

1^{er} objet : Rue des Chevaliers / Rue des Drapiers / Avenue de la Toison d'Or - permis d'environnement et permis d'urbanisme pour un projet mixte - 2011/16-71 - 102 – 286 (FF/ML)

09:00

- *Permis d'urbanisme* : projet de construction d'un ensemble de logements, commerces, crèche et parking, l'ensemble comprenant la rénovation de trois maisons existantes rue des Chevaliers ;
- *Permis d'environnement* : exploitation des installations suivantes : des installations de combustion (390, 670 et 790 kW), un équipement pour le traitement mécanique de déchets non dangereux (5,5 kW), des générateurs (400 et 857 kVA), des dépôts de liquides inflammables dont le point d'éclair est supérieur à 55° C mais ne dépasse pas 100° C (2 x 30.000 litres et 10.0000 litres), des installations de refroidissement, réfrigération (4 kW, 2 x 20 kW et 221 kW), des moteurs à combustion interne (2 x 40 kW), 3 magasins pour la vente au détail (2.739 m², 3.047 m² et 5.863 m²), des transformateurs statiques (1000 kVA et 4 x 400 kVA), des ventilateurs (2 x 80.000 m³/h, 360.000 m³/h et 350.000 m³/h) et des garages, emplacements couverts (322 véhicules).

Demander: TD IMMO INVEST S.P.R.L. c/o Monsieur SCHELLEMANS

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

PPAS de l'îlot 24 (11/12/2008)

Motif de la procédure:

- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) ;
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- application de la prescription particulière 22.1 du PRAS (affectation des étages au commerce en liseré de noyau commercial) ;
- application de l'art. 141 du COBAT: demande soumise à étude d'incidence (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnement, salles d'exposition, ...) comptant plus de 200 véhicules automobiles ou remorques) ;
- application de l'art. 1.2.2 du Plan particulier d'affectation du sol « Ilot 24 » du 11 décembre 2008 (conditions particulières concernant la taille de l'unité liées au tableau fonction/couleur) ;
- dérogations aux prescriptions 21 (profondeur des locaux d'habitation), 37 (épaisseurs des façades longeant la voie publique), 38 (épaisseurs des façades postérieures et des murs parallèles ou de refend), 43 (revêtement des façades longeant la voie publique), 44 (montant d'angle), 46 (trous d'échafaudage), 52 (saillies fixes, colonnes et pilastre), 93 (sécurité des habitations, moyens d'évacuation, de sauvetage et d'extinction des incendies dans les immeubles habités excédant 23 mètres de hauteur), 146 (citernes, puits et fosses) du Règlement communal sur les bâtisses de la commune d'Ixelles du 9 janvier 1948 ;
- dérogations aux articles 3 (implantation), 4 (profondeur), 5 (hauteur de la façade avant), 6 (toiture), 10 (éléments en saillie sur la façade à rue), 13 (maintien d'une surface perméable) du Titre Ier du Règlement Régional d'Urbanisme du 21 novembre 1996 ;
- dérogations aux prescriptions 1.2.2. (conditions particulières liées au tableau fonction/couleur, conditions concernant la nature, le fonctionnement et l'organisation spatiale), 1.3.2.1 (toitures à versants), 1.3.3.1 (implantation des bâtiments principaux, zones d'implantation obligatoire) et 1.3.4.1 (éléments de façade en saillie ou en recul, à front de l'alignement), 1.3.4.2 (éléments de façade en saillie ou en recul, sur les façades hors alignement), 2.3 (constructions souterraines dans les zones non-aedificandi), 3.3. (clauses concernant le développement durable, affectations et installations techniques) du PPAS « Ilot 24 » du 11 décembre 2008 ;

- application de l'art. 30 de l'ordonnance du 5 juin relative aux permis d'environnement.

