait conforme :
Ixelles, le 7 juin 2018

La Présidente,
(s.) Viviane TEITELBAUM

La Présidente,

Viviane TEITELBAUM

6e objet : Chaussée de Wavre de 214 à 218 - permis d'urbanisme - 2017/117-317/214-218(PC/BD)

11:30

- *étendre la crèche existante à un bâtiment en intérieur d'îlot et au commerce à rue (rez-de-chaussée et sous-sol)*

Demandeur : Crèche Européenne S.P.R.L. c/o Monsieur Remo BETTIOL

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

PPAS : de l'îlot 30 (A.G.R.B.C 23 décembre 1993)

Motif de la procédure :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription générale 0.7.2. du PRAS (équipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'article 3 (Lotissement et construction) du PPAS de l'îlot 30
- dérogation à l'article 11.1 (Aménagement et plantations) du PPAS de l'îlot 30

Enquête publique : du 07/05/2018 au 22/05/2018.

Réaction(s) : 0

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

SEANCE DU 06/06/2018 / DELIBERATION DU 06/06/2018

LA COMMISSION, composée de :

trois représentants de la Commune,

un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Urbanisme & Patrimoine (B.U.P.-D.U.),

un représentant de l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (I.B.G.E.),

DECIDE à la majorité [par 4 voix pour et 1 abstention] d'émettre l'avis suivant :

- attendu que la demande tend à étendre la crèche existante à un bâtiment en intérieur d'îlot et au commerce à rue (rez-de-chaussée et sous-sol);
- attendu que l'objet de la demande est situé, au Plan Régional d'Affectation du Sol, en zone d'habitation et le long d'un espace structurant, ainsi que dans les limites du Plan Particulier d'Affectation du Sol de l'îlot 30 (A.R. du 23/12/1993), en zone d'habitation, en zone de commerces et en zone de cours et jardins;
- attendu qu'aucune réaction n'a été introduite au cours de l'enquête publique organisée du 07/05/2018 au 22/05/2018 ;
- vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 22 janvier 2018, réf.T.1986.1992/16/GE;
- que cet avis est favorable au plan urbanistique, mais que le Service incendie, vu le caractère succinct et l'imprécision du plan d'évacuation et d'intervention, n'accorde pas l'autorisation d'exploiter;
- que cet avis ne s'oppose pas à la délivrance du permis d'urbanisme;
- vu le permis d'urbanisme n°2010/467-317/214-218, délivré le 10/10/2011 par le collège des Bourgmestre et Echevins, tendant à aménager trois appartements collectifs et un rez-de-chaussée commercial dans le bâtiment principal, une crèche et une maison médicale dans les bâtiments en intérieur d'îlot avec modification des volumes et création d'un jardin et de terrasses;
- vu le permis d'urbanisme n°2015/267-317/214-218, délivré le 05/08/2016 par le collège des Bourgmestre et Echevins, en vue de modifier le permis d'urbanisme n°2010/467-317/214-218 afin de rendre le centre médical indépendant de la crèche, notamment démolir une partie de bâtiment en intérieur d'îlot, créer une circulation couverte et fermée, aménager une terrasse et deux escaliers (intérieur et extérieur) et adapter le rez-de-chaussée de la façade à rue;
- considérant la demande porte sur les mêmes bâtiments;
- considérant que les affectations officielles sont : une crèche (R, R+1) aux n°214 et 216, un commerce (R, R-1) à front de rue du n°218, une maison médicale (R, R+1) à l'arrière du n°218 et 3 logements à front de rue des étages des n°216 et n°218;
- que le projet vise à étendre la crèche sur tout le rez-de-chaussée et une partie du sous-sol, en changeant la destination de la maison médicale des bâtiments A et D (393,16 m²) en crèche, et l'affectation du commerce du bâtiment A (64,67 m²), en crèche;
- considérant que les bâtiments B et C, en intérieur d'îlot, gardent l'affectation de crèche;

