

## Commune d'Ixelles - Commission de concertation du 04/06/2008

**12<sup>ème</sup> objet : avenue de la Couronne, 330 - Ilot 133 - Permis mixte d'Urbanisme et d'Environnement**  
14h15 **de classe 1B - Nouveau permis.**

- *Permis d'urbanisme: démolition d'un immeuble commercial (1682,25 m<sup>2</sup>) et construction d'un immeuble avec commerce de gros (2036,12 m<sup>2</sup>), 39 logements et 67 emplacements de parking;*
- *Permis d'environnement: exploitation d'un immeuble comprenant une grande surface spécialisée et 39 logements et comprenant les installations suivantes soumises à Permis d'Environnement : une installations de combustion (190 kW), des garages, emplacements couverts (66 véhicules) et des magasins pour la vente au détail (2.036,12 m<sup>2</sup>).*

Demandeur : LA FINANCIERE WAVRIENNE s.a. c/o Monsieur P. RIGA.

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

PPAS : /

Motif de la procédure :

- actes et travaux portant atteinte à l'intérieur de l'îlot (PRAS : art. 0.6);
- modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS : art. 2.5.);
- affectation du 1<sup>er</sup> étage en commerce (PRAS : art. 3.3);
- dérogation à l'article 5 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (hauteur de façade avant);
- dérogation à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (toiture);
- clause de sauvegarde (PRAS : art. 0.9);
- projet soumis à rapport d'incidences (COBAT : art. 147) : 67 emplacements de parking;
- art. 41 de l'Ordonnance du 5 juin 1997 relative au permis d'environnement classe 1B;
- modification de la situation existante de fait des gabarits ou de l'aspect des façades visibles depuis les espaces accessibles au public.

Enquête publique : du 5 au 19 mai 2008.

Réclamations : 2 pétitions (11 signatures et 48 signatures)

Demande d'audition : 1 totalisant 2 signatures

### AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

SEANCE DU 4 JUIN 2008 / DELIBERATION DU 9 JUILLET 2008

- attendu que la demande tend à démolir un immeuble commercial (R+1; 2.578 m<sup>2</sup>) et à construire d'un immeuble comportant un commerce spécialisé, 39 logements et 67 emplacements de parkings (R+5+T);
- attendu que deux pétitions, dont une de 11 signatures et une de 48 signatures, ainsi qu'une demande d'audition de 2 signatures ont été introduites au cours de l'enquête publique, portant notamment, sur le grand nombre de parking prévu pour le commerce dans une zone bien desservie par les transports en commun et leur séparation physique par rapport aux emplacements prévus pour les logements, sur l'aménagement de la voirie sans tenir compte du futur aménagement de l'avenue de la Couronne, sur le manque d'information du mode de livraison, sur le peu de démarche environnementale, sur le gabarit trop important de l'immeuble tant en hauteur de façade, de toiture et de profondeur, sur l'atteinte à l'intérieur de l'îlot et la couverture totale de la parcelle, sur la perte de lumière et d'espace tant en face que pour les immeubles voisins, sur le peu d'intégration de l'immeuble à proximité d'immeubles de grandes valeurs esthétiques et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, sur les erreurs dans les plans des formes de toitures particulières des immeubles voisins et les nuisances sur l'habitabilité des logements contigus, ainsi que sur la crainte de passage de gaines techniques dans l'aéra mitoyen à l'immeuble de gauche ;
- vu le rapport d'incidences joint à la demande;
- considérant que ce rapport est complet au sens de l'article 37 de l'Ordonnance du 5 juin 1997 sur l'évaluation préalable des incidences;
- considérant qu'il s'agit d'un permis mixte d'Urbanisme et d'Environnement de classe 1B;

