

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 12 janvier 2011
objet n°02

Dossier 16-39.312-10 - Enquête n° 4058/10

Demandeur : Le Vert Chasseur sa c/o M. Alexandre FRANCOIS

Situation : Chaussée de Waterloo, 1067-1069 et rue Vanderlinden, 02

Objet : la démolition de 2 bâtiments, la construction d'un immeuble d'habitation et commerce, la construction d'un second immeuble de logements et la démolition/reconstruction d'un 3^{ème} immeuble - art. 126/1 CoBAT

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39312-10 introduite le 21/01/2010 par Le Vert Chasseur S.A. c/o Monsieur FRANCOIS Alexandre visant la démolition de 2 bâtiments, la construction d'un immeuble d'habitation et commerce, la construction d'un second immeuble de logements avec parking et la démolition/reconstruction d'un 3^{ème} immeuble + 126/1 CoBAT sur le bien sis Chaussée de Waterloo de 1067 à 1069 / Rue Joseph Vanderlinden 2 ;

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 29/04/2010 ;
Considérant que la demande initialement introduite a été soumise aux mesures particulières de publicité ;

Vu les résultats de l'enquête publique s'étant déroulée du 17/05/2010 au 31/05/2010 ;

Considérant l'avis de la Commission de Concertation rendu en sa séance du 23/06/2010 ;

Considérant l'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins du 13/07/2010 ;

Considérant l'avis conforme du Fonctionnaire Délégué du 09/09/2010 ;

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 08/10/2010 ;

Que ces modifications :

- Visent à répondre aux objections que suscitait la demande telle qu'introduite, et notamment l'avis de la Commission de Concertation du 23/06/2010, l'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins du 13/07/2010, et l'avis du Fonctionnaire Délégué émis en date du 09/09/2010 ;
- Visent à atténuer ou à supprimer les dérogations de la demande telle qu'introduite ;
- Ne modifient pas l'objet de la demande ;
- Ne sont pas accessoires et sont en conséquence telles que l'article 126/1 - alinéa 3 du CoBAT est d'application et que la procédure doit être reprise au stade de l'enquête publique ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation avec liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant ;

Considérant que la demande modifiée se situe dans l'aire géographique du PPAS n°30bis - Quartier du Vert Chasseur - approuvé par arrêté du Gouvernement du 10/03/1994

o auquel elle déroge en matière de :

- o Implantation : art. 5.2.1, 5.2.3 et 9.0 ;
- o Volume et esthétique : art. 5.2.4, 5.3, 5.5 ;

Considérant que la demande modifiée déroge aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme :

- o dérogation à l'art.6 du titre 1 du RRU (toiture - hauteur) ;
- o dérogation à l'art.3 du titre 1 du RRU (implantation de la construction - mitoyenneté) ;

2 : Mesures particulières de publicité et avis de la Commission de concertation

Considérant que la demande devait être soumise aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la Commission de Concertation pour les motifs suivants :

- Dérogations au PPAS n°30 bis :

- 5.2.1 : implantation

Le plan du PPAS précise que la zone de bâtisse est limitée à 13 mètres + 5 mètres de profondeur à partir de l'alignement à gauche du n°1067 de la chaussée de Waterloo. Le plan précise une profondeur d'implantation de 13 mètres pour la rue Vanderlinden.

Le projet dépasse la profondeur de 18 mètres en ce qui concerne notamment la zone pour vélos (chaussée de Waterloo), et la rampe de parking couverte (au-delà de la profondeur de 13 mètres à partir de la rue Vanderlinden).

- 5.2.3 : annexes

Les volumes en zone d'annexe (chaussée de Waterloo au-delà de 13 mètres de profondeur) présentent plus d'un niveau, notamment en ce qui concerne les 2 cages d'ascenseurs et les terrasses.

Du côté de la rue Vanderlinden, la terrasse à accoler au n°4 est située au-delà de la zone de bâtisse.

- 5.2.4 : largeur de façade

Les parcelles 1067 et 1069 chaussée de Waterloo sont regroupées par le sous-sol. La largeur de façade à rue obtenue est de l'ordre de 18,85 mètres, soit supérieure à 15 mètres prescrits par la prescription du PPAS.

