

20^{ème} objet : Chaussée de Waterloo de 567 à 569 - permis d'urbanisme - (2017/24-315/567-569 (PC/FF))

18:00

Démolir un supermarché et ses parkings et construire un ensemble d'immeubles à appartements (90) comprenant du commerce (523 m2) et des bureaux (211m2) 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 : Monsieur Laurent Graas

BESIX Real Estate Development et Matexi Project Association momentanée

PRAS : zone d'habitation, ZICHEE, L.N.C., Espace structurant

PPAS : /

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)
- dérogation à l'art.13 du titre I du RRU (maintien d'une surface perméable)
- 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 l'art. 124 du COBAT (MPP à la demande de l'IBGE dans le cadre d'un permis mixte)
- 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.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)

Enquête publique : du 17/03/2017 au 31/03/2017.

Réaction(s) : 53

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

SÉANCE DU 19 AVRIL 2017 / DÉLIBÉRATION DU 19 AVRIL 2017

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 du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale (A.A.T.L.-D.U.),

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

DÉCIDE à l'unanimité [par 6 voix pour] 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 (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'agit d'une demande de permis mixte d'urbanisme et d'environnement de classe 1B;

- vu le rapport d'incidence joint à la demande;

- considérant que ce rapport est complet au sens des articles 145 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire et 37 de l'Ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement sur l'évaluation préalable des incidences;
- que celui-ci ne relève pas d'incidences significatives du projet sur l'environnement existant;
- considérant qu'en cas de refus du permis d'urbanisme, celui-ci emporte caducité de plein droit sur le permis d'environnement, et inversement;
- attendu que 53 réclamations ont été introduites au cours de l'enquête publique qui s'est déroulée du 17 au 31 mars 2017;
- que les réclamations et observations faites en séance portent notamment sur le fait :
- 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 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;
- que le projet a pour objectif le profit au détriment des riverains dont les biens seront dévalués;
- que le projet entraîne une promiscuité trop importante entre les immeubles existants et projetés au détriment des qualités résidentielles de tous;
- que les terrasses proposées vont surplomber les logements voisins;
- que les gabarits en intérieur d'îlot ne devraient pas dépasser le gabarit existant;
- que la durée d'enquête publique est trop courte et ne permet pas d'étudier le dossier en profondeur;
- que l'affichage en français a disparu;
- que les réclamants craignent :
- pour la sécurité de leur habitation, le projet facilitant les intrusions;
- les nuisances éventuelles générées par les installations techniques (climatisation, chaudière, etc.);
- la durée du chantier annoncée pour 3 ans;
- des problèmes de stabilité des immeubles voisins pendant les travaux;
- les travaux de désamiantage qui pourraient avoir un impact sur la santé des riverains;
- la hauteur des murs mitoyens qui avaient été rehaussés temporairement par Delhaize pour limiter les nuisances sonores des livraisons et qui aurait dû être réduite sans pour autant prévoir les constructions en intérieur d'îlot;
- les réclamants constatent :
- que le nombre d'emplacements de parkings projetés est pour certains trop important, pour d'autres pas suffisant, dans un quartier saturé par les embouteillages, la pollution et qui pourrait générer des problèmes de sécurité routière, d'autant que le projet se développe à proximité d'écoles et de crèches;
- que la suppression des emplacements de parking en voirie due aux accès carrossables et à la venelle est négative pour les riverains, sans qu'aucune compensation ne soit prévue;
- que le dossier de demande de permis ne mentionne pas l'existence de la zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement;
- que la façade présente une architecture sans personnalité;
- les réclamants demandent :
- de réduire le gabarit des immeubles en hauteur et en profondeur;
- de préférer la construction d'immeubles à front de rue avec jardins;
- de prévoir l'ouverture au public de la venelle;
- que l'ensemble des appartements soient accessibles au PMR;
- de prévoir pour les citernes d'eau de pluie une capacité de 100 litres/m² de toiture au lieu des 33 litres/m² réglementaires ;
- le respect des 50% de surface de pleine terre mais aussi le respect du CBS tel que préconisé par l'IBGE (0,60 au lieu de 0,67);
- l'exécution d'états des lieux contradictoires aux frais du promoteur;
- à la Commune, de placer des boxes à vélo;
- les réclamants proposent :
- de réduire la hauteur sous plafond des maisons unifamiliales pour réduire leur gabarit;
- de prévoir des reculs plus importants;
- de revoir la hauteur des immeubles;
- la réalisation d'un site de permaculture;
- de prévoir des emplacements de parking partagés;
- attendu qu'une pétition de 533 signatures s'opposant au projet a été remise en séance publique de la Commission de concertation ;
- 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 et d'environnement ;
- considérant qu'une série de courriels de réclamation datés du 31 mars 2017 ont été réceptionnés par la Commune le 1^{er} avril 2017 ; qu'il s'avère qu'un problème de serveur informatique a amené à cette réception