- considérant que le commerce situé à front de rue, au rez-de-chaussée du bâtiment A, est supprimé pour y installer deux classes et un atelier et que l'escalier menant au sous-sol est modifié et déplacé, et que la cave du commerce devient une palestine;
- considérant que la maison médicale, dans le bâtiment D, est supprimée et remplacée par deux locaux du personnel, une classe, deux espaces de repos et un espace d'éveil;
- considérant que l'escalier principal du bâtiment D est modifié et déplacé;
- considérant que la crèche maintient son entrée principale par le bâtiment E (n°214), que, au n°218, l'accès de la maison médicale devient une issue de secours et que l'entrée du commerce devient l'entrée vers le bâtiment D, à l'arrière;
- considérant que l'entrée pour les logements est maintenue au n°216;
- que cette entrée restera aussi une sortie de secours pour la crèche ;
- considérant que plusieurs baies sont ouvertes ou condamnées pour modifier la circulation à l'intérieur des bâtiments;
- considérant que des petites extensions des marquises existantes se font dans la galerie de distribution aménagée dans la cour entre les bâtiments B, C et E;
- que ces modifications sont en dérogation aux articles 4 (profondeur) et 6 (hauteur) du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elles sont situées au-delà des bâtiments voisins en profondeur et en hauteur ;
- qu'elles sont également en dérogation avec les articles 3 et 11 du PPAS îlot 30 en ce qu'elles s'implantent dans la zone de cours et jardins;
- que ces éléments sont en continuité des couvertures existantes, et s'accordent aux caractéristiques architecturales de l'immeuble;
- considérant que suivant la notice explicative, un escalier est installé le long de la façade D mais qu'il ne se retrouve pas sur les plans;
- que le demandeur a déclaré en séance de la Commission que cet escalier ne sera pas construit et a été supprimé des plans de la demande;
- considérant que les locaux de la crèche sont réaménagés pour améliorer leur fonctionnalité ;
- considérant que, suite à ces transformations, la façade à rue est légèrement changée au n°218, avec une modification du soupirail du sous-sol et des marches d'accès de la porte à droite;
- attendu que l'immeuble est situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement;
- que la façade à rue est rénovée et conserve ses qualités architecturales;
- considérant que la surface de la crèche passe de 667,76 m² à 1.125,59 m²;
- que cette surface dépasse le maximum de 1.000m² prescrits en zone d'habitation du Plan Régional d'Affectation du Sol;
- que, suivant la prescription générale 0.7 du Plan Régional d'Affectation du Sol, dans toutes les zones, les équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent être admis dans la mesure où ils sont compatibles avec la destination principale de la zone considérée et les caractéristiques du cadre urbain environnant et que, lorsque ces équipements dépassent la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone, ces équipements sont soumis aux mesures particulières de publicité;
- que les deux équipements d'intérêt collectif ou de service public (crèche et maison médicale) sont par conséquent conformes au Plan Régional d'Affectation du Sol;
- considérant, de tout ce qui précède, que le projet n'est pas contraire au principe du bon aménagement des lieux;
- qu'il ne porte pas atteinte aux données essentielles du Plan Particulier d'Affectation du Sol pour la partie avant et permet de développer un équipement d'intérêt collectif, comme le préconise la prescription générale 0.7 du Plan Régional d'Affectation du Sol;
- que le projet ne nuit pas aux qualités résidentielles des immeubles voisins;
- qu'il améliore les conditions d'exploitation et de confort de l'ensemble des immeubles.

AVIS FAVORABLE.

Les dérogations suivantes sont acceptées par la Commission pour les motifs et aux conditions évoqués ci-dessus : PPAS, art. 3 et 11.1 (lotissement et construction, et aménagement et plantations), RRU, Titre I, art. 4 et 6 (profondeur et hauteur d'une construction).

Le Fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale peut, sur proposition motivée du collège des Bourgmestres et Echevins, accorder des dérogations aux prescriptions d'un plan particulier d'affectation du sol postérieur au 22 avril 1962 ou d'un permis de lotir (art. 155, § 2, et 325 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire).

AVIS MINORITAIRES ET ABSTENTIONS :

BUP-Direction Urbanisme s'abstient.

Le Secrétaire,
(s.) Frédéric LETENRE

La Secrétaire adjointe,

Patricia CARDINAL

Par la Commission :

Pour extrait conforme :
Ixelles, le 7 juin 2018

La Présidente,
(s.) Viviane TEITELBAUM

La Présidente,

Viviane TEITELBAUM

7e objet : Place Fernand Cocq 6 - permis d'urbanisme - 2017/376-126/6(MB/GLO)

14:00

- *construire une annexe (verrière) à un commerce au niveau du rez-de-chaussée*

Demandeur : LES EVADES S.C.R.L. c/o Monsieur Quentin VERSTAPPEN

PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant

PPAS : non

Motif de la procédure :

- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Enquête publique : du 07/05/2018 au 22/05/2018.

Réaction(s) : 1

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

SEANCE DU 06/06/2018 / DELIBERATION DU 06/06/2018

LA COMMISSION, composée de :

- trois** représentants de la Commune,
- un** représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Urbanisme & Patrimoine (B.U.P.-D.U.),
- un** représentant de la Direction des Monuments et Sites de Bruxelles Urbanisme & Patrimoine (B.U.P.-D.M.S.),
- un** représentant de l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (I.B.G.E.),

DECIDE à l'unanimité [par 6 voix pour] de reporter son avis dans l'attente :

- **de précisions concernant les actes et travaux projetés dans le bâtiment arrière;**
- **d'une visite des lieux.**

Le Secrétaire,
(s.) Frédéric LETENRE

La Secrétaire adjointe,

Patricia CARDINAL

Par la Commission :

Pour extrait conforme :
Ixelles, le 7 juin 2018

La Présidente,
(s.) Viviane TEITELBAUM

La Présidente,

Viviane TEITELBAUM

8e objet : **Avenue Molière 245, Rue Edmond Picard 25 - permis d'urbanisme - PU2018/8-106/25-233/245 (VGS/BD)**

14:30

- transformer l'immeuble notamment par le rehaussement d'un étage, la création d'un bureau, la réalisation de travaux structurels aux étages, la transformation de la façade arrière et la création de terrasses

Demandeur : Monsieur Eric HAEGELSTEEN

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

PPAS : non

Motif de la procédure :

- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- application de l'art. 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))
- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification (totale ou partielle) de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)

Enquête publique : du 07/05/2018 au 22/05/2018.

Réaction(s) : 7

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

SEANCE DU 06/06/2018 / DELIBERATION DU 06/06/2018

LA COMMISSION, composée de :

trois représentants de la Commune,

un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Urbanisme & Patrimoine (B.U.P.-D.U.),

un représentant de la Direction des Monuments et Sites de Bruxelles Urbanisme & Patrimoine (B.U.P.-D.M.S.),

DECIDE à l'unanimité [par 5 voix pour] de reporter son avis.