- 5.3 : gabarits

Le nombre de niveaux est limité à 3, pour une hauteur de façade de 10,50 mètres. Le PPAS ne prévoit qu'un seul niveau en toiture. L'immeuble reconstruit au 1069 présente une hauteur de façade arrière de plus de 10,50 mètres. La partie de projet sise le long de la chaussée de Waterloo prévoit 2 niveaux sous toiture.

- 5.5 : largeur de lucarne

Le PPAS limite la largeur des lucarnes à 1,50 mètres. L'espace entre les lucarnes ou l'espace entre les lucarnes et les limites mitoyennes est limité à 1 mètre. La lucarne avant chaussée de Waterloo, à droite du n°1071 présente une largeur de 2,26 mètres. En façade arrière, les 2 lucarnes présentent une largeur de 3,85 mètres chacune.

- 9.0 : construction en zone de jardin

Les constructions souterraines ne peuvent altérer la forme présentée par le terrain avant leur construction. La rampe de garage couverte, implantée en zone de jardin, modifie le profil du terrain existant.

- Dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme :

- Titre I, chap. II, art. 4 (profondeur), en ce que le projet dépasse de plus de 3 mètres le profil mitoyen de la construction voisine sise au n°1071 chaussée de Waterloo, et ce sur 2 niveaux ;
- Titre I, chap. II, art. 6 (hauteur de toiture), en ce que, au-delà de la zone de 3 mètres de profondeur, la nouvelle construction dépasse de plus de 3 mètres le niveau de la construction voisine à cet endroit (n°1071 chaussée de Waterloo) ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 06/12/2010 au 20/12/2010 ;

Considérant que les réclamations estiment qu'en ce qui concerne :

- La procédure :

- o Le projet revu comporte encore autant de demandes de dérogations que le projet précédent ;
- o Lors de la 1^{ère} Concertation les recommandations suivantes étaient faites :
 - Limiter la profondeur des constructions aux étages le long de la chaussée de Waterloo à 13 mètres sauf ... ;
 - Limiter la profondeur des terrasses arrières sur une profondeur maximum de 1,60 mètres, et ... ;
 - Intégrer les circulations à l'enveloppe des bâtiments dont la profondeur est limitée à 13 mètres et supprimer les coursives ;
 - Aménager les accès des logements sis chaussée de Waterloo par la façade et non par la rue Vanderlinden ;
- o Or, le projet modifié :
 - Ajoute de 2 cages d'ascenseurs au-delà des 13 mètres ;
 - Ajoute une construction pour la cage d'escaliers desservant la partie droite du 1067 chaussée de Waterloo (accès parking, 2 logements et le penthouse) ;
 - Ajoute une extension couverte au rdc afin de couvrir la circulation intérieure ;
 - Rend l'accès aux escaliers possible que via les terrasses (pour les bâtiments le long de la chaussée de Waterloo), ceci peut engendrer des nuisances sonores dans l'îlot ;
 - Aménage les accès aux logements chée de Waterloo à la fois par le 1069 Waterloo et par le 2 Vanderlinden ;
 - Propose, pour les terrasses arrières du 2ème étage du 1067 une profondeur (et accessibilité) supérieure à 1,60 mètres ;