tardive et que l'ensemble de ces réclamations a été comptabilisé pour l'enquête publique ;

- vu le rapport d'étude acoustique et l'étude d'ensoleillement déposés par le demandeur en séance de la Commission de concertation ;

A. 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 couverte;
- 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 du Service Public de la Région Bruxelloise;
- que l'immeuble présente les caractéristiques d'un immeuble industriel ayant subi des transformations importantes au cours du temps ;
- que cet immeuble est difficilement convertible en logement ;
- considérant que, l'immeuble étant en zone d'habitation du Plan Régional d'Affectation du Sol, toute autre activité, et plus particulièrement en intérieur d'îlot, serait difficilement autorisable ;

B. Description du projet

- considérant que le projet prévoit de reconstruire un ensemble d'immeubles à appartements (90) comprenant des commerces (523 m²) et des bureaux (211m²) 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;
- considérant que le projet se divise en 5 blocs disposés autour de la venelle intérieure;
- que les blocs A (chaussée de Waterloo), C et D (rue Léon Jouret) sont implantés à front de rue, les blocs B et E étant implantés en intérieur d'îlot;
- considérant que le P/S passe de 1,63 à 2,83 ;
- considérant que les seuils relatifs au rapport plancher/sol (P/S) constituait une prescription littérale du plan de secteur de Bruxelles de 1979 ; que celui-ci n'est plus d'application depuis l'entrée en vigueur du premier plan régional de développement (PRD) et son volet réglementaire, en 1995 ;

C. Sous-sol

- considérant que le projet prévoit deux niveaux de sous-sol aménagés en parkings;
- considérant que 41 emplacements de parkings voitures, 8 boxes 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 111 places standards (dont 3 pour PMR), 6 emplacements doubles (dont 1 PMR) et 8 boxes pour deux emplacements de voiture et un emplacement vélo;
- 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 107 emplacements de vélo répartis dans deux locaux situés au rez-de-chaussée accessible depuis la venelle et la rue Léon Jouret, un emplacement dans les 8 boxes reliés aux maisons unifamiliales;
- qu'il y a lieu d'être attentif à la sécurisation des usagers des deux roues et de prévoir des feux de signalisation sensibles aux vélos dans la rampe d'accès du parking situé au niveau -1 ;
- qu'environ 22% sont situés en rack double hauteur;
- considérant que le fonctionnement du parking (138 emplacements pour 104 unités) permet l'utilisation des places excédentaires par les riverains grâce au placement d'un escalier indépendant;
- que des caves individuelles et locaux communs aux logements tels que locaux poubelles, locaux d'entretiens, etc. sont aménagées aux rez-de-chaussée et sous-sol;
- que le projet est par conséquent conforme aux dispositions du Titre II en matière de locaux communs;
- considérant que la zone de cours et jardins représente une superficie de 1.461 m² dont 707 m² de pleine terre, soit un peu moins que 50 %, la superficie du terrain étant de 4.471 m² et celle des immeubles hors sol de 3.010 m², la superficie imperméable étant de 3.717 m²;
- que le projet déroge à l'article 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la partie perméable

est inférieure à 50 % de la zone de cours et jardins;