Enquête publique : du 17 mai au 15 juin 2012

Réactions : 13

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

SEANCE DU 28 JUIN 2012 / DELIBERATION DU 28 JUIN 2012

- attendu que la demande vise à construire, sur le territoire de la commune d'Ixelles, un ensemble de logements, commerces, crèche et parkings, entre l'avenue de la Toison d'Or, les rues des Chevaliers et des Drapiers, à rénover les immeubles sis 21, 23 et 25 rue des Chevaliers, et, sur le territoire de la Ville de Bruxelles, à réaliser une entrée du parking en sous-sol ;
- que la demande vise également à régulariser la situation des démolitions effectuées en 2004 ;
- qu'il s'agit d'un projet mixte au sens de l'article 124, § 2 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, requérant un permis d'urbanisme et un permis d'environnement de classe 1A ;
- vu l'étude d'incidences relative à la demande ;
- vu les amendements apportés au projet initial par le demandeur suite aux résultats de l'étude d'incidences et sa note établie en réponse aux recommandations de l'étude d'incidences ;
- vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 22 février 2011 sur la demande initiale et du 8 mai 2012 sur les plans amendés ;
- vu l'avis remis en séance de la Commission par le représentant de la Ville de Bruxelles, favorable sur la demande de permis d'urbanisme sous réserve des droits des tiers et favorable à la demande de permis d'environnement aux conditions de l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement ;
- attendu que 13 réclamations ou demandes d'audition ont été introduites au cours de l'enquête publique organisée du 17 mai au 15 juin 2012, sur la Commune d'Ixelles et la Ville de Bruxelles ;
- que les réclamations ou remarques émises en séance de la Commission concernent principalement la demande de réalisation de 30% de logements à caractère social, vu les besoins en matière de logement des ménages disposant des plus bas revenus à Bruxelles et leur gestion par une SISP ou une AIS, la demande d'étudier une alternative limitant le nombre de places de parking au strict minimum, à savoir un emplacement de parking par logement et pas d'emplacement de parking pour les commerces, les éventuelles nuisances dans la rue des Drapiers de la sortie du parking des logements et du quai de déchargement, la demande d'achat prioritaire de parking pour les riverains, le fait de ne pas favoriser le « passif » dans le cadre du développement durable, les effets en terme d'ensoleillement, jusque dans la rue des Chevaliers, de la construction projetée à l'angle de l'avenue de la Toison d'Or et de la rue des Drapiers, le caractère inadapté des immeubles neufs le long des rues latérales et la demande de réévaluation des façades de ces immeubles, plus en harmonie avec le bâti environnant, et, pour ce qui concerne la rénovation des trois immeubles de la rue des Chevaliers : le dépassement de la hauteur maximum du PPAS par la surélévation des toitures et son incidence sur la clarté et l'ensoleillement des maisons situées du côté des numéros pairs de la rue, le constat du manque de respect de l'organisation interne existante de ces immeubles, la demande de conservation des murs et des volumes originaux, du moins au rez-de-chaussée et au premier étage, la demande de joindre un dossier photographique complet de l'intérieur des 3 maisons et de recommencer l'enquête publique, vu l'aspect incomplet du dossier actuel ne permettant pas de juger de la bonne décision à prendre en matière de préservation du patrimoine, la demande d'une analyse approfondie de la valeur architecturale du n°23 de la rue des Chevaliers et la conservation des passages cochers des n°21 et 25 ;

A. situation urbanistique

- considérant que le projet est situé, sur la commune d'Ixelles : en zone de forte mixité du PRAS, le long d'un liseré de noyau commercial, à front de l'avenue de la Toison d'Or et dans la partie basse de la rue des Drapiers, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement dans la partie basse de l'îlot ; sur la Ville de Bruxelles : en zone de voirie, en espace structurant et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement ;
- que la partie du projet située sur la commune d'Ixelles est comprise dans le périmètre du PPAS « Ilot 24 », approuvé le 11 décembre 2008 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;

B. Description du projet

- considérant que le projet vise la création d'une superficie totale de planchers de 50.242 m² dont 24.787 m²

hors sol, que l'emprise au sol est de 6.433,10 m² ;