- Gabarit et implantation :
 - o Opposition à toutes les demandes de dérogations, étant donné le caractère résidentiel des rues des Astronomes et Vanderlinden. Le projet est énorme par son gabarit et dépasse les limites de construction en hauteur et en profondeur ;
 - o Selon le PPAS 30 bis, les gabarits sont largement dépassés (art. 4.2.1). Le projet a une profondeur de 14,60 mètres (13 mètres de bâti et 1,60 mètres de terrasses). Seul le rez-de-chaussée peut avoir 18 mètres (annexes comprises) selon le PPAS. Cette dérogation demandée ne peut être acceptée car elle est non seulement contraire à la réglementation mais génère des inconvénients majeurs liés à la tranquillité des riverains dans un intérieur d'îlot d'une grande densité d'habitants (perte d'intimité). Lors d'une CC du 15.10.2008 relative à la rue des Astronomes 14 (dossier 16-38.519-08) dans une parcelle beaucoup plus profonde et en intérieur d'îlot moins dense et plus arboré, aucune dérogation n'a été acceptée par rapport à la règle des 13 mètres de profondeur ;
 - o La largeur de la terrasse en toiture du 1069 Waterloo est supérieure, en certains endroits, au 2/3 de la largeur de la façade (PPAS 30bis - art.5.5) ;
 - o En ce qui concerne l'immeuble reconstruit au 1069 chée de Waterloo, le respect strict de la prescription 4.5 du PPAS doit être exigé. Ces principes ne sont pas respectés dans le projet présenté. Pour la terrasse à l'arrière, il s'agit de la terrasse d'un living d'un appartement 3 chambres (les chambres étant à l'étage inférieur) qui fait « mirador » dans l'ensemble de l'intérieur d'îlot à une hauteur largement supérieure aux 10,50 mètres sous toiture autorisés dans les nouvelles constructions ;
 - o Les terrasses supérieures ont un effet « mirador » sur l'intérieur de l'îlot ;
 - o Le projet prévoit un regroupement de façades chée de Waterloo dérogeant à la prescription 4.2.4 du PPAS. Le n°1067 n'a pas d'entrée particulière pour les appartements (entrée par le rez-de-chaussée du 1069 pour atteindre l'ascenseur et/ou par la rue Vanderlinden pour la cage d'escaliers. Inacceptable ;
 - o Il n'y a qu'un seul local « poubelles » situé dans le bâtiment Vanderlinden. Les logements chée de Waterloo devraient mettre leurs poubelles chée de Waterloo ;
- Affectations :
 - o L'augmentation de logements (1 à 10) ne profitera pas à la tranquillité et au caractère familial et résidentiel du quartier ;
- Patrimoine :
 - o La façade de l'immeuble 1069 chée de Waterloo présente un caractère architectural à maintenir (1ère CC). Celui-ci est détruit par la vitrine démesurée et l'ajout des lucarnes dans le toit. Si l'intérieur de l'immeuble est démoli et la façade dénaturée, pourquoi ne pas tout remettre dans les normes ?
- Mobilité :
 - o Problème de création de circulation dans une rue en « cul de sac » (rue Vanderlinden) ;
 - o La multiplication des commerces sans prévoir de zones de déchargement ne va faire qu'augmenter les problèmes de mobilité déjà présents dans le quartier ;
 - o L'augmentation des commerces et des logements ne va faire qu'amplifier les problèmes de parking rue des Astronomes et rue Vanderlinden (déjà rencontrés) face au parking ventouse (commerces) et au parking sauvage des clients ;
 - o Ne peut-on pas prévoir des parkings payants ou en zone bleue sauf riverains ?
 - o Problématique de la rampe d'accès parking rue Vanderlinden. Le Bourgmestre prend une grande responsabilité en octroyant cette autorisation, vu comme déjà dit maintes fois qu'il est impossible d'entrer et de sortir de la rue simultanément (cfr rue fermée à mi-hauteur Ambassade d'Israël) ;
- Sécurité :
 - o Risques de problèmes de sécurité de l'intérieur de l'îlot (percées, circulations piétonnes, terrasses, ... favorisant les intrusions) ;
- Droit Civil :
 - o La nouvelle version du projet aggrave nettement la situation et le problème d'obscurcissement de l'aérat de l'immeuble voisin d'angle, en particulier par la cage d'escalier mitoyenne à l'immeuble ;
 - o Une expertise du bâtiment existant d'angle avant/après travaux par un expert indépendant à charge du demandeur, est nécessaire ;
 - o Il faut garantir et préserver l'intégrité de l'immeuble d'angle par les techniques de construction et de démolition ;

- Il est nécessaire de résoudre le problème de mitoyenneté avec l'immeuble d'angle, dans le respect du droit ;

3 : Déroulement de la procédure

Vu les avis rendus par les services communaux, à savoir :

- Service Technique de la Voirie

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, à savoir :

