

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

---

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION**

---

La Commission de Concertation,

Réunion du 23 septembre 2021 sous la présidence de Monsieur Damien DE KEYSER, conseiller communal.

Etaient présents

- les membres ou membres suppléants désignés par ·
  - le Collège des Bourgmestre et Echevins ·
    - Monsieur Alexandre PIRSON, Echevin de l'Urbanisme
    - Madame Caroline LHOIR, Echevine de l'Environnement
  - le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pour ·
    - Urban Brussels- Direction de l'urbanisme : Madame Amandine BERRY
    - Direction du Patrimoine Culturel – Service des Monuments et Sites · Madame Coralie SMETS et Monsieur Nico DESWAEF
- Bruxelles Environnement · Monsieur Nicolas MARTINEZ
- Madame Muriel CHAMPENOIS, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation
- Monsieur Nicolas GDALEWITCH, architecte

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du Territoire approuvé par arrêté du 9 avril 2004 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu l'arrêté du 29 juin 1992 de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale, relatif aux Commissions de Concertation ;

Vu l'arrêté du 10 juillet 1997 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement ,

Vu la demande émanant du Fonctionnaire Délégué sollicitant l'avis de la Commission en application de l'article du Code précité ,

Vu la demande de permis d'urbanisme

- introduite par · MONTGOMERY PARC
- sur la propriété sise · Rue du Collège Saint-Michel 67 - Avenue de Tervueren 211
- qui vise à exécuter les travaux suivants · transformer un immeuble de bureaux avec un changement partiel de la destination en commerces et en équipement d'intérêt collectif ou de service public (crèche), 237 emplacements de stationnements couverts et 181 emplacements pour vélos

Vu le procès-verbal de clôture d'enquête établi par le Collège des Bourgmestre et Echevins conformément à l'article 150 de l'Ordonnance précitée, d'où il résulte que 79 réclamations ou observations ont été présentées ,

Entendu après ouverture de la séance aux personnes n'appartenant pas à la Commission ·

- le demandeur · Madame Sigrid DECRAMER, Monsieur Michel VERHOEVEN et Monsieur Yannick PANNIER
- d'office, les personnes ou organismes suivants : Monsieur Filip GRILLET, Monsieur Philippe COENRAETS et Monsieur Simon CLAEYS
- les personnes et organismes qui l'ont demandé ·
  - Madame Anita NAPOLEONE CORACINA
  - Monsieur Pierre OBSOMER
  - Monsieur Raymond MAYER
  - Monsieur Thierry PARIS
  - Monsieur Jeremy DOLVELDE

**DECIDE à huis clos**

Article 1

La Commission de Concertation émet l'avis suivant .

Considérant que le bien se situe à Woluwe-Saint-Pierre sur la parcelle cadastrale 215F13 ; que la superficie du terrain est de 9 889 m<sup>2</sup> , qu'il existe deux bâtiments principaux à rue de part et d'autre de la parcelle traversante avec un jardin central en grande partie sur dalle ainsi que des annexes en intérieur d'îlot ; qu'au Nord, l'immeuble n°211 est à front de bâtisse de l'Avenue de Tervuren (T211) et au Sud, l'immeuble n°67-69 se trouve à l'alignement de la Rue du Collège Saint-Michel (C67) ,

Considérant que le Plan Régional d'Aménagement du Sol (PRAS) dont l'arrêté gouvernemental date du 03/05/2001 définit l'ensemble de la parcelle en **Zone de mixte** (point de variation de mixité en zone d'habitat) , que l'immeuble situé Avenue de Tervuren 211 est en **Zone d'Intérêt Culturel, Historique et d'Embellissement** (ZICHEE) et le long d'un **espace structurant** ;

Considérant qu'au niveau du patrimoine, le bien est repris à l'**inventaire du patrimoine architectural Monument heritage brussels** sous la dénomination de « *Siège principal INAMI* » et construit par les architectes René Aerts et Paul Ramon dans un style moderniste (1968) ; que l'immeuble situé Avenue de Tervuren 211 fait également partie de la **zone de protection d'un bien classé** (maison de maître Art nouveau situé au n°180 av. de Tervueren) ainsi que de la **zone de protection UNESCO** du Palais Stoclet ,