## Commune d'Ixelles - Commission de concertation du 04/06/2008

- considérant qu'en cas de refus de permis d'urbanisme, celui-ci emporte caducité de plein droit sur le permis d'environnement;
- vu l'avis de l'Administration de l'Équipement et des Déplacements du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale du 22 février 2008, qui ne donne pas son accord pour le déplacement d'arbres, d'éclairage public ni de mobilier urbain;
- considérant que l'immeuble commercial spécialisé existant, de 2.578 m<sup>2</sup> est démoli;
- considérant qu'aucune preuve de dégradation de l'immeuble n'est fournie dans le dossier;
- que l'immeuble existant est cependant très bas par rapport à l'ensemble de la rue;
- que, compte tenu de l'inexistence de cave ou de bonnes fondations, la rehausse de l'immeuble n'est pas possible;
- considérant que le projet prévoit la construction d'un immeuble de quatre étages sous toiture le long des limites mitoyennes (niveau de corniche à 16,50 m) sur une largeur de 7 m et de cinq étages sous toiture en partie centrale sur une largeur de 21 m (niveau de corniche à 18,08 m);
- considérant que le projet est compris entre deux immeubles de trois étages sous toiture de même gabarit (niveau de corniches à 14,29 m et 15 m);
- considérant que le projet déroge à l'article 5 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que la hauteur de la façade est supérieure à la hauteur de la façade la plus élevée, et ce de  $\pm 1,50$  m le long des limites mitoyennes et de  $\pm 3$  m en partie centrale;
- considérant que le cinquième étage, en partie centrale est placé en retrait de 1 m par rapport à l'alignement de la rue;
- considérant que le profil de toiture du nouvel immeuble suit une pente de 40° en façade avant, aboutit en toiture plate sur une profondeur de 11 m (le long du mitoyen gauche) et redescend en pente de 40°;
- considérant que la parcelle de gauche est particulière et comprend un bâtiment avant à double pente de 10 m de profondeur, un bâtiment arrière 3 m plus loin relié par un volume de liaison en retrait ainsi qu'un immeuble en fond de parcelle le long du chemin de fer;
- considérant que le profil de l'immeuble projeté suit parallèlement le profil de la toiture de l'immeuble de gauche le plus haut,  $\pm 1,5$  m plus haut, en créant un aéra de 3 m sur 2 m le long de l'espace entre les bâtiments avant et arrière;
- que la demande nécessite la rehausse du mur mitoyen gauche, d'une surface de 36 m<sup>2</sup>, et pour l'aéra en retrait, de 42 m<sup>2</sup> (14 m x 3 m),
- considérant que le projet déroge à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que le profil de la toiture de l'immeuble projeté dépasse le profil mitoyen de la toiture de la construction voisine la plus haute (côté gauche);
- considérant que la parcelle de droite comprend un bâtiment avant à double pente de 10 m de profondeur et une annexe de 5 m de profondeur sur 3 niveaux (niveau 15 m);
- considérant que le profil de l'immeuble projeté suit parallèlement le profil de la toiture de l'immeuble de droite le plus bas,  $\pm 1,50$  m plus haut en terminant le volume de toiture un niveau au-dessus de l'annexe arrière;
- que la demande nécessite la rehausse du mur mitoyen droit à l'avant, de 1,50 x 5 m, et à l'arrière, de 6,50 x 5 m, soit 40 m<sup>2</sup>;
- considérant que le projet déroge côté droit à l'article 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce que le profil de la toiture de l'immeuble projeté dépasse l'annexe au-delà de la profondeur autorisée par l'article 4 (2 m);
- considérant que le volume tel que projeté et ses rehausses trop importantes nuisent à l'habitabilité des immeubles voisins;
- considérant qu'il convient de diminuer les dérogations et les rehausses de mitoyens;
- considérant qu'il est préférable de construire un immeuble suivant la typologie des bâtiments principaux voisins (soit 15 m de profondeur) sur une largeur de minimum 6 m par rapport aux limites mitoyennes, en créant un immeuble principal d'une profondeur de 15 m et une annexe sur deux niveaux du côté gauche et sur trois niveaux du côté droit;
- que l'aménagement des jardins au niveau du premier étage le long du mur mitoyen droit nécessite la rehausse du mur mitoyen droit, d'une profondeur de 8 m sur 1,90 m de haut;
- considérant que cette rehausse déroge aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'elle dépasse la profondeur de la construction voisine la plus profonde (côté gauche), de plus de 3 m la construction voisine la moins profonde, ainsi que la hauteur de la construction voisine;
- considérant que cette rehausse nuit à l'habitabilité des immeubles voisins de droite;