- AED
- Vivaqua

4 : Description Situation Existante

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- Les 3 parcelles réunies se situent de part et d'autre de l'immeuble formant le coin de la Chaussée de Waterloo avec la rue Vanderlinden et entourent celui-ci, offrant une façade de 7,5 mètres de largeur du côté de la rue Vanderlinden et de 6,4 mètres du côté de la chaussée de Waterloo (n°1067). Cette largeur est augmentée par celle de l'immeuble sis au n° 1069 de la chaussée ;
- Sur la gauche du bâtiment jouxtant l'angle, figure un accès vers l'intérieur de l'îlot servant la parcelle voisine de gauche (accès non bâti) ;
- Le n°1069 de la chaussée de Waterloo présente un gabarit de type R bel étage+2+Toiture à versants. Il fait état d'un pignon en attente de construction sur la droite ;
- Le plan particulier d'affectation du sol situe les trois parcelles réunies en zone d'habitat en ordre continu, le front de chaussée bénéficiant d'un liseré de noyau (ou front) commercial tant au PPAS qu'au PRAS, alors qu'il n'en va pas de même pour la façade sise à l'alignement de la rue J. Vanderlinden. La rue des Astronomes est également résidentielle ;
- L'immeuble mixte de commerce et logements du coin présente un gabarit de R+3+étage en recul ;
- L'immeuble voisin sis au n° 4 rue Vanderlinden présente un gabarit R+2+toiture plate. Cet immeuble a fait l'objet d'un permis d'urbanisme n° 16-39097-09, délivré le 17/08/2010, en vue de transformations et d'extensions ;
- Les immeubles sis au n°1067 de la chaussée de Waterloo et au n° 2 de la rue Vanderlinden (ancien commerce de motos), sont inoccupés ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- Vise la démolition de l'immeuble commercial (ancien magasin de motos) sis au n°1067 de la chaussée de Waterloo ;
- Vise la démolition et la reconstruction (avec conservation de la partie supérieure de la façade à rue) de l'immeuble sis au n°1069 ;
- Vise la démolition et la reconstruction de l'immeuble sis au n°2 rue Vanderlinden ;
- Propose la construction d'un immeuble à usage mixte (commerce au rez et logements aux étages) depuis le mitoyen de gauche du n°1065 jusqu'au mitoyen en attente du 1069, et une nouvelle construction à la place de l'immeuble démoli rue Vanderlinden. Le projet prévoit également la reconstruction d'un immeuble de commerce et logements au n°1069 de la chaussée de Waterloo ;
- Aménage 8 logements aux étages des immeubles chaussée de Waterloo et 2 logements au sein de l'immeuble rue Vanderlinden ;
- Rend les logements accessibles tant par la rue Vanderlinden que par la Chaussée de Waterloo. La dispersion est assurée à l'arrière, par des cages d'ascenseur et escaliers intérieurs ;
- Aménage les rez-de-chaussée sur la chaussée en 3 espaces commerciaux de +/- 100 à 110 m² chacun ;
- Prévoit 10 emplacements de stationnement en sous-sol (situés sous les immeubles de la chaussée, y compris sous l'immeuble reconstruit), et accessibles depuis la rue Vanderlinden, avec une rampe couverte dans le jardin ;
- Les matériaux de façade sont de type urbain pour les façades avant et arrière. Les terrasses en béton des façades arrière sont agrémentées de bacs à plantes ;
- Les immeubles sont conçus pour répondre aux normes de basse énergie ;
- L'espace en intérieur d'îlot, autres les différents accès, est aménagé en jardin d'agrément ;

6 : Motivation sur la demande :

Considérant le programme de la demande et les spécificités des lieux ;