Considérant qu'historiquement, le permis de bâtir pour l'ensemble du site a été octroyé à l'Institut National d'Assurance Maladie Invalidité, le 14/08/1963 ; que le site a été rénové entre 2001 et 2004 ; que l'affectation de droit est exclusivement du bureau ;

Considérant que la présente demande porte sur la **transformation des immeubles de bureaux avec un changement partiel de la destination en commerce et équipement d'intérêt collectif ou de service public (crèche), 237 emplacements de stationnements couverts et 181 emplacements pour vélos** ,

-----  
Considérant que le dossier a été déclaré **complet** en date du **15/07/2021** ;

Considérant que la demande est soumise à la rédaction d'un **Rapport d'Incidences** en vertu de l'Annexe A du CoBAT en application de l'art. 175/17 §1 .

- 28) *Sauf si elle répond aux conditions prévues à la rubrique 19 de l'annexe A, toute modification d'un projet déjà autorisé, réalisé ou en cours de réalisation lorsque : - la modification porte sur un projet visé à l'annexe A ou à la présente annexe et est susceptible d'avoir des incidences négatives notables sur l'environnement ,*

Considérant que la demande est soumise à l'**avis des administrations et instances** suivantes :

- *La commune de Woluwe-Saint-Pierre ;*
- *La commune d'Etterbeek ;*
- *La Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) ,*
- *Bruxelles Mobilité ;*
- *Le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) ,*
- *AccesAndGo ;*
- *La commission de sécurité Astrid ,*

Considérant que l'**enquête publique** s'est déroulée du **17/08/2021** au **15/09/2021** , que les mesures particulières de publicités sont d'applications pour les motifs suivants

- *Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) .*
  - *Prescription générale 0.9 : clause de sauvegarde (<20%) ,*
  - *Prescription générale 0.6 . actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ,*
  - *Prescription particulière C 3 . « Zone mixte » (> 23 Point de variation de mixité – au sein de la zone d'habitation)*
    - *Article 3.2 . + de 1 000 m<sup>2</sup> d'équipements d'intérêt collectif ou de service public et de bureaux ;*
    - *Article 3 3 al1 : Commerce au premier étage hors liseré de noyaux commerciaux ,*
    - *Article 3 3 al3 : Entre 200 m<sup>2</sup> et 1000 m<sup>2</sup> de commerce ;*

- Article 3.5.1° · Modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant en zone mixte ,
- Prescription particulière 21 . modification visible depuis les espaces publics (ZICHEE) ;
- Application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) .
  - Article 126 §11, dérogation au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (R R U) en ce qui concerne l'implantation, le volume et l'esthétique des constructions .
    - Article 4 · Profondeur d'une construction mitoyenne ,
    - Article 6 · Hauteur toiture ,
    - Article 13 · Maintien d'une surface perméable ;
  - Article 237 . Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci) ;

Vu les 78 réclamations et/ou observations introduites durant l'enquête publique portant sur :

#### Le programme .

- quelle est la mixité proposée et pour qui ? ,
- quelle sera l'utilisation des commerces ? , l'accès aux commerces doit être définie/encadrée car l'Av. de Tervueren doit rester résidentielle (attention aux enseignes, aux trafics de livraison) ; privilégier les activités à intérêt local ; évacuer les poubelles par l'Av. ; l'Horeca, les fast foods, les débits de plats à emporter, les terrasses, les commerces bruyants (type car wash), et les diffusions de musiques, sont proscrits ,
- proposer également un commerce de proximité Rue du Collège Saint Michel ;
- à contrario : supprimer l'affectation de commerce car d'une part, elle va nuire aux commerces existants (dont ceux présent av Gribaumont – rue des Tongres) et d'autre part, elle augmente encore le trafic ; l'Av. de Tervueren ne doit pas devenir une artère commerciale ;
- le programme proposé ne valorise pas la commune car il y a un excès de bureaux ,
- ajouter des logements et plus d'équipements d'intérêt collectif et de services publics ,
- réduire la taille de la crèche, voir la délocaliser, car des nuisances sonores vont être occasionnées ;
- durant l'activité, quelles seront les incidences liées à la gestion des déchets : pollution sonore, olfactive, visuel ,
- remise en perspective du programme au regard de l'avènement conséquent du télétravail ,
- préciser les horaires d'utilisation des différentes affectations – limiter aux horaires de travail normales (8h-18h) ;