- qu'en outre, l'ensemble des toitures plates ne sont pas verdurisées mais que ceci est dû à la présence d'éléments techniques placés en toiture;
- considérant cependant le manque d'information quant à ces éléments techniques;
- vu les articles 82 et 83 du Règlement Général sur les Bâtisses de la Commune d'Ixelles qui prévoient que les cheminées des bâtiments principaux et des annexes doivent se trouver à 2 m au-dessus du toit ;
- vu qu'il s'agit de nouvelles constructions, les techniques et normes actuelles permettent de réduire la hauteur des cheminées, limitant ainsi leur impact visuel ;
- 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 derniers ;
- que le projet prévoit la construction d'un bassin d'orage (87 m³), de citerne d'eau de pluie (67 m³) et la création de toiture verte (semi intensive) pour une superficie d'environ 1.257 m², permettant la temporisation des eaux de pluie avant leur rejet aux égouts;
- vu l'article 16 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme qui impose le placement d'une citerne de récolte des eaux de pluie afin d'éviter une surcharge du réseau d'égout ainsi que d'un bassin d'orage;
- vu le plan d'aménagement des plantations joints au dossier ;
- considérant que le projet tend 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 le projet répond à ce prescrit en ce qu'il remplace une grande surface commerciale par un complexe résidentiel agrémenté d'une venelle, de terrasses et de jardins ;
- que certains logements bénéficient de jardins privatifs en pleine terre séparés par des haies
- qu'il y a lieu, au vu de l'ampleur du projet, de respecter les dispositions de l'article 13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et donc de prévoir que 50 % des zones de cours et jardins soient perméables;

C. 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 rues le bloc A et C présenteront 5 étages sur rez-de-chaussée dont un étage en retrait et le bloc D, situé côté droit rue Léon Jouret, 3 étages sur rez-de-chaussée;
- que les bâtiments A et C sont rabaissés à leur extrémité afin de les lier avec les immeubles voisins;
- que le projet déroge à l'article 5 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme tant chaussée de Waterloo et que rue Léon Jouret en ce que la partie centrale des immeubles dépasse les hauteurs de façades des immeubles voisins;
- que la partie à l'alignement est rehaussée d'un étage en retrait, augmentant d'autant le volume construit;
- que pour les parties qui déroge à l'article 5 et les étages en retrait, le projet déroge 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, chaussée de Waterloo, le projet prévoit un raccord entre les gabarits des immeubles voisins grâce aux retraits latéraux proposés ;
- que la chaussée de Waterloo présentant une largeur d'environ 15 m est adaptée à recevoir le gabarit projeté en partie centrale ;
- que, par contre, rue Léon Jouret, la rue étant plus étroite que la chaussée, le volume projeté du bloc D est important et s'écarte des gabarits des immeubles voisins de ce tronçon de l'îlot;
- qu'il y a lieu de supprimer le cinquième étage et de prévoir le quatrième étage en retrait, limitant ainsi la dérogation à l'article 5 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
- que le projet déroge également à l'article 6 du titre I en ce que les cabanons d'ascenseur ne sont pas intégrés aux toitures;
- que ce dépassement est cependant minime et que les installations ne seront pas visibles depuis l'espace public ;
- 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;
- qu'au rez-de-chaussée côté gauche chaussée de Waterloo, l'immeuble dépasse de 7,55 m l'immeuble de gauche et de 5,20 m l'immeuble voisin de droite le plus profond;
- qu'à tous les étages, le bâtiment C à front de la rue Léon Jouret (côté gauche) dépasse de 3,45 m l'immeuble voisin le moins profond et que l'immeuble D dépasse de 0,90 m le voisin de droite le plus profond;
- que ces dépassements nécessitent la rehausse des murs mitoyens en conséquence;
- que si le rez-de-chaussée peut être plus profond, les étages, vu l'ampleur du projet, pourrait être réduit afin

d'éviter les rehausses de murs mitoyens pouvant être gênantes pour les immeubles voisins;