Par la Commission :

Le Secrétaire,
(s.) Frédéric LETENRE

La Présidente,
(s.) Viviane TEITELBAUM

Pour extrait conforme :
Ixelles, le 7 juin 2018

La Secrétaire adjointe,

La Présidente,

Patricia CARDINAL

Viviane TEITELBAUM

9e objet : REPORT : **Chaussée de Waterloo de 567 à 569 - permis d'urbanisme - 2017/24-315/567-569 (PC/FF)**

- 14:50
- *Démolir un supermarché et ses parkings et construire un ensemble d'immeubles à appartements (74) comprenant du commerce (477,3 m²) et des bureaux (179,4 m²) au rez-de-chaussée et 8 maisons individuelles, ainsi que 138 emplacements de parking en sous-sol (répartis sur deux niveaux), articulés autour d'une venelle intérieure privée*

Demandeur : BESIX Real Estate Development et Matexi Project Association momentanée c/o Monsieur Laurent Graas

PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant

PPAS : non

Motif de la procédure :

- application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
- application de l'art. 207 §1.al4 du COBAT (monument ou ensemble antérieur à 1932 inscrit à titre transitoire à l'inventaire)
- application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques)
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Enquête publique : du 09/04/2018 au 23/04/2018.

Réaction(s) : 135

Note du secrétariat : Bruxelles Environnement étant absent lors de la séance publique du 9 mai 2018, son représentant ne peut participer à la délibération et au vote du point inscrit à l'ordre du jour de ce 6 juin 2018.

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

SEANCE DU 06/06/2018 / DELIBERATION DU 06/06/2018

LA COMMISSION, composée de :

- trois représentants de la Commune,
- un représentant de la Direction de l'Urbanisme de Bruxelles Urbanisme & Patrimoine (B.U.P.-D.U.),
- un représentant de la Direction des Monuments et Sites de Bruxelles Urbanisme & Patrimoine (B.U.P.-D.M.S.),

DECIDE à la majorité [par 3 voix pour et 2 abstentions] d'émettre l'avis suivant :

- attendu que la demande tend à démolir un supermarché et ses parkings et construire un ensemble d'immeubles à appartements (74 au lieu de 90) comprenant du commerce (477,3 m² au lieu de 523 m²) et des bureaux (179,4 m² au lieu de 211 m²) au rez-de-chaussée et 8 maisons individuelles, ainsi que 138 emplacements de parking en sous-sol (répartis sur deux niveaux), articulés autour d'une venelle intérieure privée (plans modificatifs);
- que la demande initiale tendait à démolir un supermarché et ses parkings et construire un ensemble d'immeubles à appartements (90) comprenant du commerce (523 m²) et des bureaux (211 m²) au rez-de-chaussée et 8 maisons individuelles, ainsi que 138 emplacements de parking en sous-sol (répartis sur deux niveaux), articulés autour d'une venelle intérieure privée;
- qu'il s'agissait d'une demande de permis mixte d'urbanisme et d'environnement de classe 1B;
- attendu que 53 réclamations avaient été introduites au cours de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17 au 31 mars 2017;
- attendu qu'une pétition de 533 signatures s'opposant au projet a été remise en séance publique de la Commission de concertation du 19 avril 2017;

- vu l'avis favorable conditionnel de la Commission de concertation du 19 avril 2017;
- vu l'avis du Collège des Bourgmestres et Echevins du 24 avril 2017 relatif à l'attribution des charges d'urbanisme;
- vu l'avis défavorable du Collège des Bourgmestres et Echevins du 2 mai 2017;
- vu le permis d'environnement délivré le 24 juillet 2017 par l'IBGE;

Application de l'article 177/1 du Cobat

- vu les plans modificatifs reçus par le Fonctionnaire Délégué, suite à la Commission de concertation;
- vu l'article 177/1 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire qui précise que le demandeur peut, préalablement à la décision du Fonctionnaire Délégué, produire des plans modificatifs;
- vu le complément apporté au rapport d'incidences joint à la demande;
- que ce complément mentionne notamment les différents projets aux alentours;
- considérant que ce rapport est complet au sens des articles 145 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire;
- que celui-ci ne relève pas d'incidences significatives du projet sur l'environnement existant;
- que le projet modifié, vu que les modifications apportées ne sont pas accessoires, doit faire l'objet de nouvelles mesures particulières de publicité;
- attendu que 135 réclamations ont été introduites au cours de l'enquête publique qui s'est déroulée du 9 au 23 avril 2018;

que les réclamations portent notamment sur le fait :

- que le projet modifié n'a pas tenu compte des remarques faites lors de la dernière Commission;
- que le gabarit proposé n'est que très légèrement modifié, le bloc E n'étant par ailleurs pas réduit;
- que le projet est démesuré (rapport P/S trop important) et provoque de trop nombreuses dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme qui ne sont pas justifiées;
- que les dérogations en trop grands nombres ne peuvent être acceptées car celles-ci doivent rester exceptionnelles et que le projet, de ce fait, est contraire au bon aménagement des lieux;
- que le projet va dégrader la qualité de vie du quartier;
- que le projet aura pour conséquence une perte d'intimité, de luminosité et d'ensoleillement pour les immeubles situés aux alentours;
- qu'un nombre aussi important de nouveaux habitants est source de nuisances sonores et olfactives;
- que le projet aura pour conséquence la dévaluation des biens voisins;
- que le projet entraîne une promiscuité trop importante entre les immeubles existants et projetés;
- que les trop nombreuses terrasses proposées, parfois de grandes dimensions, vont surplomber les logements voisins;
- que le nombre d'emplacements de parkings projetés est trop important (le ratio de 1.6/logement étant trop important) dans un quartier saturé par les embouteillages, la pollution et qui pourrait générer des problèmes de sécurité routière et de mobilité, d'autant que le projet se développe à proximité d'écoles et de crèches;
- que le dossier de demande de permis ne tient pas compte de l'existence de la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement;
- que de ce fait, le projet manque d'ambition architectural dans un quartier art nouveau/art déco et ne répond pas à une logique urbanistique en adéquation avec la sauvegarde du patrimoine environnant et lui porte atteinte;
- que le projet ne répond pas aux prescrits de l'article 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol ni aux articles 12 et 13 du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne les zones de cours et jardins, réduite au strict minimum dans le dossier ;
- que cela provoque la réalisation de jardinet indigne sur la dalle de parking et le manque de zone de pleine terre;
- que le projet ne prévoit aucune zone de détente commune;