#### La mobilité :

- doute quant à l'adéquation entre le programme et le nombre de place de stationnement prévu dans le projet (augmentation importante du nombre de postes de travail > + 4035,20m<sup>2</sup> de bureau, 1144 postes de travail au lieu de 660 existants, création de 893,90m<sup>2</sup> d'espace commercial > soit une augmentation de 42% de la surface de bureau et de 73% du nombre de poste de travail > pour une diminution de 6 emplacements de parking) ;
- mise en garde sur le manque de place de stationnement déjà présent en voirie , mention que la suppression de place de stationnement est en réflexion à la Région ,
- demande le maintien des places de parking existantes en voirie, dont les emplacements PMR ;
- envisager de mutualiser le parking ;
- trop d'emplacement de parking maintenus en souterrain, au regard des évolutions de mobilité – le site est extrêmement accessible via les transports en commun - réduire le parking permettrait en outre de récupérer de la pleine terre afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie, défi majeur en milieu urbain vu les épisodes de fortes pluies plus intenses et plus fréquents ;
- l'accès unique au garage souterrain via la Rue du Collège Saint Michel va engendrer des problèmes de mobilité dans la rue , saturation actuelle deux fois par jour (début et fin des classes au Collège Saint-Michel et à l'école Montessori), la dimension de la rue ne peut supporter seule l'augmentation importante de la circulation ; envisager un accès secondaire Avenue de Tervueren (entre autre pour les livraisons) ,
- ne pas accentuer la pression sur la rue du Collège Saint Michel par de nouveaux flux de véhicules ;
- problème de flux de personnes en soirée dû à la salle de sport ;
- organiser les va-et-vient pour la crèche de manière à ne pas augmenter la saturation de la rue ;
- renforcer la sécurité Rue du Collège Saint Michel, notamment pour la sortie des élèves du Collège ;
- envisager l'installation de casses-vitesse ou de tout autre dispositif approprié en amont et aval du passage piéton devant le Collège ;

- *trop peu de considération pour le vélo - accentuer ce mode de mobilité doux qui va certainement gagner encore des usagers dans les années à venir - se montrer pro-actifs pour favoriser les déplacements en vélo et proposer un nombre d'emplacements vélo bien supérieur au nombre d'emplacements pour les voitures ,*
- *prêter une attention particulière à la piste cyclable existante Rue du Collège Saint Michel , améliorer son marquage au sol ,*

#### Le gabarit du bâti & façades

- *le gabarit en hauteur doit être inchangé pour maintenir les vues existantes depuis les bâtiments alentours ;*
- *préciser l'impact en hauteur et l'inclinaison des futurs panneaux solaires ; également l'impact des zones HVAC indiquées en plans ; de plus, porter une attention particulière aux nuisances sonores occasionnées par les installations techniques – se référer à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 nov. 2002 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage, ( ) ;*
- *diminuer la hauteur de la toiture Av de Tervueren afin de ne pas dépasser le n°215 ;*
- *l'esthétique de façade n'est pas en harmonie avec l'environnement bâti Rue du Collège Saint Michel ; proposer des matériaux plus nobles, comme la briques ou la pierre ; recréer des gabarits de maisons/hôtels de maître ;*
- *l'horizontalité des bâtiments est questionnée ;*

#### L'aménagement extérieur :

- *les espaces verts proposés sont intéressants ,*
- *aller plus loin dans la réflexion et proposer un parc accessible au public (basket, mini foot,...) ,*
- *végétalisation extensive des toitures des deux bâtiments principaux (sans augmentation de la hauteur du bâti) ;*
- *recommandation de minimum 80cm de pleine terre sur dalle pour la végétalisation intensive ,*
- *c'est l'occasion de dédensifier l'îlot et de lui offrir davantage de pleine-terre et d'arborisation (le P/S de 2,1 est nettement supérieur à l'idéal de 0,6) ,*
- *mise en garde sur les calculs liés à la gestion de l'eau – ne plus calculer le débit des cuves de rétention d'eau à 33litre/m<sup>2</sup>/heure – mais calculer les bassins d'orage à 100l/m<sup>2</sup>/h et les avaloirs ainsi que les canalisations allant vers le bassin d'orage à 200l/m<sup>2</sup>/h ;*