- qu'il a lieu par conséquent de ne pas dépasser la profondeur des immeubles voisins sur une largeur de minimum 3 m, à gauche et à droite tant du côté rue Léon Jouret que chaussée de Waterloo ;
- qu'à partir du troisième étage côté chaussée de Waterloo, la profondeur de bâtisse s'aligne au profil de l'immeuble voisin sur environ 6,30 m de large;
- que, vu la proximité de l'angle de l'îlot, il y a lieu, pour l'ensemble de l'immeuble de droite (AB), de ne pas dépasser la profondeur du bâtiment mitoyen droit (soit 11,07 m) à partir du troisième étage;
- considérant que les immeubles à front de rue développent des terrasses côté rue;
- que l'immeuble chaussée de Waterloo prévoit également des terrasses latérales face aux limites mitoyennes gauche et droite;
- que d'autres terrasses donnent sur la venelle centrale, ce qui n'entraînent aucune gêne aux immeubles voisins;
- que ces terrasses sont conformes aux dispositions du Code civil en ce qui concerne les vues sur les propriétés voisines par l'aménagement de retraits latéraux de plus d'1,90 m;
- que côté droit, l'immeuble voisin présente une annexe profonde percée de baies de fenêtre;
- que, vu la profondeur des terrasses au premier et au deuxième étages, elles risquent de créer des vis-à-vis gênants sur la parcelle voisine;
- qu'il y a lieu de réduire leur dimension ;
- qu'au troisième étage la terrasse a des dimensions réduites;
- qu'à partir du troisième étage côté gauche et quatrième étage côté droit, les terrasses se développent sur la toiture de volume principal de l'immeuble;
- que les garde-corps sont implantés en retrait des limites mitoyennes et en retrait de la façade à rue;
- que ces terrasses supérieures ne sont pas de nature à nuire aux qualités résidentielles des immeubles voisins ;

Intérieur d'îlot

- considérant que le projet se développe 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;
- 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 présentera 4 étages sur rez-de-chaussée dont un étage en retrait;
- considérant que le bloc B en intérieur d'îlot dépasse la hauteur du hangar existant mais est enterré d'1,50 m par rapport aux jardins voisins;
- que cet immeuble dépasse de 10 à 15 m la partie basse du hangar et de 2,70 m le faite de cet immeuble;
- qu'il y a lieu de ne pas dépasser le faite existant et de ne pas construire le quatrième étage ;
- qu'il y a lieu, afin de limiter le gabarit en intérieur d'îlot de prévoir le troisième étage en retrait ;
- considérant que les reculs proposés par rapport aux axes mitoyens varient de 6,3 à 12 m;
- que l'immeuble B est 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;
- que la distance proposée est supérieure à la largeur d'une voirie;
- considérant que le projet prévoit face aux parcelles voisines une série de terrasses dont les saillies varient de 2,22 m à 3,90 m;
- qu'il y a lieu de les réduire à une profondeur de maximum 2 m;
- qu'en outre, leur présence est renforcée par un développé important;
- qu'il y a lieu de les limiter à la baie principale des logements;
- 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 16,50m des façades arrière des immeubles de la rue Renier Chalon au premier étage et à 21 m au deuxième étage;
- que cet immeuble ne dépasse pas le faite de l'immeuble existant et dépasse le gabarit le plus bas de 2,50 m;
- qu'aucun balcon ou terrasse ne sont prévus face aux immeubles de la rue Léon Jouret;
- que les étages sont destinés à des chambres;
- que ces différentes propositions permettent de limiter les vis-à-vis vers les parcelles voisines;
- que s'agissant de 8 maisons unifamiliales, le nombre d'habitants est limité de ce côté ; que la création de ces maisons permet de conforter la mixité du type de logement dans le projet et favorise l'installation de famille dans le quartier ;
- vu le gabarit réduit de ce bloc, qui s'adapte aux caractéristiques urbanistiques de cette partie de l'îlot ;