## Commune d'Ixelles - Commission de concertation du 04/06/2008

- qu'afin d'éviter une rehausse importante du mur mitoyen de ce côté, il convient de créer une zone inaccessible d'1,90 m par rapport à la mitoyenneté de droite;
- considérant qu'à chaque étage sont créées des terrasses en façade arrière;
- considérant que la parcelle est située le long du chemin de fer et que les terrasses ont pour seules vues l'immeuble arrière accessoire aux commerces;
- considérant qu'aucune terrasse le long de la limite de droite (sur chaque niveau) n'est toutefois conforme au Code civil en ce qui concerne les vues sur les propriétés voisines et qu'il convient de les placer à 1,90 m des limites mitoyennes afin de limiter les nuisances par rapport aux voisins de droite;
- considérant que des terrasses sont aménagées sur les toits le long des limites mitoyennes, à gauche et à droite;
- que ces terrasses en toiture côté gauche sont à 1,90 m de limite mitoyenne et sont conformes au Code civil en ce qui concerne les vues sur les propriétés voisines;
- considérant que celles-ci plongent toutefois sur l'aéra et la terrasse aménagée en toiture de l'immeuble de gauche (PU n° 34/1999) et qu'un retrait supplémentaire d'1 m par rapport à la limite mitoyenne pour toute terrasse aménagée en toiture réduirait les nuisances pour les logements de l'immeuble voisin;
- considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un commerce spécialisé au rez-de-chaussée (2.822 m<sup>2</sup>) et au premier étage arrière (358 m<sup>2</sup>), pour un total de 3.182 m<sup>2</sup> de superficie de planchers;
- considérant que l'article 3.3 du Plan Régional d'Affectation du Sol autorise 3.500 m<sup>2</sup> de commerce spécialisé, à l'exclusion du secteur alimentaire;
- que, pour les étages supérieurs, la demande prévoit quatre studios (36 m<sup>2</sup>), 16 appartements d'une chambre (50 à 70 m<sup>2</sup>), 8 appartements de deux chambres (85 à 110 m<sup>2</sup>), 6 appartements de trois chambres (130 m<sup>2</sup>), 2 duplex de deux chambres (108 à 133 m<sup>2</sup>) et 3 duplex de trois chambres (128 à 166 m<sup>2</sup>), pour un total de 4.136 m<sup>2</sup> de logements;
- considérant que plus de la moitié des appartements sont des studios ou appartements d'une chambre (20 appartements);
- considérant que les logements sont conformes au Titre II du Règlement Régional d'Urbanisme;
- que des caves individuelles sont aménagées au sous-sol;
- considérant que le projet assure, de ce fait, la continuité du logement dans une zone de mixité du Plan Régional d'Affectation du Sol;
- considérant que la demande prévoit la construction d'un parking sur toute la surface de la parcelle en sous-sol et sur une partie de la parcelle de droite au rez-de-chaussée;
- que, sur les 67 emplacements prévus, 38 sont destinés au commerce et 29 aux logements;
- vu le projet d'aménagement de l'avenue de la Couronne;
- considérant que l'immeuble est bien desservi par les transports en commun et se situe en zone A suivant le Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme;
- considérant que les parkings des commerces seront séparés des parkings des logements par un système de volet afin de garantir la tranquillité et la sécurité des piétons;
- considérant que l'accès aux parkings est aménagé par une double rampe de circulation avec sens unique obligatoire (une entrée, une sortie);
- considérant que leur positionnement dans la rue évite toute perte de parcage en voirie et nécessite le déplacement de l'arrêt de bus et des modifications de trottoir, mobilier urbain, etc.;
- considérant qu'aucune information n'est donnée sur le mode de livraison et qu'une aire de parcage de ± 22 m de long est prévue dans l'aménagement de l'avenue de la Couronne;
- considérant que l'article 18 du chapitre 6 du Titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme impose une aire de livraison hors voirie accessible aux camions et dont la hauteur libre est de 4,30 m, notamment pour les commerces de plus de 1.000 m<sup>2</sup> en cas de démolition reconstruction;
- considérant que la porte de garage est seulement de 3 m de haut et qu'il n'y a dès lors pas de possibilité de faire les livraisons dans le parking;
- considérant que la demande déroge à l'article 13 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme relatif au maintien d'une surface perméable, que la parcelle est totalement couverte et imperméable;
- vu la situation particulière du projet compris entre l'avenue de la Couronne et le chemin de fer;
- considérant que les parcelles voisines sont également presque entièrement couvertes et que la création de patios n'améliorera pas le cadre environnant;
- considérant que la dalle du commerce au niveau du premier étage est recouverte de 0,15 m de pleine terre, ce qui ne permet pas la mise en œuvre de jardins aboutissant à un développement de la flore tant du point de vue quantitatif que qualitatif;