#### Durant les travaux :

- *quelles seront les incidences sonores ?*
- *y aura-t-il un impact sur l'accessibilité de la voirie ? ;*

#### Composition du dossier :

- *insuffisance de documents de synthèse pour appréhender le projet ;*
- *nécessité d'un bilan carbone ,*
- *note générale - demande d'inclure dans les rapports d'incidences, tous les projets en cours ou à venir sur la zone, car les impacts se combinent entre eux et sur le paysage, la viabilité des habitants, la mobilité, la gestion des eaux, etc ;*

Vu l'avis du **SIAMU**, favorable conditionnel daté du 13/09/2021 et ayant pour référence T.1983.1695/22/BUR/vh, auquel il est impératif de se conformer ;

Vu l'avis de la société **AccessAndGo** conformément aux Titre IV et VII du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), daté du 10/09/2021, non conforme aux exigences du RRU , qu'il y a lieu de suivre les prescriptions ,

Vu l'avis de **Bruxelles Mobilité**, favorable sous condition, reçu le 27/07/2021 (réf. BM/DGI/GA1-13282) ; qu'il y a lieu de suivre les prescriptions ,

Vu l'avis de la **Commission de Sécurité ASTRID**, favorable sous condition, daté du 03/08/2021 (réf. Dossier n° 2021070080) ;

Vu le **permis d'environnement** ayant pour référence 625976, délivré le 08/02/2018 , vu la demande en cours de modification du permis d'environnement déposée le 16/04/2021 (réf 1783240) avec pour objet de demande la suppression de plusieurs installations classés et le remplacement de certaines installations existantes par des équipements plus performants ;

Vu l'engagement de fournir une **Reconnaissance de l'Etat du Sol (R E S)** ; qu'elle devra être déclarée conforme par Bruxelles Environnement ;

Vu l'avis de la **Commission Royale des Monuments et des Sites** (CRMS) du 06/09/2021 (Réf. GM/WSP203\_677\_PU\_Tervuren\_211),

Vu l'ensemble des **réunions de projet**, et la visite de site (26/06/2020) préalable au dépôt de la présente demande, dont les 3 dernières réunions organisées par Urban le 14/10/2020, 20/11/2020 et 29/01/2021 ;

Vu l'avis favorable du **Maître Architecte** ,

Vu que le projet est soumis à des **charges d'urbanisme** ,

-----  
**AFFECTATION**

Considérant que le PRAS applique à la parcelle un point de variation de mixité au sein de la zone d'habitat plus élargie ; qu'ainsi ce sont les prescriptions particulières des zones de mixité qui s'appliquent ; que la prescription 3.1 spécifie que l'affectation de logement doit y être prépondérante , que ces zones offrent la possibilité d'intégrer des bureaux ou des équipements d'intérêt collectif, sans dépasser un total de 1.000m<sup>2</sup> (pres 3.2) ;

Considérant qu'en situation de droit, le bien est uniquement affecté au bureau (environ 20.170m<sup>2</sup> de superficie de plancher) , qu'en situation projeté, le projet prévoit le maintien de cette affectation avec une augmentation de la superficie de plancher d'environ 4.035m<sup>2</sup> ,

Considérant que l'affectation de droit du bien n'est pas conforme aux prescriptions particulières du PRAS , que cependant, la prescription générale 0.9 permet dans ce cas précis de réaliser des travaux de transformation et de rénovation lourde, à condition qu'il n'y ait pas un accroissement supérieur à 20% de la superficie de plancher existante et respectent les caractéristique urbanistique de l'îlot ; que l'augmentation de la superficie de plancher est dû au réaménagement des espaces souterrains existants ;