D. Affectation

- considérant que le projet prévoit du commerce pour une superficie de 523 m² et des bureaux pour 211 m²;

- que les commerces, composés de 4 unités, implantés chaussée de Waterloo, sont conformes aux dispositions du Plan Régional d'Affectation du Sol qui prévoit, en liseré de noyau commercial, une superficie de 1000 m²;
- que les bureaux, composés de 2 unités, sont limités à une superficie de 250m² par immeuble, en zone d'habitation du Plan Régional d'Affectation du Sol;
- attendu que la carte des soldes de bureaux admissibles du Plan Régional d'Affectation du Sol indique, pour la maille ix/els-09, un solde positif (2.257m²) des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels encore admissibles à ce jour au sein des zones d'habitat;
- que le projet prévoit hors sol la construction de 11.753 m² de logement, répartis en 16 studios, 19 appartements 1 chambre, 38 appartements 2 chambres, 17 appartements 3 chambres et 8 maisons unifamiliales;
- considérant que le projet offre une mixité du type de logement;
- que ces logements sont conformes aux dispositions du Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
- considérant que, vu les modifications de volume subit par le projet, ce programme devra être revu en conséquence;
- 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;
- que l'immeuble D ne dispose pas d'ascenseur;
- que cet immeuble n'est par conséquent pas accessible;
- que le Règlement Régional d'Urbanisme n'impose un ascenseur que lorsque l'immeuble présente au minimum 4 étages sur rez-de-chaussée; que le bloc D présente 3 étages sur rez-de-chaussée ;
- considérant que le demandeur du permis sollicite les dérogations suivantes au Règlement Général sur les Bâtisses de la Commune d'Ixelles :
 - article 21 relatif à la profondeur des locaux d'habitation ;
 - article 100 et 102 relatifs aux matériaux à utiliser pour les canalisations suspendues et les siphons (fonte et grès) ;
 - article 112 relatif au fait qu'une des parois du WC doit être en contact avec l'extérieur ;
- considérant que l'article 21 ne correspond plus aux normes imposées par le Règlement Régional d'Urbanisme en matière de hauteur sous plafond et de superficie de locaux ; que cet article est par conséquent difficilement applicable ;
- que les dérogations aux articles suivants sont liées à la modernisation des normes et techniques de construction, ces articles ayant été rédigés en 1948 ;

E. Façades

- considérant que la demande prévoit un parement en brique de teinte rouge orange/beige, des bandeaux en béton architectonique de teinte blanche et des châssis en aluminium de teinte foncée;
- que le choix de la brique permet d'intégrer l'immeuble au bâti environnant;
- considérant que le projet prévoit la construction de balcons de 1 m de saillie par rapport au plan de la façade;
- que la largeur de ces éléments ne dépasse pas les deux tiers de la largeur de la façade et sont conformes aux dispositions du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
- qu'ils dérogent cependant à l'article 57 du Règlement Général sur les Bâtisses de la Commune d'Ixelles en ce qu'ils dépassent une saillie de plus de 0,90 m;
- que certains balcons du premier étage rue Léon Jouret sont en outre disposés à moins de 3 m du niveau du trottoir, en dérogation à l'article 56 du Règlement Général sur les Bâtisses de la Commune d'Ixelles;
- que cette dérogation est principalement justifiée par le fait que le terrain est en pente;
- qu'il y a lieu par conséquent de ne pas prévoir de balcons au premier étage de cet immeuble à moins de 3 m du niveau du trottoir;
- qu'il y a lieu également de respecter la saillie maximum prévu par le Règlement communal pour les deux façades;
- considérant que le traitement du rez-de-chaussée, du fait de l'aménagement de commerces côté chaussée de Waterloo, se différencie des étages supérieurs par la création de grandes vitrines;
- que de ce côté, l'entrée au logement est organisée par la venelle intérieure refermée par une grille;
- que, côté Léon Jouret, se trouve les entrées et sorties du parking, l'accès au bâtiment D et les entrées indépendantes aux bureaux;
- considérant de ce qui précède que le projet s'intègre aux caractéristiques architecturales du quartier et ne met pas en péril les qualités esthétiques des immeubles, ni du paysage urbain situé en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement;