Que le projet vise à revitaliser ce quartier commercial, d'une part et résidentiel, d'autre part ;
Considérant l'avis favorable du SIAMU du 10.12.2010 ;
Considérant que le projet prévoit la démolition de plusieurs immeubles, la conservation de la façade d'une maison de commerce et la construction d'un ensemble de 10 logements et de 3 commerces ;
Que le projet se répartit sur la chaussée de Waterloo et sur la rue Vanderlinden, dont les échelles, typologies et affectations diffèrent ;
Considérant qu'en situation actuelle, l'immeuble sis au 1067 de la chaussée de Waterloo et l'accès latéral de gauche constituent une rupture dans le bâti de cet axe structurant ;
Considérant que le projet vise la restructuration de cet angle de voirie, dans la continuité de la typologie des constructions de la chaussée de Waterloo, tout en tenant compte de la typologie résidentielle des rues adjacentes (Vanderlinden, Astronomes, ...) ;
Considérant que les immeubles à démolir ne présentent pas d'intérêt patrimonial particulier, ou, tout le moins, ont fait l'objet de nombreuses transformations altérant leurs qualités ;
Que leur gabarit respectif ne s'intègre pas aux caractéristiques urbanistiques de la chaussée d'une part, et de l'amorce de la rue Vanderlinden, d'autre part ;
Considérant que l'immeuble sis au n°1069 chaussée de Waterloo présente un caractère architectural à maintenir, mais que sa configuration ne s'adapte pas à l'utilisation d'un commerce accessible aux personnes à mobilité réduite ;
Que la vitrine commerciale offre peu de visibilité ;
Que l'habitabilité au sein de l'immeuble est compromise ;
Considérant que le projet vise la démolition de l'arrière du bâtiment et la conservation de sa façade, du moins en partie supérieure ;
Considérant qu'il convient de conserver la mémoire des lieux (historique et urbanistique) ;
Que la demande est accompagnée d'un reportage photographique selon les recommandations émises sur le site internet de la DMS (www.monument.irisnet.be) ;
Considérant les dérogations aux article 5.2.1 et 5.2.3 du PPAS ;
Considérant les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
Considérant que le volume principal du projet dépasse de 4,60 mètres le profil mitoyen de la construction voisine sise au n°1071 chaussée de Waterloo, et ce sur 4 niveaux (profondeur totale du bâti : 14,60 mètres) ;
Que cette profondeur s'observe, notamment, au droit de la cage d'ascenseur mitoyenne ;
Que cette profondeur est permise par le PPAS au rez-de-chaussée, mais est limitée à 13 mètres à l'étage ;
Que le plan principal de la façade arrière de la nouvelle construction est inscrit en retrait de 1,60 mètres (profondeur totale bâti : 13 mètres) ;
Considérant que l'immeuble voisin de gauche présente une faible profondeur et est orienté au Sud du projet ;
Que cet immeuble voisin peut être amené à s'étendre ;
Que le projet ne privera pas ce bien d'ensoleillement, vu son orientation au Nord par rapport à ce dernier ;
Que la surface commerciale obtenue n'est pas excessive pour un axe commercial tel que la chaussée de Waterloo ;
Que l'emprise de cette surface commerciale se situe en-deçà de la zone de bâtisse prévue au PPAS (14,60 mètres au lieu de 18 mètres) ;
Que la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, au niveau de la cage d'ascenseur peut se concevoir ;
Que la dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, au niveau du plan de façade arrière (3,20 mètres) peut également se concevoir ;
Considérant que la surface commerciale de l'immeuble de gauche est prévue sur 2 niveaux (mezzanine) ;
Considérant que, au-delà de la zone de 3 mètres de profondeur, la nouvelle construction dépasse de plus de 3 mètres le niveau de la construction voisine à cet endroit (n°1071 chaussée de Waterloo) ;
Que cette dérogation est présente sur 1 niveau (commerce double hauteur) ;
Que, vu ce qui précède, cette dérogation peut s'envisager ;
Considérant que la construction en zone d'annexes est prévue sur plus de 1 niveau à cet endroit ;
Que la dérogation est mineure car concerne un commerce sur double hauteur ;
Qu'elle n'apparaît que sur un demi-niveau ;

Considérant qu'en ce qui concerne la profondeur de bâtisse au niveau des cages d'ascenseur (14,60 mètres) au regard de la prescription du PPAS pour les constructions aux étages ;

Que, pour ce point du projet, la dérogation de 1,60 mètres (par rapport à la zone de bâtisse de 13 mètres) au PPAS peut également se concevoir, car ponctuelle et permettant l'accessibilité à de vastes logements non encombrés d'espaces de circulations ;

Considérant que le projet prévoit également des cages d'escaliers fermées désignées comme étant issues de secours ;

Considérant que l'usage des escaliers n'est pas envisagé que de manière secondaire ce qui ne correspond pas au bon usage et aux objectifs de développement durable qu'il s'indique de simplifier de manière générale, les circulations verticales, en privilégiant au maximum les accès directs aux logements via les cages d'escaliers ;

Considérant que les terrasses sont prévues au-delà de la zone de bâtisse d'une profondeur de 1,60 mètres ;

Que celles-ci représentent de petits espaces extérieurs destinés au confort des logements ;

Que, de plus, les abords de ces terrasses sont prévus verdurisés ;

Considérant la proximité de l'angle formé par les 2 voiries ;

Que le projet prévoit des éléments plantés pour garantir l'intimité de ces terrasses ainsi que celui de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant, en ce qui concerne les accès, que les immeubles du côté de la chaussée de Waterloo sont accessibles par la chaussée ;

Que cette option vise à atténuer les nuisances en intérieur d'îlot, dues aux accès ;

Qu'elle permet également de libérer les façades arrières des circulations et coursives au profit des espaces de vie ;