que les réclamants dénoncent

- la scission d'un îlot en deux et la construction en intérieur d'îlot contraire aux réglementations et aux déclarations du Gouvernement bruxellois quant à la préservation et l'amélioration des qualités végétales des intérieurs d'îlot;
- le fait que le promoteur s'exonère du respect du Règlement Régional d'Urbanisme parce que la parcelle est traversante et que des erreurs sont faites dans la lecture des règlements;
- la réalisation de l'enquête publique en partie pendant les vacances de paques;
- le fait que l'enquête publique aurait dû être de 30 jours vu la création d'une nouvelle voirie, même privée;
- le placement des panneaux d'enquête en infraction avec les prescriptions (affiche placée trop loin d'un carrefour) et que les affiches ne mentionnent pas toutes les dérogations (l'article 5 du Règlement Régional d'Urbanisme a disparu);
- le fait que les riverains n'aient pas eu accès au dossier par voie électronique;
- le fait que la démolition non justifiée de l'immeuble ne tient pas compte de la valeur patrimoniale du bien qui constitue un témoin du passé industriel de la chaussée (ancienne patinoire couverte construite en 1907 typique de la belle époque à Bruxelles dont la structure métallique a été préservée jusqu'à aujourd'hui);
- que l'immeuble construit avant 1932 est inscrit à l'inventaire;

- le caractère laconique du rapport d'incidences quant aux volets relatifs au domaine social et économique et l'être humain dont les besoins ne sont pas examinés;
- que les réclamants craignent :
- les nuisances éventuelles générées par les installations techniques (climatisation, chaudière, etc.);
 - des problèmes de stabilité des immeubles voisins pendant les travaux;
 - le développement de commerce type night shop;
- les réclamants demandent :
- la réalisation d'une étude d'incidences (application de l'article 148 du Cobat) justifiées par le nombre de projet qui se développent dans le quartier afin de mesurer les impacts réels que subira le quartier et permettra de mettre en évidence les besoins nouveaux en matière notamment d'équipement;
 - la réalisation d'une étude d'ensoleillement prenant en compte l'ensemble du projet, déjà demandée dans le cadre de la première commission et toujours absente du dossier;
 - l'ouverture de la venelle aux riverains;
 - la réalisation d'un projet à taille humaine;
 - de réduire le gabarit des immeubles en hauteur et en profondeur;
 - de préférer la construction d'immeubles à front de rue avec jardins;
 - de créer une discontinuité entre les bâtiments à front de rue et les axes perpendiculaires évitant la construction en périphérie
 - le respect du CBS tel que préconisé par l'IBGE ;
 - si la STIB a été contactée afin de renforcer l'offre des transports public vu le nombre de nouveaux habitants potentiels;
 - un avis de la CRMS par rapport à la valeur patrimonial du site;
 - de préférer la reconversion du site en un équipement d'intérêt collectif;
- considérant que les mesures particulières de publicité ont été organisées conformément aux dispositions de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme;
 - considérant que l'immeuble est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant;
 - que les immeubles existants ne sont pas repris dans l'inventaire scientifique du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale établi par la Direction des Monuments et des Sites;
 - que néanmoins, l'immeuble est mentionné dans la fiche générale relative à la voirie comme étant un témoin de l'activité industrielle qui se développait la long de la chaussée;
 - que l'immeuble présente les caractéristiques d'un immeuble industriel ayant subi des transformations importantes au cours du temps ;
 - que la démolition de l'ensemble n'est justifiée que par le programme projeté et le fait que l'immeuble ne répond pas aux normes actuels;
 - considérant que les mesures particulières de publicité ont été organisées conformément aux dispositions de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme;
 - vu l'avis défavorable du Collège des Bourgmestre et Echevin émis en date du 7 mai 2018;
 - vu le report d'avis de la Commission du 9 mai 2018 demandant l'avis de la Commission Royale des Monuments et des sites;
 - considérant que la Commission Royale des Monuments et des sites a en sa séance du 30 mai 2018 émis un avis défavorable sur le projet tel que présenté :
 - elle relève l'intérêt historique et social des lieux et que certains éléments ont été préservés mais que l'ancienne patinoire a été fortement altérée tant au niveau des façades que de l'intérieur et que sa typologie a été profondément dénaturée par sa transformation en garage puis en supermarché (suppression des bas-côtés, division horizontale de la halle centrale et piliers enrobés, révision de la de la stabilité du système structurel);
 - elle relève que la charpente, qui semble avoir été dessiné par l'architecte Aimable Delune en 1910, ne semble pas exceptionnelle d'un point de vue histoire de l'architecture et de l'ingénierie, vu son utilisation tardive ;
 - elle n'exclue pas le fait que la structure métallique puisse participer à un élément de composition architecturale mais ne s'oppose pas à un projet de requalification du site;
 - elle ne souscrit pas au projet proposé par une densification trop importante de la parcelle car même si celle-ci est entièrement couverte aujourd'hui, elle correspondait à des fonctions particulières;
 - elle estime qu'un projet logement devrait se traduire par une libéralisation du sol plus importante et une amélioration conséquent de l'intérieur d'îlot;
 - elle regrette le manque d'expressivité et d'articulation de la façade de la chaussée de Waterloo (composition rigide); elle demande de revoir le traitement des façades dans une composition articulée verticalement dans la logique du parcellaire du quartier;
 - elle recommande de redéfinir les éléments programmatiques et la composition du projet pour une insertion urbanistique moins invasive et mieux intégrée (crèche, jardin public, équipement, etc.)