## Commune d'Ixelles - Commission de concertation du 04/06/2008

- considérant que le projet n'améliore par conséquent pas les qualités paysagères et végétales de l'intérieur de l'îlot, conformément aux dispositions de l'article 0.6 des prescriptions générales du Plan Régional d'Affectation du Sol;
- considérant qu'en façade avant, l'immeuble est scindé en trois parties séparées par des loggias à dominantes verticales et traitées de matériaux nobles (pierre bleue, pierre blanche naturel, bardage gris foncé, couverture en ardoise gris foncé) dont la partie centrale est plus haute que les deux parties latérales;
- que la corniche est interrompue aux extrémités afin de créer deux lucarnes pendantes de même largeur que les doubles fenêtres des étages inférieurs;
- considérant que le parti architectural et les matériaux prévus s'accordent au cadre urbain environnant;
- considérant que la demande prévoit un système de stockage des eaux pluviales de 45.000 litres alors qu'il faudrait une citerne de 76.000 litres afin d'éviter une surcharge du réseau d'égouts, tel qu'imposé par l'article 16 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme;
- considérant qu'il convient de manière générale de développer pour la construction d'immeubles neufs des mesures garantissant des performances énergétiques maximales;
- que les seules attentions au développement durable prévues dans le projet sont le placement de panneaux solaires et d'une ventilation à double flux;
- que, pour un projet de si grande dimension, une attention plus particulière doit être portée au développement durable tels qu'une isolation basse énergie des logements, l'alimentation des chasses d'eau par l'eau de pluie plutôt que le "tout à l'égout" et le tri sélectif des déchets;
- considérant, de ce qui précède, que moyennant des modifications, la demande s'accorde aux caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant et n'est pas contraire au principe de bon aménagement des lieux;

### **AVIS FAVORABLE, sous réserve de respecter les conditions suivantes :**

- *construire un immeuble suivant la typologie des bâtiments principaux voisins (soit 15 m de profondeur) sur une largeur de minimum 6 m par rapport aux deux mitoyens, en créant un immeuble principal à double versant d'une profondeur de 15 m et un volume annexe sur deux niveaux du côté gauche et un sur trois niveaux du côté droit;*
- *aménager les jardins au niveau du premier étage de manière à se conformer au Code civil, sans que la rehausse de murs mitoyens ne soit nécessaire;*
- *recouvrir la toiture plate du premier étage de minimum 0,60 m de terre arable afin de permettre la mise en œuvre de jardins aboutissant à un développement de la flore tant du point de vue quantitatif que qualitatif;*
- *écarter de manière conséquente les balcons des limites mitoyennes;*
- *aménager les terrasses en toiture côté gauche en retrait de 3 m par rapport à la limite mitoyenne gauche;*
- *aménager la terrasse en toiture arrière côté droit en retrait de 3 m par rapport à la limite mitoyenne droite;*
- *ne pas placer de gaine technique dans l'aéra mitoyen à l'immeuble de gauche;*
- *tenir compte de l'avis de l'Administration de l'Équipement et des Déplacements du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale quant aux modifications à apporter à l'aménagement de l'avenue de la couronne et obtenir l'autorisation du gestionnaire de la voirie;*
- *intégrer les descentes d'eau pluviale dans l'épaisseur de la façade avant;*
- *porter une attention particulière au développement durable, tel qu'une isolation basse énergie des logements, l'alimentation des chasses d'eau par l'eau de pluie plutôt que le "tout à l'égout" et le tri sélectif des déchets;*
- *créer une citerne de minimum 76.000 litres;*
- *créer une aire de livraison hors voirie accessible aux camions et augmenter en conséquence la hauteur libre de la porte d'accès;*
- *respecter les éventuelles prescriptions qui seront imposées par la S.N.C.B. concernant les interventions prévues sur le mur mitoyen avec la zone de chemin de fer;*
- *respecter les prescriptions de l'arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale du 23 mai 2001, fixant les conditions applicables aux chantiers de décontamination de bâtiments ou d'ouvrages d'art contenant de l'amiante et aux chantiers d'encapsulation de l'amiante (M.B. 12/07/2001) dans le cadre des travaux de démolition;*
- *respecter les conditions qui seront imposées par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement lors de la délivrance du permis d'environnement.*