Considérant la dérogation à l'article 5.3 du PPAS ;

Considérant que le projet de reconstruction de l'immeuble devrait se conformer aux prescriptions du PPAS pour les nouvelles constructions ;

Qu'en ce sens, la hauteur de la façade arrière culmine à +/- 12,5 mètres ;

Que la reconstruction s'opère dans le respect du gabarit général existant ;

Que ce gabarit n'est pas excessif pour un immeuble de ce type situé le long de la chaussée de Waterloo ;

Que l'implantation de cet immeuble maintient des reculs suffisants par rapport aux maisons résidentielles des rues Vanderlinden et des Astronomes ;

Considérant que la dérogation à l'art. 5.3 du PPAS, en ce que la hauteur de façade dépasse de 2 mètres le prescrit, peut se concevoir ;

Considérant que la toiture à versants ou l'étage en recul comprend deux niveaux ;

Qu'elle s'inscrit dans un gabarit limité par des plans à 45°, à partir des fronts de bâtisse avant et arrière ;

Considérant que ces niveaux en toiture s'expriment par des reculs et réduisent le gabarit du volume à l'alignement ;

Qu'ils sont destinés à abriter 2 logements en duplex ;

Que la volumétrie proposée s'intègre au cadre bâti environnant en créant une transition entre l'immeuble reconstruit et l'immeuble d'angle ;

Considérant que les hauteurs des constructions projetées s'intègrent au cadre bâti environnant et restent en-deçà du gabarit de l'immeuble d'angle ;

Que cette dérogation peut se concevoir ;

Considérant la dérogation à l'article 5.5 du PPAS ;

Considérant que le projet, prévoit, pour ce double immeuble, 2 importantes lucarnes en façade arrière ;

Que ces lucarnes sont prévues à l'usage de chambres à coucher ;

Qu'elles donnent accès à de petites terrasses privatives situées de part et d'autre de la cage d'ascenseur ;

Que la volumétrie obtenue est excessive compte tenu de la proximité de l'angle des voiries et de l'atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

Qu'elles nuisent à la lisibilité du volume de la toiture, ainsi qu'à l'intérieur de l'îlot ;

Qu'il s'indique de reculer ces lucarnes de 60 cm minimum par rapport au plan de la façade arrière et de les réduire conformément aux prescriptions du PPAS ;

Qu'il s'indique également de renoncer à l'utilisation des terrasses de ce dernier niveau ;

Considérant que l'immeuble voisin de droite (angle) compte une importante façade aveugle en mitoyenneté (pignon en attente), mais également un aérat dont le projet proposé tient compte, par des reculs conformes au Code Civil (voir plan 8A notamment) ;

Qu'en situation existante, l'immeuble à démolir (commerce de motos) est bâti en mitoyenneté, y compris au droit de cet aérot ;

Que la profondeur du bâtiment à démolir est plus importante que celle projetée ;

Que le projet ne portera pas atteinte à l'ensoleillement des espaces du bien voisin, déjà peu éclairés par cet aérot ;

Considérant la dérogation à l'article 5.5 du PPAS ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'immeuble reconstruit, le long de la chaussée de Waterloo (1069), la largeur d'une lucarne en façade avant est supérieure à 1,50 mètres, ce qui déroge au prescrit du PPAS ;

Que ces lucarnes permettent l'aménagement des pièces de vie du logement supérieur ;

Que le gabarit de cette lucarne dérogatoire s'inscrit dans la nomenclature des immeubles sis le long de cette chaussée, axe structurant, ainsi que dans la nomenclature de la façade de l'immeuble reconstruit ;

Que la dérogation peut donc s'envisager ;

Considérant que le projet prévoit la réfection de la façade maintenue ;

Que cette façade revêt des caractéristiques patrimoniales intéressantes ;

Qu'il s'indique de conserver la nomenclature de la façade existante, notamment en ce qui concerne le rez-de-chaussée, tout en conservant les accès aux nouveaux logements ;

Considérant les plans joints au dossier et qu'il s'indique de représenter, en plan, les balcons en façade avant pour l'immeuble 1069 chaussée de Waterloo ;

Considérant que la terrasse arrière au dernier étage est intégrée au volume de la toiture ;

Que la largeur de cette terrasse intégrée est inférieure à 2/3 de la largeur de la façade ;

Que ses abords sont fortement verdurisés et inaccessibles ;