- que le projet se développe sur maximum 9 niveaux de planchers hors sol et 4 niveaux en sous-sol ;
- que le projet vise plus particulièrement la création de 14.767 m² de planchers de logement, soit 84 unités de logement, dont 12 unités dans les immeubles existants de la rue des Chevaliers, de 11.334 m² de commerce et de grands commerces spécialisés, de deux crèches de 1.045 m² au total et un parking souterrain de 326 places sur 3 niveaux ;
- que les grandes unités commerciales (2.000 m², 2.792 m², 4.751 m² et 353 m²) sont projetées à front de l'avenue de la Toison d'Or au rez-de-chaussée, au premier étage et au premier sous-sol et une petite unité commerciale (78 m²) dans la rue des Drapiers ;
- que les logements sont constitués de 1 studio, de 21 appartements de 1 chambre, 48 appartements de 2 chambres, 12 appartements de 3 chambres et 2 appartements de 4 chambres ou plus ;
- que la hauteur projetée des nouveaux immeubles à front de l'avenue de la Toison d'Or varie de 31,57 m à 40,55 m, dans la rue des Chevaliers de 31,57 à 16 m, dans la rue des Drapiers de 40,55 m à 17,10 m ;
- que l'accès à l'ensemble des emplacements de parkings souterrains est prévu par une rampe d'accès se greffant en sous-sol à celle existante du parking des Deux Portes située avenue de la Toison d'Or, que la sortie des parkings privés se fait par une rampe hélicoïdale débouchant dans la rue des Drapiers ;
- que le sous-sol est occupé, principalement, au niveau -1 par deux surfaces commerciales et le passage des rampes de parkings ; au niveau -2 par un parking public (83 places) et un parking privé (20 places), ainsi que par l'accès à ces parkings et la sortie des parkings privés par la rampe hélicoïdale ; au niveau -3 par un parking public (83 places) et un parking privé (18 places) et leur accès, ainsi que des caves privatives, des réserves pour les espaces commerciaux et des locaux techniques ; au niveau -4 par un parking privé (122 places) et son accès ainsi que des caves privatives ;

C. En ce qui concerne les démolitions de 2004

- considérant que le terrain concerné par le projet, hormis les immeubles à rénover de la rue des Chevaliers, est dépourvu de toute construction ;
- que cette situation, uniquement sur la commune d'Ixelles, résulte de démolitions ayant été exécutées sur base du permis d'urbanisme octroyé le 2 octobre 2003 à la sprl Heron Belgium, avant son annulation par le Conseil d'Etat le 9 mars 2006 ;
- que le maintien de la situation conséquente aux démolitions, au sens de l'article 300, al. 1, 2°, du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, n'a pas été régularisé jusqu'à présent ;
- que la demande vise à mettre fin à cette situation née après annulation du permis ayant autorisé les démolitions et à ce que la situation de droit concorde à la situation existante de fait ;

D. Conformités aux prescriptions du PRAS

- considérant que le projet est conforme à la prescription 0.2 du PRAS relative au maintien ou à la réalisation d'espaces verts d'au moins 10 % pour les demandes de permis d'urbanisme portant sur une superficie au sol de minimum 5.000 m², en ce que 2.504 m² de surfaces vertes sont prévues en intérieur d'îlot ;
- qu'il est conforme aux prescriptions de la zone de forte mixité en ce que, notamment, il respecte les superficies autorisables et qu'en ce qui concerne plus particulièrement la superficie de commerces, la prescription 4.2. prévoit que la superficie de plancher affectée aux grands commerces spécialisés peut être portée au-delà des 3.500 m² par projet et par immeuble lorsque cette possibilité est prévue par un plan particulier d'affectation du sol ;

E. Conformités aux prescriptions du PPAS

- considérant que le projet rencontre l'objectif du PPAS visant la mise en contexte du lieu, dans le sens de sa mise en synergie avec la dynamique globale urbaine à cet endroit ;
- que l'installation de grandes surfaces commerciales et la création de logement améliorent la dynamique de l'îlot et du quartier ;
- que la continuité commerciale entre la Porte de Namur et la Porte Louise est recréée ;
- que les affectations au logement, au commerce et à une crèche d'au moins 78 places assurent la mixité des fonctions ;
- que les accès piétons aux grands commerces spécialisés sont localisés à front de l'avenue de la Toison d'Or ;
- que les gabarits projetés s'inscrivent dans un objectif de densité adaptée au site ;
- que le traitement de la volumétrie vise une recherche de compacité du bâti ;