Situation urbanistique

- considérant que l'immeuble est situé en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant;
- considérant que le projet se développe sur une parcelle traversante entre la chaussée de Waterloo et la rue Léon Jouret;
- considérant qu'elle est actuellement entièrement construite et occupée par une grande surface commerciale et son parking;
- considérant que l'immeuble existant de deux niveaux sur le site totalise 7.280 m² de commerce;
- que la parcelle est actuellement entièrement bâtie;
- considérant que le projet vise la démolition de l'ensemble des bâtiments formant le site;
- que les immeubles existants ne sont pas repris dans l'inventaire scientifique du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale établi par la Direction des Monuments et des Sites;
- que néanmoins, l'immeuble est mentionné dans la fiche générale relative à la voirie comme étant un témoin de l'activité industrielle qui se développait la long de la chaussée;
- que l'immeuble présente les caractéristiques d'un immeuble industriel ayant subi des transformations importantes au cours du temps ;
- que la démolition de l'ensemble n'est justifiée que par le programme projeté et le fait que l'immeuble ne répond pas aux normes actuels;

Description du projet modifié

- considérant que le projet prévoit de reconstruire un ensemble d'immeubles à appartements (74) comprenant des commerces (477,3 m²) et des bureaux (179,4m²) au rez-de-chaussée et 8 maisons individuelles, ainsi que 138 emplacements de parking en sous-sol (répartis sur deux niveaux), articulés autour d'une venelle intérieure privée;
- que les nouveaux immeubles seront composés de hauteurs variables de 2 à 5 étages sur rez-de-chaussée, dont certains étages en retrait;
- considérant que le projet se divise en 4 blocs (au lieu des 5 demandés dans la demande initiale) disposés autour de la venelle intérieure;
- que les blocs A (chaussée de Waterloo) et C (rue Léon Jouret) sont implantés à front de rue, les blocs B et E étant implantés en intérieur d'îlot;
- que, rue Léon Jouret, le projet supprime en effet l'immeuble D présent dans la demande initiale, l'immeuble C s'étendant sur toute la largeur de la parcelle de ce côté de l'îlot;
- considérant que, suivant le formulaire de demande de permis d'urbanisme modifié, le rapport P/S passe de 1,63 à 2,4 (au lieu de 2,83) ;
- que le rapport P/S proposé, même réduit, est cependant toujours trop important et génère une densification du site trop importante, et ce particulièrement en intérieur d'îlot;

Sous-sol

- considérant que le projet prévoit deux niveaux de sous-sol aménagés en parkings;
- considérant que 35 emplacements de parkings voitures, 11 boxes (2 voitures) et 5 emplacements de motos sont implantés au niveau -1 ; que 76 emplacements sont situés au -2 ;
- que les emplacements de parking sont répartis en 79 places standards (dont 2 pour PMR), 4 emplacements doubles et 8 boxes pour deux emplacements de voiture au -1, 16 boxes pour deux emplacements (dont 2 PMR) au -2;
- que le parking vélo a été supprimé au niveau du sous-sol;
- que le nombre d'emplacement répond aux dispositions du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme;
- considérant que les entrées et sorties du parking s'effectuent rue Léon Jouret;
- que ce choix est justifié par le fait que la chaussée de Waterloo présente un trottoir plus étroit, qu'il y a plus de passage de piétons et que le flux de circulation automobile y est plus important;
- considérant que le projet totalise 87 emplacements de vélo (au lieu de 92) répartis dans deux locaux situés au rez-de-chaussée accessibles depuis la venelle et la rue Léon Jouret;
- que le formulaire de demande modifié limite le nombre d'emplacements à 99 emplacements vélos;
- que 12 emplacements vélos non couverts ont été ajoutés dans la venelle pour les visiteurs;
- considérant que le fonctionnement du parking (138 emplacements pour 82 logements, deux unités de bureaux et deux unités de commerce) permettait l'utilisation des places excédentaires par les riverains grâce au placement d'un escalier indépendant;
- que cet escalier a été supprimé dans la demande;
- que le nombre d'emplacement n'a pas été revu dans la demande modifiée alors que le nombre de logement a été réduit, le nombre d'emplacement excédentaire est par conséquent important et dépasse largement les besoins du projet;
- considérant que la zone de cours et jardins représente une superficie de 1.495 m² au lieu de 1.461 m² dont 746,9 m² de pleine terre, soit un peu plus que 50 %, la superficie du terrain étant de 4.471 m² et celle des immeubles hors sol de 2.900 m² au lieu de 3.010 m², la superficie imperméable étant de 3.654 m² au lieu de 3.717 m²;
- que le projet modifié ne déroge plus à l'article 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la