Considérant la dérogation à l'article 9.0 du PPAS ;

Considérant que le projet prévoit des constructions en zone de jardins (rampe de parking et local pour vélos) ;

Considérant le parti architectural du projet, vise, entre autres, la disposition des accès depuis la rue Vanderlinden ;

Considérant que l'axe de la chaussée de Waterloo est à caractère commercial et que la rue Vanderlinden revêt un caractère résidentiel, au même titre que la rue des Astronomes ;

Que l'accès au parking par la chaussée ne peut s'envisager, compte tenu de la configuration des lieux (3 parcelles réunies et forte circulation automobile le long de la chaussée) ;

Que le projet tend à prendre toutes les dispositions afin d'atténuer les nuisances sonores et visuelles en intérieur d'îlot liées aux circulations automobiles en couvrant et verdurant la rampe d'accès au parking souterrain ;

Considérant que le local pour vélos est intégré à l'aménagement paysager de cette rampe d'accès ;

Que l'aménagement proposé contribue à l'amélioration des qualités de l'intérieur de l'îlot ;

Que la dérogation peut s'envisager ;

Considérant que la transformation lourde de l'immeuble sis chaussée de Waterloo 1069 permet l'utilisation du sous-sol en garage ;

Que le nombre d'emplacements de stationnement correspond au nombre de logements et répond aux objectifs de la Commune en ce qui concerne la politique de mobilité ;

Considérant que le quartier est bien desservi en transports en commun ;

Que le reste du jardin sera aménagé selon un plan paysager ;

Qu'en situation existante, l'intérieur d'îlot est aménagé en dépôt extérieur (commerce chaussée de Waterloo), sans intérêt paysager ;

Que le projet vise à densifier cet intérieur d'îlot en offrant un espace vert de qualité ;

Que cet intérieur d'îlot sera davantage sécurisé car la voirie d'accès par la chaussée sera supprimé et les entrées d'immeubles seront privatives ;

Considérant qu'il n'y a pas de livraisons envisagées pour les commerces en intérieur d'îlot, mais du côté de la chaussée de Waterloo ;

Qu'il n'appartient pas à la Commission de Concertation d'émettre un avis en ce qui concerne les emplacements de livraisons, de stationnement pour les commerces, ou les modifications de sens de circulation (rue Vanderlinden) ;

Considérant la dérogation à l'article 5.2.4 du PPAS ;

Considérant que, le long de la chaussée de Waterloo, l'immeuble reconstruit et la nouvelle construction communiquent via le sous-sol (parking) ;

Qu'ils forment un ensemble ;

Que la longueur de façade obtenue est supérieure à 15 mètres suite au regroupement des 3 parcelles ;

Que cette dérogation est inhérente à la configuration des lieux ;

Que la composition des façades respecte le parcellaire ;

Considérant la nature et la teinte des matériaux proposés ;

Que les matériaux prévus, tant pour les façades avant que pour les façades arrière (chaussée de Waterloo et rue Vanderlinden) s'intègrent au cadre urbain ;

Que les matériaux à prévus pour les terrasses garantissent la quiétude de l'intérieur de l'îlot (béton architectonique) ;

Qu'il s'indique néanmoins de proposer des échantillons de matériaux qui conservent, pour l'ensemble du projet, des teintes claires ;

Considérant que la fermeture du front bâti et la minimisation des terrasses et circulations extérieures aux étages atténuera l'impact de la circulation automobile de la chaussée vers la zone résidentielle de l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que le projet prévoit un local pour poubelles et un local pour poussettes, de tailles adaptées et situés à proximité de l'accès par la rue Vanderlinden ;

Qu'il en va de la gestion de la co-propriété de centraliser ces locaux ;

Que les commerces pourront éventuellement disposer leurs déchets directement du côté de la chaussée de Waterloo ;

Considérant que le projet prévu rue Vanderlinden est cohérent avec le reste des constructions et s'intègre au cadre bâti environnant (dédensification du bâti notamment) ;

Considérant que les réclamations ayant trait au droit Civil ne sont pas du ressort de l'Urbanisme ;

Considérant que les modifications sollicitées par le Fonctionnaire Délégué et le Collège des Bourgmestre et Echevins, dans le cadre du projet initialement introduit, sont pour la plupart rencontrées :