- que l'implantation des immeubles sous forme de couronne autour de l'îlot assure la création d'un espace de calme, associée à une qualité résidentielle ;
- que les constructions souterraines en intérieur d'îlot sont établies à une profondeur suffisante pour l'aménagement en surface d'un jardin ;
- que le projet est conforme au PPAS pour les aspects liés au traitement des façades en ce qu'elles sont de tons clairs et que les surfaces vitrées ne dépassent pas la moitié de la surface des façades ;
- que pour certains de ses aspects, détaillés ci-dessous, certaines dérogations sont sollicitées, mais qu'elles ne portent pas atteinte aux données essentielles du plan, qu'elles sont exceptionnelles et d'importance mineure ;

F. Conformités aux prescriptions du RRU

- considérant que le projet, en ce qui concerne les volumes et implantations des immeubles, vise à se conformer au PPAS, plus précis que le RRU ;
- que ce bon aménagement particulier des lieux tient compte des dimensions, orientations et situations particulières des parcelles et qu'il légitime une autre approche que la règle générale du RRU ;
- que les prescriptions du PPAS priment sur les règles générales du RRU, indépendamment du fait qu'elles soient plus ou moins restrictives, bien qu'il faille suivre une procédure de dérogation au RRU dans certains cas, notamment lorsque les prescriptions du PPAS indiquent des maxima ;

G. Archéologie

- considérant que les parcelles concernées sont situées dans l'emprise des fortifications bastionnées de la seconde enceinte urbaine (16^e-18^e siècle) (www.brugis.irisnet.be > >Patrimoine > Archéologie), qu'il convient de permettre à la cellule Archéologie de la Direction des Monuments et Sites d'organiser des sondages d'évaluation archéologique préalables aux travaux qui détermineront, le cas échéant, l'ampleur d'une éventuelle fouille archéologique complémentaire (planning et modalités à fixer; contact 02/204.24.35) ;

H. Considérations relatives au projet

H.1. Gabarits

- considérant que le gabarit des immeubles s'inscrit au contexte bâti environnant, par une hauteur plus élevée à front de l'avenue, une adaptation en décroissance progressive dans les rues latérales et une hauteur maximale face au bâtiment en retrait à l'angle de l'avenue et de la rue Crespel ;
- considérant que la morphologie du bâti, le relief du terrain et l'orientation de l'îlot permettent une densification à front de l'avenue de la Toison d'Or ;
- que la hauteur de 40,55 mètres maximum à l'angle de l'avenue et de la rue des Drapiers, de par sa position par rapport à l'ensoleillement (ombre portée principalement sur l'avenue et les toitures des nouvelles constructions à front de celle-ci) n'est pas de nature à nuire aux conditions d'éclaircissement et d'ensoleillement des habitations voisines, notamment celles de la rue des Chevaliers, situées à environ 45 m;

H.2. Façades

- considérant que le traitement des façades des immeubles a été revu dans les plans amendés en supprimant une travée florale dans chacune des rues, dans le cadre des recommandations de l'étude d'incidences, estimant que les travées florales y trouvaient moins leur justification, et que ces parties de façades ont été réadaptées sur base du traitement des façades des immeubles de logements implantés dans les parties médianes des rues;

H.3. Immeubles existants, rue des Chevaliers

- considérant que les trois immeubles existants de la rue des Chevaliers présentent dans leur intérieur, un état avancé de délabrement ;
- que les photos présentées démontrent à suffisance cet état de délabrement ;
- que l'accès aux intérieurs s'avère dangereux, voire impossible, qu'il serait hasardeux, en matière de sécurité, d'y pénétrer ;