- partie perméable est supérieure à 50 % de la zone de cours et jardins;
- que l'ensemble des toitures plates n'est pas verdurisé mais que ceci est dû à la présence d'éléments techniques placés en toiture;
- que ceux-ci sont cependant limités aux édicules de toitures au droit des trémies techniques, des cheminées, ventilations, ascenseurs et avaloir de reprise d'eau;
- que le projet prévoit 1.247 m² de toiture végétalisée;
- considérant que le projet déroge également aux articles 4 et 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la zone centrale couvrant le parking ne peut être recouverte de 0,60 m de terre arable car cette zone sert aux véhicules de secours et doit être adaptée au passage de ces dernier ;
- que cette situation n'est due qu'au programme dense développé sur le site;
- que le projet bien qu'il prévoit la construction d'un bassin d'orage (85 m³ au lieu de 87 m³), de citerne d'eau de pluie (70 m³ au lieu de 67 m³) conformément à l'article 16 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, ne répond pas au prescrit de l'article 13 du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- vu le plan d'aménagement des plantations joint au dossier ; que le projet, par la construction d'un complexe résidentiel agrémenté d'une venelle, de terrasses et de jardins, tente de répondre au respect de la prescription 0.6 du PRAS qui prescrit que, dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre ;
- que, vu la démolition des immeubles existants et la taille de la parcelle concernée, malgré les améliorations apportée aux parties de pleine terre, le projet devrait veiller au respect des dispositions de l'article 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol et donc dédensifier l'intérieur d'îlot;

Immeubles

Front de rue

- attendu que le projet est compris, rue Léon Jouret, entre un immeuble de deux étages sur rez-de-chaussée surélevé surmonté d'une toiture à versant côté gauche et d'un immeuble de trois étages sur rez-de-chaussée surmonté d'une toiture plate côté droit;
- que, chaussée de Waterloo, le projet est compris entre un immeuble de deux étages sur rez-de-chaussée surmonté d'une toiture à versant côté gauche et d'un immeuble de trois étages sur rez-de-chaussée surmonté d'une toiture à versant côté droit;
- considérant que, à front de la chaussée de Waterloo, le bloc A présente 5 étages sur rez-de-chaussée dont un à deux étages en retrait;
- que le projet initial prévoyait un raccord entre les gabarits des immeubles voisins grâce à des retraits latéraux proposés à gauche et à droite;
- que la présente demande rehausse d'un niveau le volume côté gauche, ajoutant un volume supplémentaire de ce côté et la vision d'un mur d'héberge au-dessus de la toiture de l'immeuble voisin;
- que cet immeuble présente toujours un gabarit trop important par rapport aux gabarits moyens de ce tronçon de la chaussée composé d'immeubles de 2 à 3 étages sur rez-de-chaussée, en dérogation aux prescrits du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- que le projet déroge à l'article 5 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme chaussée de Waterloo en ce que la partie centrale de l'immeuble dépasse les hauteurs de façades des immeubles voisins;
- que la note explicative ne reprend comme référence que l'immeuble le plus haut de ce tronçon de la chaussée, qui ne peut être pris comme seule référence;
- que la partie à l'alignement, réduite par rapport à la demande initiale, est rehaussée d'un étage en retrait, augmentant d'autant le volume construit qui, aux extrémités, se compose de deux niveaux;
- que pour les parties qui dérogent à l'article 5 et les étages en retrait, le projet déroge toujours à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que les toitures dépassent la hauteur de toiture des immeubles de référence;
- que la note explicative ne reprend comme référence que l'immeuble le plus haut de ce tronçon de la chaussée, qui ne peut être pris comme seule référence;
- que le projet modifié reste plus haut que les immeubles voisins;
- considérant que le bloc C, rue Léon Jouret, est réduit d'un niveau pour atteindre 4 étages sur rez-de-chaussée dont un étage en retrait en partie centrale;
- que la hauteur projeté de ce côté s'intègre mieux aux gabarits des immeubles voisins de ce tronçon de l'îlot;
- que le projet déroge toujours à l'article 6 du titre I en ce que les cabanons d'ascenseur ne sont pas intégrés aux toitures; que cette dérogation est justifiée par la difficulté technique d'intégrer cet éléments techniques lorsque l'immeuble présente des toitures plates;
- considérant que le projet déroge également à l'article 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'il dépasse en profondeur, le gabarit des immeubles voisins, tant chaussée de Waterloo que rue Léon Jouret;
- que le projet modifié prévoit aux extrémités de s'aligner aux gabarits des immeubles voisins sur une certaine largeur mais que au-delà le projet est toujours plus profond que les deux immeubles voisins de références;
- que les rehausses des murs mitoyens sont par conséquent réduites à certaines parties en toiture;
- que les gabarits, dépassant la profondeur admissible ont cependant un impact sur les immeubles voisins ;
- qu'en outre, à partir du troisième étage côté chaussée de Waterloo, même si la profondeur de bâtisse

- s'aligne au profil de l'immeuble voisin sur environ 6,20 m de large (au lieu de 6,30m) et que la partie centrale plus profonde est limitée à 13,22 m (soit environ 2,70 m en moins par rapport à la demande initiale), l'impact du gabarit projeté reste important car il se situe la proximité de l'angle de l'îlot ;
- considérant que les immeubles à front de rue développent des terrasses côté rue;
- que, l'immeuble rue Léon Jouret ne présente pas de terrasse vers l'intérieur d'îlot au 1er et au 2e étage;
- que l'immeuble chaussée de Waterloo présentait des terrasses latérales face aux limites mitoyennes gauche et droite;
- que celles-ci ont été soit supprimées, soit fortement réduites et limitées au 1er et au 2e étages;
- que les terrasses côté gauche, de par leur implantation, sont tournées vers les parcelles voisines, de telle sorte qu'elles peuvent créer des vues gênantes vers celles-ci, même si elles sont conformes aux dispositions du Code civil;
- que d'autres terrasses donnent sur la venelle centrale, ce qui n'entraîne aucune gêne aux immeubles voisins;
- qu'au niveau du troisième étage, le projet prévoit le développement de grandes terrasses tant chaussée de Waterloo que rue Léon Jouret ;
- que celles-ci dominent l'intérieur d'îlot et qu'elles sont de nature à créer des vis-à-vis gênants sur les parcelles voisines;