Considérant qu'au niveau du solde encore admissible des superficies de plancher de bureaux définis par la prescription 0.14 (PRAS), la maille WSP-09 dont la parcelle appartient ne permet plus d'ajout supplémentaire, ni en zone d'habitat (-83 370m<sup>2</sup>), ni en zone de mixité (0m<sup>2</sup>) ; que cependant, l'application de la prescription 0.9 permet d'autoriser un accroissement de cette superficie de plancher nonobstant la prescription 0.14 ;

Considérant que la Commune de Woluwe-Saint-Pierre aurait préféré que le projet prévoie du logement , que le maintien de 24.000 m<sup>2</sup> de bureaux couvre 30 % du solde négatif de la maille (Casbah) ; qu'une modification de l'affectation de cette surface de bureau en logement aurait permis de réduire ce solde négatif ;

Considérant que pour remédier à l'isolement de la parcelle dans son contexte urbain dû à un programme monofonctionnel, le projet propose d'activer les socles des bâtiments en lien avec l'espace public et les riverains du quartier en aménageant des espaces dédiés à un équipement d'intérêt collectif (366m<sup>2</sup>) et l'installation de commerces ;

Considérant qu'hors liseré de noyaux commerciaux, la prescription 3.3 (PRAS) permet d'affecter le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage d'un bâtiment au commerce, avec un maximum de 1000m<sup>2</sup> de superficie de plancher ; que le projet respecte la prescription et propose 3 unités commerciales avec un total d'environ 894m<sup>2</sup> ,

---

**GABARIT, FACADE ET PATRIMOINE**

GABARIT

Considérant que le gabarit des deux bâtiments principaux est inchangé · le bâtiment Av de Tervueren (T211) se développe sur un rez + 7 + 1 étage en retrait et le bâtiment Rue du Collège Saint-Michel (C67) se développe sur un rez + 3 + 1 étage en retrait ,

Considérant que les étages en retrait sont maintenus , qu'ils dépassent le profil des mitoyens ; que l'entièreté du mitoyen du C67 est un pignon aveugle ; que cependant cette situation est existante de droit ; que le projet prévoit de déplacer la plupart des techniques, devenues plus importantes au vue des ambitions énergétiques contemporaines, au niveau des caves afin de respecter l'enveloppe existante , qu'il y lieu cependant de fournir un détail précis des éléments de techniques maintenus ou ajoutés en extérieur (toitures, façades, intérieur d'îlot) afin d'évaluer la potentielle **dérogation au Titre I du RRU – art. 6** en ce qui concerne la hauteur de toiture ,

Considérant qu'il est impératif de veiller au respect des hauteurs d'acrotères existantes ;

Considérant que la toiture des étages en retrait est démolie et reconstruite , que la mise en place de panneaux solaires est prévue sur les pans orientés au Sud ; qu'il y a lieu de spécifier l'implantation précise et l'inclinaison de ceux-ci afin d'en mesurer l'impact sur la toiture ,

Considérant qu'au vu de la faible pente de toiture, il apparaît que la végétalisation extensive de la toiture est possible malgré la pose de panneaux photovoltaïques ou la nécessité de récupérer les eaux de pluie ; qu'il y a lieu d'envisager cette végétalisation et d'en fournir le détail ;

Considérant la grande surface imperméabilisée et les travaux de rénovation lourde envisagés, il y a lieu de prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle (GIEP) et d'en prévoir la réutilisation et déconnexion ,

Considérant cependant que la hauteur de la nouvelle toiture avec les nouveaux complexes d'isolation ainsi que potentiellement la création d'une toiture verte extensive ne peut être supérieure au point culminant existant ;

Considérant que le pignon latéral gauche du bâtiment C67 est isolé , qu'il y a lieu d'obtenir l'accord du voisin de gauche ,

#### FACADES

Considérant que le bien est repris à l'inventaire du patrimoine immobilier ; qu'une étude historique a été jointe à la demande ,

Considérant que le bâtiment T211 Av. de Tervueren est situé en zone de protection d'un bien classé, une maison Art Nouveau au n°180 Av. de Tervueren, et en zone de protection de l'UNESCO du Palais Stoclet situé Av. de Tervueren n°279-281 , qu'il se trouve également en Zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) selon la prescription 21 du PRAS ;