- considérant qu'il n'y a pas lieu d'investiguer davantage sur les caractéristiques de ces immeubles, au vu des plans de situation existante annexés à la demande et de la documentation existante relative à ces immeubles ;
- que le projet ne peut que tenir compte de cet état dégradé de fait, que le maintien des façades préserve la qualité de l'espace public, que le projet vise à maintenir la structure portante des immeubles, que le nouvel aménagement assurera d'autres conditions d'habitabilité qu'à l'origine, mais néanmoins de bonne qualité, que la fonction de logement y remplacera avantageusement celle de bureau ;
- considérant que la configuration de l'ensemble des accès à rue n'est pas modifiée ;
- que le projet maintient la disposition d'un hall latéral de distribution au rez-de-chaussée du n°21 ;
- considérant que la hauteur du faîte de la toiture des trois immeubles n'est pas modifiée, ni les dimensions des lucarnes ;
- que la disposition des nouveaux balcons à l'arrière du n°25 ne respecte pas le Code civil en matière de vues droites et obliques sur les propriétés voisines ;

H.4. Intérieur d'îlot

- considérant que la qualité de l'intérieur d'îlot est assurée, notamment, par le placement des installations techniques sur les toitures des immeubles de la couronne fermant l'îlot, conformément au prescrit du PPAS ;
- que les jardins privés, en dehors des zones de pleine terre, seront traités comme des toitures vertes intensives ;

H.5. Commerces

- considérant que la superficie des commerces est de nature à concourir à l'attractivité du front commercial de l'avenue de la Toison d'Or ;
- qu'une modularité des surfaces des commerces est techniquement possible, assurant ainsi la pérennité de la fonction commerciale ;

H.6. Mobilité

- considérant que le parking souterrain est organisé en vue d'absorber la clientèle des futurs commerces (niveaux -2 et -3) et de pourvoir au stationnement des futurs logements, qu'il est doté d'une zone de dépose pour la crèche ;
- que son accès par la rampe de parking existante avenue de la Toison d'Or, sa sortie via le parking « Deux Portes », ainsi qu'une sortie dans le bas de la rue des Drapiers exclusivement réservée aux résidents, est de nature à réduire les nuisances éventuelles inhérentes à un parking de grande capacité ;
- que des emplacements de dépose pour la crèche seront implantés dans le parking à proximité des circulations verticales ;
- que la volonté du demandeur est de proposer l'accès aux éventuels emplacements excédentaires de la partie privative du parking, prioritairement à des riverains du quartier qui en feraient la demande ;
- que le demandeur a indiqué à cet égard en séance de la Commission que les riverains disposeraient d'un droit de préemption ;
- que la capacité du parking public souterrain est destinée à réduire le stationnement en voirie, au profit d'un aménagement urbain de meilleure qualité ;
- que l'utilisation du vélo est facilitée par un nombre de râteliers pour vélos dans les zones publiques et privatives des différents niveaux de parking ;
- que 20 emplacements pour motos sont prévus dans les parkings souterrains ;

H.7. Livraisons aux commerces

- considérant que les quais de livraison, dont la fonction est associée aux grands commerces spécialisés, sont situés dans une zone du PPAS (zone rose) qui l'autorise ;
- considérant que les livraisons sont prévues, dans la mesure du possible, à l'intérieur du parking souterrain, qu'un quai de déchargement à double emplacement est aménagé dans le bas de la rue des Drapiers, que l'accès à ce quai sera rendu possible depuis l'avenue de la Toison d'Or par la mise à double sens de la rue depuis l'avenue jusqu'au quai, que cette disposition et la situation des quais dans le bas de la rue sont de nature à ne pas perturber les qualités résidentielles de la rue des Drapiers ;

H.8. Considérations environnementales

- considérant que, d'un point de vue environnemental, les immeubles visent à se conformer aux normes BREEAM, et qu'ils atteindront de ce fait un niveau d'excellence énergétique ;
- considérant qu'il est prévu qu'un état des lieux du bâti de l'îlot et celui faisant face au projet du côté des rues des Drapiers et des Chevaliers soit imposé à l'entrepreneur par le demandeur dans le cahier des charges, de même que la mise en place d'une cellule d'information et de communication sur le déroulement du chantier à disposition du public ;
- considérant que le projet n'est pas susceptible d'avoir des incidences notoires négatives sur l'environnement ;