Intérieur d'îlot

- considérant que le projet modifié se développe toujours en intérieur d'îlot par la construction de deux ailes latérales reliant les différents immeubles à front de rue;
- que ces deux immeubles (B et E) dérogent aux dispositions du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme de par leur position en intérieur d'îlot;
- que même si l'application de l'article 4 §, 1° qui impose le respect de la profondeur des trois quarts de la parcelle est difficilement applicable vu la configuration des lieux, le §1, 2° reste d'application, le projet ne pouvant dépasser l'immeuble voisin le plus profond;
- considérant que ces immeubles présentent deux gabarits différents correspondant au fait que les immeubles implantés à front des rues Renier Chalon (R+2+T) et Jean Baptiste Colyns/place Charles Graux (variant de R+3 à R+7) ont des gabarits fort différents;
- que le bloc B a été réduit de deux niveaux et présentera 2 étages sur rez-de-chaussée au lieu de 4 étages sur rez-de-chaussée;
- considérant que le bloc B en intérieur d'îlot ne dépasse plus la hauteur du faite du hangar existant mais le dépasse toujours de 6,50 m par rapport à la partie basse (au lieu des 15 m demandé précédemment);
- considérant que les reculs proposés par rapport aux axes mitoyens n'ont pas été modifiés et varient de 6,3 à 15 m;
- que l'immeuble B est toujours implanté à une distance de 16 m pour la partie plus étroite des façades arrière des immeubles de la rue Jean Baptiste Colyns et à 23 m de l'arrière d'un des immeubles le plus profond formant la place;
- considérant que le projet prévoyait face aux parcelles voisines une série de terrasses dont les saillies varient de 2,22 m à 3,90 m; que leur présence était renforcée par un développé important;
- que ces balcons rapprochaient encore le projet des immeubles existants ;
- que ces terrasses au deuxième étage ont été réduites à une profondeur de 2 m et réduites au baies de fenêtre qui les desservent;
- que par contre, au premier étage, une partie des terrasses est maintenue avec une profondeur de 3,90 m car elle se développe sur la toiture plate du rez-de-chaussée et présente un développement identique à la demande initiale;
- que les parties accessibles des terrasses auraient pu être réduites également;
- que ce gabarit en intérieur d'îlot, malgré la réduction de hauteur par rapport à la demande initiale, aura toujours un impact trop important sur les parcelles voisines ;
- considérant que le bloc E présente deux étages sur rez-de-chaussée et est divisé en 8 maisons unifamiliales de 4 à 5 chambres;
- qu'il est implanté à une distance variant de 15,50 m à 16,50 m des façades arrière des immeubles de la rue Renier Chalon au premier étage et à 21 m au deuxième étage;
- que ces retraits n'ont pas été modifiés;
- que cet immeuble dépasse toujours le gabarit existant le plus bas du hangar de 2,50 m;
- que les baies de fenêtre prévues de ce côté présentent toujours des dimensions importantes, s'agissant de porte-fenêtre ;
- que le projet modifié prévoit ponctuellement des retraits de façade mais pas sur toute la longueur projetée;
- qu'une travée est implantée en retrait d'environ 2 m en façade arrière et 4 retraits supplémentaires placés aléatoirement sont prévus au deuxième étage;
- que ceux-ci paraissent anecdotiques par rapport à l'importance du projet et ne permettent pas de réduire l'impact de cet immeuble sur l'intérieur d'îlot;
- que le vis-à-vis reste par conséquent trop important et de nature à nuire aux qualités résidentielles des immeubles implantés à front de la rue Renier Chalon;
- considérant que le projet prévoit toujours des hauteurs sous plafond importantes, augmentant d'autant le gabarit de ces immeubles en intérieur d'îlot ;

- qu'aucune nouvelle étude d'ensoleillement n'est jointe au dossier; seul le rapport d'incidences mentionne le fait que les gabarits étant réduit, l'impact du projet sur les immeubles voisins sera réduit;
- que le gabarit de l'immeuble E n'a pas été diminué;
- que le projet modifié préserve une densité trop importante en intérieur d'îlot sans proposer une alternative respectant les dispositions de l'article 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol qui stipule que les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre;

Affectation

- considérant que de manière générales, les affectations commerce et bureau sont conformes aux dispositions du Plan Régional d'Affectation du Sol;
- que le projet prévoit hors sol la construction de 9.916,3 m² de logement, répartis en 13 au lieu de 16 studios, 10 au lieu de 19 appartements 1 chambre, 26 au lieu de 38 appartements 2 chambres, 25 au lieu 17 appartements 3 chambres et 8 maisons unifamiliales;
- que le projet modifié augmente les grands logements;
- que ces logements sont conformes aux dispositions du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
- considérant que de manière générale, le projet répond aux prescrits du Titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qui concerne l'accessibilité des lieux aux personnes à mobilité réduite;
- considérant, au vu des dérogations de volume sollicitées, le projet prévoit une densité de logement trop importante par rapport aux lieux et à l'îlot ;