Considérant que le projet propose une rénovation des façades existantes , que la recherche de composition de façade a été menée en parallèle avec une étude d'ensoleillement, de confort thermique et de consommation d'énergie , que le traitement Nord sera différent du Sud au vu des exigences énergétiques et pour des questions de maintenance ,

Considérant qu'au niveau des étages, une trame verticale existante de 3,6m subdivisée par une trame secondaire de 1,2m sont maintenues et restaurées ; que des profilés horizontaux sont ajoutés pour souligner l'épaisseur des dalles et confèrent plus de flexibilité à la composition de façade ,

Considérant qu'au niveau des châssis, la façade-rideau des bureaux est complètement remplacée par une nouvelle façade en aluminium de ton brun foncé ; que cette couleur permet de contraster avec les lamelles verticales en premier plan et ajoute de la profondeur à la façade ; qu'au niveau des espaces de bureaux, des châssis ouvrants sont prévus tous les 3,60m pour améliorer la sensation de confort ,

Considérant cependant que pour la façade avant côté Av. de Tervueren, il y a lieu de maintenir une lecture la plus pure possible de la structure d'origine et ainsi de ne pas ajouter des treillis derrière les lamelles (placés perpendiculairement, entre les lamelles et la façade rideau) ,

Considérant qu'en façade arrière du T211, en intérieur d'îlot, des loggias sont creusées ; qu'elles présentent une double hauteur ; qu'au niveau de la composition de façade, le choix de la localisation des 6 terrasses est aléatoire , que cette intervention anime et donne de la profondeur à la façade ,

#### ZONE DE RECU

Considérant que le bâtiment T211 se trouve le long d'un espace structurant défini par la prescription 24 du PRAS , que les abords visibles depuis l'espace public doivent préserver et améliorer la qualité du paysage urbain , que les espaces arborés doivent être plantés de manière continue et régulière ,

Considérant que le projet prévoit la plantation d'arbres à haute tige de manière aléatoire ; que ceux-ci viennent en contradiction avec les aménagements paysagers existants en zone de recule de l'Av. de Tervueren, permettant une meilleure lecture du front bâti ,

Considérant qu'il y a lieu de revoir l'aménagement paysager en détail de la zone de recul en harmonie avec les caractéristiques de l'Avenue ; qu'il est préférable de proposer des sujets à basse tige , qu'afin de suggérer la fermeture à l'alignement, il y a lieu de prévoir une haie conforme à l'article 50 du Titre VI du Règlement Général sur les Bâtisses (RGB) ,

---

**ACTIVATION DES SOCLES EN LIEN AVEC L'ESPACE PUBLIC / MIXITE**

Considérant que les socles en lien direct avec l'espace public sont rénovés lourdement afin d'intégrer une mixité au programme actuellement monofonctionnel de bureau ;

Considérant que ce travail de la plinthe caractérisé par une transparence plus importante et un tracé organique a pour but de hiérarchiser et renforcer la lecture du socle, d'inviter au dialogue avec les riverains, de définir des entrées avec des identités claires ,

T211 – AV. DE TERVUEREN 211

Considérant qu'au vue du prestige de l'Av de Tervueren, l'accès via le T211 est l'entrée principale du complexe ; que pour lui donner plus de visibilité, le projet propose de créer un socle sur deux niveaux , que cette intervention permet d'offrir une perméabilité visuelle vers le jardin intérieur ,

Considérant qu'au niveau du programme du rez-de-chaussée et de la mezzanine ainsi créée, au centre se trouve l'accès principal de l'immeuble de bureaux avec de part et d'autre des salles de réunion et des salles d'attente ; qu'aux extrémités de la façade, 3 espaces commerciaux sont aménagés ,

Considérant que l'utilisation des espaces commerciaux n'est pas définie ; que celle-ci fera l'objet d'un permis d'urbanisme le cas échéant (CoBAT – art 98 §1<sup>er</sup> 5°) , que chaque unité de commerce doit avoir un accès au sous-sol vers leurs locaux techniques ; que les plans doivent être modifiés en conséquence ;