I. Dérogations

- vu la note consolidée relative aux dérogations sollicitées, intégrant les amendements au projet initial ;
- considérant que le demandeur sollicite de pouvoir déroger aux prescriptions 21, 37, 38, 43, 44, 46, 52, 93 et 146 du Règlement général sur les bâtisses de la commune d'Ixelles, aux articles 3, 4, 5, 6, 10 et 13 du Titre Ier du RRU, ainsi qu'aux prescriptions 1.2.2., 1.3.3.1 et 1.3.4.1 A, 1.3.2.1, 1.3.4.2, 2.3 et 3.3 du PPAS ;
- considérant qu'en ce qui concerne le Règlement général des bâtisses de la Commune d'Ixelles, les dérogations sollicitées ne remettent pas en question les règles établies en matière de stabilité, de durabilité, d'habitabilité ou d'aspect des constructions, qu'elles concernent pour certaines d'entre elles des techniques de mise en oeuvre en constante évolution, qu'elles ne sont pas contraires aux objectifs poursuivis par le règlement, et qu'elles peuvent être considérées comme mineures ;
- considérant que les dérogations sollicitées au RRU en terme d'implantation, de profondeur, de hauteur de façade avant, de toiture, d'éléments en saillie sur la façade à rue, de maintien d'une surface perméable, s'inscrivent dans le cadre de l'expression particulière la plus récente du bon aménagement des lieux à cet endroit que constitue le PPAS ;
- considérant qu'en ce qui concerne l'application des prescriptions 1.2.2. et 1.2.3. du PPAS relative à la fréquence minimale des unités fonctionnelles le long des alignements, correspondant à une entre-distance moyenne des entrées d'au maximum 20 mètres, le projet est conforme au PPAS (zone rose) le long de l'avenue de la Toison d'Or, de la rue des Chevaliers, et sur les 20 premiers mètres de la rue des Drapiers ;
- qu'à la rue des Drapiers, l'absence d'entrée sur plus de 20 mètres, entre les 20 premiers mètres, comptés depuis l'avenue de la Toison d'Or, et l'entrée principale des logements (lobby) située à 40,60 m depuis l'angle de l'avenue déroge à la prescription 1.2.2 du PPAS ;
- que l'absence d'entrée à cet endroit est due principalement à l'implantation d'un grand commerce sur l'angle se développant à front de la rue des Drapiers, que son entrée du côté de l'avenue de la Toison d'Or est justifiée par rapport à la mise en relation de ce commerce à un axe commercial principal, que la pente de la rue et les caractéristiques structurelles internes des constructions rendent l'implantation d'une entrée difficile à cet endroit ;
- que l'absence d'entrée dans cette partie de la rue des Drapiers n'est pas de nature à remettre en cause la haute densité d'interaction commerciale recherchée par le PPAS dans le bas de l'îlot ;
- considérant que la prescription 1.2.3 du PPAS prévoit que dans la partie basse de l'îlot, pouvant accueillir de grandes surfaces commerciales (zone rose), sera prévu au rez-de-chaussée au moins un petit commerce de proximité ou de type Horeca (café, restaurant) ;
- considérant que le commerce n°6 est situé, rue des Drapiers, en dehors de cette zone et que la présente demande ne précise pas la destination d'un commerce à de l'Horeca dans la zone visée par la prescription 1.2.3. ;
- considérant qu'en regard des prescriptions 1.3.3.1. et 1.3.4.1. du PPAS, la façade du côté de l'avenue de la Toison d'Or y déroge en ce qu'à partir du deuxième étage jusqu'aux étages supérieurs, elle est implantée en recul d'environ 0,70 m en moyenne, sur plus de la moitié de la largeur de la façade ;
- qu'en tenant compte des éléments en saillie, ce recul a pour effet d'aligner visuellement le front bâti de l'îlot aux bâtiments avoisinants des autres îlots qui, de manière générale, sont dépourvus d'éléments en saillie significatifs ;
- que l'alignement projeté concerne l'entièreté du côté démoli de l'îlot, le long de l'avenue, et qu'aucun raccord à des bâtiments existants n'est nécessaire ;
- que ce recul d'alignement de 0,70 m sera peu perceptible, qu'il ne concerne que les étages supérieurs ;
- que l'implantation à l'alignement des étages inférieurs participe à la bonne intégration du projet à front de l'avenue ;
- considérant que le projet déroge à la prescription 1.3.2.1 du PPAS relative aux toitures à versants, en ce