Traitements des façades

- considérant que la demande prévoit un parement en brique de ton sable et plus de teinte rouge orange/beige, des bandeaux en béton architectonique de teinte claire et des châssis en aluminium de teinte anthracite; que le choix de la brique permet d'intégrer l'immeuble au bâti environnant;
- considérant que le projet prévoyait la construction de balcons de 1 m de saillie par rapport au plan de la façade, implanté rue Léon Jouret à moins de 3 m du niveau du trottoir;
- que le projet modifié réduit les saillies à 0,90 m et supprime les balcons en saillie du premier étage;
- que de manière générale, les balcons en saillie sont limités à une travée, rue Léon Jouret, les appartements bénéficiant de terrasses entrantes;
- que, chaussée de Waterloo, les balcons en saillie ont été supprimé au premier étage, mais qu'ils sont maintenus aux étages supérieurs;
- considérant que les immeubles voisins chaussée de Waterloo présentent des saillies réduites, les balcons étant limités à un seul niveau ;
- considérant que les bandeaux continus confèrent un caractère horizontal à la façade dans des îlots marqués par un parcellaire traditionnel;
- que les proportions des baies, parfois de grandes dimensions, s'écartent des caractéristiques architecturales des immeubles voisins;
- que la parcelle est située en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement;
- qu'en vertu de l'article 21 des prescriptions du Plan Régional d'Affectation du Sol, il est nécessaire de sauvegarder ou de valoriser, notamment, les qualités esthétiques de telles zones et de promouvoir leur embellissement, y compris au travers de la qualité des matériaux mis œuvre et de l'architecture des constructions;
- que vu l'ampleur du projet et au vu des dérogations de volumes sollicitées, le projet ne répond pas aux prescrits de cet article;

Conclusion

- considérant de ce qui précède que le projet ne s'intègre pas aux caractéristiques architecturales du quartier et, de par sa taille, met en péril les qualités esthétiques des immeubles et du paysage urbain situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement;
- considérant, de tout ce qui précède, que le projet tel que présenté est toujours trop dense, ne s'accorde pas aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant, porte atteinte à l'intérieur d'îlot et est contraire au principe de bon aménagement des lieux ;

charges d'urbanisme

- considérant que, dans l'hypothèse de la délivrance du permis d'urbanisme par le Fonctionnaire Délégué de la Région de Bruxelles-Capitale, il y a lieu d'appliquer l'article 100 du CoBAT, relatif aux charges d'urbanisme;
- vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des Permis d'Urbanisme;
- que le Collège des Bourgmestre et Echevins entend appliquer en cas de délivrance du permis les charges d'urbanisme sur l'ensemble des affectations du projet développé, en application du pouvoir d'appréciation dont il dispose en vertu de l'article 100 du CoBAT ;
- vu l'article 10 de l'Arrêté qui précise que le demandeur de permis peut intégrer dans sa demande les travaux qu'il propose à l'autorité délivrante au titre de charge d'urbanisme ;
- qu'en l'espèce, le demandeur suggère d'allouer la somme due à la rénovation de l'école maternelle « Le

- Berceau » et/ou du parc « Renier Chalon » » tous deux sis rue Renier Chalon ;
- considérant qu'en réalité, les immeubles comportent non seulement l'école maternelle mais aussi une crèche ; qu'il y a lieu d'intégrer la crèche au programme de rénovation et/ou de logements communaux;
 - considérant que ces lieux sont situés à proximité du site concerné par la demande de permis d'urbanisme et répondent aux fondements de l'Arrêté relatif aux charges d'urbanisme ;
 - que lorsque le permis est délivré sur la base de l'article 175, 3°, 6° et 7°, le collège des Bourgmestre et échevins décide de l'affectation de la somme ;
 - vu l'avis de Collège des Bourgmestre et Echevins du 24 avril 2017 relatif à l'attribution des charges d'urbanisme;
 - que le collège a exigé :
 - *des charges d'urbanisme, dans le principe de proportionnalité devront être sollicitées par la Région lors de la délivrance du permis d'urbanisme en faisant application de l'arrêté relatif aux charges d'urbanisme en donnant la priorité à la rénovation de l'école maternelle et de la crèche « Le Berceau » et/ou du parc « Renier Chalon » et/ou de logements communaux dans le quartier telle que proposée par le demandeur du permis d'urbanisme. Le surplus éventuel du montant des charges, non nécessaires aux aménagements précités, devront contribuer au financement d'actes et travaux qui ont pour objet la réalisation, la transformation ou la rénovation d'espaces publics.*
 - que le Collège confirme son avons du 24 avril 2017 quant à l'affectation des charges d'urbanisme en cas de délivrance du permis d'urbanisme par le Fonctionnaire Délégué de la Région de Bruxelles-Capitale;

AVIS DEFAVORABLE.

Le permis est délivré ou refusé par le Fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale (art. 175 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire).

Le Fonctionnaire délégué de la Région de Bruxelles-Capitale peut, sur proposition motivée du collège des Bourgmestre et Echevins, accorder des dérogations aux prescriptions d'un plan particulier d'affectation du sol postérieur au 22 avril 1962 ou d'un permis de lotir (art. 155, § 2, et 325 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire)

AVIS MINORITAIRES ET ABSTENTIONS :

Bruxelles Urbanisme & Patrimoine-Direction Urbanisme et Direction Monuments et Sites s'abstiennent.

Le Secrétaire,
(s.) Frédéric LETENRE

La Secrétaire adjointe,

Patricia CARDINAL

Par la Commission :

Pour extrait conforme :
Ixelles, le 7 juin 2018

La Présidente,
(s.) Viviane TEITELBAUM

La Présidente,

Viviane TEITELBAUM