F. Généralités

- vu que le demandeur sollicite une dérogation à l'article 153 du Règlement Général sur les Bâtisses de la Commune d'Ixelles qui impose que tout propriétaire doit déposer des dessins d'exécution établis suivant les normes de l'Association belge de standardisation ;
- que cette association n'existe plus et que les normes en matière de construction actuelles devront être respectées ;
- 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 ;

- 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 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 ;
- considérant que le Collège des Bourgmestre et Echevins entend appliquer cette disposition en application du pouvoir d'appréciation dont il dispose en vertu de l'article 100 du CoBAT;

AVIS FAVORABLE, sous condition :

- *prévoir qu'un minimum de 50 % des zones de cours et jardins soit perméable;*
- *prévoir six emplacements vélo accessibles aux visiteurs des logements de chaque côté de la venelle;*
- *apporter des précisions quant aux éléments techniques placés en toiture ;*
- *prévoir des feux de signalisation sensibles aux vélos dans la rampe d'accès du parking situé au niveau -1;*
- *se conformer à l'avis du SIAMU réf. A. 1981.2208/16/BM/vh du 03/01/2016, notamment au point 18 relatif au permis d'environnement;*

Chaussée de Waterloo (blocs A),

- *ne pas dépasser la profondeur des immeubles voisins sur une largeur de minimum 3 m, à gauche et à droite ;*
- *à partir du troisième étage, côté droit, ne pas dépasser la profondeur du bâtiment mitoyen droit (soit 11,07 m) ;*
- *réduire les terrasses arrière implantées contre la limite mitoyenne droite aux premier et deuxième étages à maximum 2 m en profondeur et largeur et, côté gauche, réduire également la terrasse en fonction de la modification de volume demandée;*
- *respecter la saillie maximale prévue par le Règlement communal (0,90 m max.) pour les balcons en façade avant;*

Rue Léon Jouret (blocs C et D),

- *pour le bloc C (à gauche), supprimer le cinquième étage et prévoir le quatrième étage en retrait de l'alignement;*
- *ne pas dépasser la profondeur des immeubles voisins sur une largeur de minimum 3 m, à gauche et à droite;*
- *ne pas prévoir de balcons au premier étage des immeubles à rue à moins de 3 m par rapport au niveau du trottoir et respecter la saillie maximale prévue par le Règlement communal (0,90 m max.);*

Pour les immeubles à appartements en intérieur d'îlot (bloc B),

- *supprimer un niveau entier, le dernier étage (troisième étage) devant être en retrait;*
- *face aux immeubles de la rue Jean-Baptiste Colyns et place Charles Graux, réduire les terrasses à une profondeur de maximum 2 m et réduire leur largeur à la baie principale du local desservi.*

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 (hauteur de façade), art. 6 (toiture-hauteur), RCU : art. 21, 82, 83, 100, 102, 112, et 153

Par la Commission :

Le Secrétaire,
(s.) Frédéric LETENRE

La Secrétaire adjointe,

Patricia CARDINAL

La Présidente,
(s.) Nathalie GILSON

La Présidente,

Nathalie GILSON

Pour extrait conforme :
Ixelles, le 26 avril 2017