- que l'immeuble de logement de la partie médiane est recouverte d'une toiture à double pente dont le faîte descend parallèlement à la rue vers la toiture voisine de type diversifiée ;
- que la configuration de toiture projetée vise à éviter la création d'un mur d'héberge à la jonction des deux types de toitures, qu'elle ne dépasse pas le gabarit maximum autorisé, qu'elle ne porte pas préjudice aux logements situés en vis-à-vis, qu'elle sera peu perceptible depuis la rue, qu'elle n'est pas contraire au bon aménagement des lieux ;
 - considérant que les balcons aménagés en façade arrière de la partie médiane, rue des Chevaliers dérogent à la prescription 1.3.4.2. du PPAS en ce qu'elle n'autorise que des balcons ou terrasses dans les limites du bâtiment principal d'une profondeur de 15 m, alors que l'extrémité des balcons est située à 17,40 m ;
 - que l'aménagement de balcons en façade arrière de ces logements vise à améliorer leur qualité, que ces balcons bénéficient d'une bonne orientation sud-ouest, qu'ils n'empiètent pas sur la zone non-aedificandi de cours et jardins, qu'ils sont prévus en deçà de la profondeur de 5 m de la zone d'annexe, qu'en conséquence, ils ne contreviennent pas au bon aménagement des lieux ;
 - considérant que dans la zone de constructions souterraines dans les zones non-aedificandi, sont aménagées deux sorties de secours du parking ;
 - que la prescription 2.3 du PPAS prévoit que ces constructions souterraines doivent être conçues à une profondeur suffisante pour permettre l'aménagement en surface, les recouvrements, les plantations, ainsi que les équipements éventuels d'écoulement d'eau ou autres ;
 - que la prescription 2.2 relative aux zones de cours et jardins privatifs autorise un usage non-résidentiel après des mesures particulières de publicité ;
 - que les trappes de ces sorties de secours ne dépassent pas le niveau du sol, que leur superficie totale est d'environ 28 m², que leur localisation résulte d'une imposition en matière de protection incendie, qu'elles ne seront utilisées qu'à titre tout à fait exceptionnel, qu'elles peuvent éventuellement être engazonnées ou recouvertes d'un matériau s'harmonisant à leurs abords, qu'elles seront par conséquent très peu visibles, qu'elles ne remettent pas en cause le bon aménagement de l'intérieur de l'îlot ;
 - considérant que 14 logements du projet, sur un total de 84, ne sont pas traversants, alors que la prescription 3.3. du PPAS prévoit qu'ils le soient, exceptés ceux situés aux angles de l'îlot ;
 - considérant que le nombre de 14 logements en dérogation est compensé par celui des logements implantés sur les angles qui eux par contre sont traversants ;
 - que les logements non traversants sont principalement de petite taille, qu'ils bénéficient d'une bonne luminosité, qu'ils résultent notamment de l'implantation d'une galerie à l'arrière du deuxième étage desservant les circulations verticales des logements au-dessus des commerces ;
 - que l'objectif de la prescription du PPAS est respecté au regard de la globalité du projet ;
 - considérant, de manière générale, que les dérogations sollicitées ne contreviennent pas aux principes édictés par le PPAS quant au bon aménagement des lieux ;
 - considérant, de tout ce qui précède que, moyennant certaines adaptations ponctuelles, le projet répond aux principes du bon aménagement des lieux ;

AVIS FAVORABLE de la Commission, sous réserve de respecter la condition suivante :

- ***prévoir un commerce de type Horeca ou de proximité dans la zone du PPAS pouvant accueillir de grandes surfaces commerciales (zone rose).***

Par la Commission :

Le Secrétaire,
(s.) Frédéric LETENRE

La Présidente,
(s.) Nathalie GILSON

Pour extrait conforme :
Ixelles, le 29 juin 2012

Le Secrétaire,

La Présidente,

Frédéric LETENRE

Nathalie GILSON