- Limiter la profondeur des constructions aux étages le long de la chée de Waterloo à 13m, sauf en ce qui concerne le commerce double hauteur le long de l'immeuble voisin de gauche ;
- Limiter la profondeur des terrasses arrières sur une profondeur maximum de 1,60m, et garantir la quiétude de l'intérieur de l'îlot en optant pour des matériaux non diffuseurs de bruit ;
- Représenter en façade arrière, les éléments plantés destinés à garantir l'intimité de ces terrasses ;
- Intégrer les circulations à l'enveloppe des bâtiments dont la profondeur est limitée à 13mètres, et supprimer les coursives. Cette condition n'est pas totalement rencontrée, car les cages d'ascenseur se présentent en-dehors de la zone de bâtisse de 13 mètres. Cette dérogation, ponctuelle, peut s'envisager, vu ce qui précède ;
- Aménager les accès des logements sis chaussée de Waterloo par la façade et non par la rue Vanderlinden ;
- Présenter une(des) lucarne(s) plus réduites pour l'immeuble reconstruit, dans le respect de la nomenclature de la façade maintenue ;
- Limiter la terrasse arrière (immeuble reconstruit) à l'emprise de la toiture à versants telle que proposée. Rendre le solde éventuel de toiture plate inaccessible sauf pour entretien (déplacement du garde-corps au niveau de la limite de la terrasse accessible) ;
- Effectuer un reportage photographique selon les recommandations émises sur le site internet de la DMS (www.monument.irisnet.be) ;
- Reculer les lucarnes prévues en façade arrière du nouvel immeuble chaussée de Waterloo (1067), de 60 cm minimum par rapport au plan de la façade arrière et les réduire conformément aux prescriptions du PPAS. Cette condition n'est pas rencontrée, et ne peut s'envisager ;
- Prendre toutes les dispositions afin d'atténuer les nuisances sonores et visuelles en intérieur d'îlot liées aux circulations automobiles au niveau de la rampe d'accès au parking (pergola, mur anti-bruit, ...) ;
- Prévoir le local vélos à proximité de l'accès rue Vanderlinden ;
- Déplacer le local pour les ordures ménagères et en augmenter la capacité, de sorte à permettre un accès plus aisé depuis les logements et vers la voirie ;
- Proposer des échantillons de matériaux qui conservent, pour l'ensemble du projet, des teintes claires. Cette condition n'est pas rencontrée ;
- Présenter un nouvel avis SIAMU sur le projet modifié ;
- Motiver et solliciter toutes les dérogations au PPAS et au Règlement Régional d'Urbanisme ;

- Modifier les formulaires en conséquence ;

7 : Conditions de modification de la demande en 191 CoBAT :

Considérant que la demande telle qu'introduite, pour répondre au bon aménagement des lieux, doit se conformer aux conditions suivantes :

- Reculer, en façade arrière de l'immeuble 1067 chaussée de Waterloo, les lucarnes de 60cm minimum par rapport au plan de la façade arrière et de les réduire conformément aux prescriptions du PPAS ;
- Renoncer à l'utilisation des terrasses de ce dernier niveau ;
- Conserver la nomenclature de la façade existante de l'immeuble sis 1069 chaussée de Waterloo, notamment en ce qui concerne le rez-de-chaussée, tout en conservant les accès aux nouveaux logements ;
- Proposer des échantillons de matériaux qui conservent, pour l'ensemble du projet, des teintes claires ;
- Simplifier de manière générale, les circulations verticales, en privilégiant au maximum les accès directs aux logements via les cages d'escaliers ;
- Représenter, en plans, les balcons en façade avant pour l'immeuble 1069 Chaussée de Waterloo ;

que ces modifications :

- o Sont accessoires en ce que les objectifs du projet (affectations, gabarits) restent maintenus ;
- o Visent à répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que la demande initiale avait été soumise à l'avis de la Commission de Concertation en date du 23/06/2010, à l'avis du Collège des Bourgmestre et Echevins du 13/07/2010 et à l'avis conforme du Fonctionnaire Délégué du 09/09/2010 ;
- o Visent à atténuer ou à supprimer les dérogation de la demande telle qu'introduite en tentant de répondre aux avis des instances évoquées ci-dessus ;
- o Ne modifient pas l'objet de la demande ;

Qu'en conséquence, ces modifications sont telles que l'article 191 - alinéa 2 du CoBAT est d'application.

Avis Favorable à condition de répondre aux conditions émises ci-dessus.