C67 – RUE DU COLLEGE ST-MICHEL 67-69

Considérant qu'au contraire, la plinthe du C67 est maintenue sur un seul niveau, ceci afin de tenir compte de l'échelle du cadre urbain environnant ;

Considérant que le caractère plus résidentiel de la rue et la proximité avec le Collège Saint-Michel a orienté la mixité du programme en implantant une crèche ; que cet équipement d'intérêt collectif permet un ancrage local ; qu'il y a lieu de justifier les superficies et préciser le nombre de lits disponibles , que la crèche n'apparaît pas dans la demande comme exclusivement accessoire à la fonction de bureau mais bien en tant d'équipement et donc accessible à tous ;

Considérant que la plinthe donne accès à une salle de sport accessoire à l'affectation de bureau ; que celle-ci se développe en sous-sol sur 2 niveaux , qu'un deuxième accès est aussi possible via les cheminements piétons en intérieur d'îlot aboutissants à des escaliers existants ; qu'il y a lieu de rendre cet espace de sport accessible aux PMR ; qu'au niveau de la circulation vertical via l'escalier à rue, il y a lieu de prévoir une porte permettant de limiter l'accès aux locaux techniques du -1 ;

Considérant que l'accès pour les voitures et vélos des employés de bureau se fait au travers de ce socle, via la Rue du Collège Saint-Michel , que cet accès vers les parking sous-terrain est existant ; que c'est de part et d'autre de cet accès que se trouve entre autre le groupe de secours, des locaux de réceptions et d'expédition ainsi que le local de stockage des déchets ;

Considérant que le reste de la superficie du socle est occupé par des bureaux ;

---

**ETAGES SUPERIEURS DEDIES AUX BUREAUX**

Considérant qu'au niveau des étages supérieurs, l'affectation de bureau est inchangée et les plateaux actuels répondent déjà en grande partie au nouveau programme , qu'ainsi l'intervention est plus modeste et se limite à la rénovation des espaces en décroissant l'existant et en proposant un nouvel aménagement ;

Considérant que les postes de travail se situent à un maximum de 5m d'une baie , que les salles de réunion, les cuisines et les sanitaires sont aménagées au centre des plateaux avec une zone de circulation autour de ce noyau central ,

Considérant qu'au dernier étage (étage en retrait) du T211 et du C67, une terrasse accessible en façade avant est prévue sur toute la longueur du bâtiment , que celles-ci sont uniquement accessibles aux employés de bureaux ,

Considérant que pour l'ensemble des aménagements intérieurs, certains éléments ne sont pas conformes au RRU – Titre IV, notamment .

- la largeur de passage libre des portes intérieures ; qu'il y a lieu que la largeur de libre passage soit d'au moins 85 cm pour un battant et d'au moins 100 cm pour une baie ;
- le relief des dalles présentes au sommet de chaque volée d'escalier ; il y a lieu d'apporter des précisions afin de vérifier leur conformité aux normes du RRU Titre IV ,
- l'air de transfert des toilettes PMR ; qu'il y a lieu que l'air de transfert soit toujours en face de la porte ;
- qu'il y a lieu de se référer à l'avis d'AccessAndGo ;

---

#### REQUALIFICATION DE L'INTERIEUR D'ÎLOT – CREATION D'INTERACTIONS

##### EMPRISE AU SOL DE LA CONSTRUCTION

Considérant que l'ensemble du terrain a une superficie de 9 889m<sup>2</sup> ; qu'environ 80% est bâti (environ 8.050m<sup>2</sup>) ; qu'il y a environ 1 838m<sup>2</sup> de superficie de pleine terre (environ 647m<sup>2</sup> en zone de recul et 1191m<sup>2</sup> en intérieur d'îlot) ,

Considérant qu'en intérieur d'îlot, le terrain est bâti sur environ 80% de sa superficie , qu'il y a deux niveaux en sous-sol ,

Considérant que le projet maintient au moins 10% d'espaces verts avec deux espaces d'un seul tenant d'au moins 500m<sup>2</sup> chacun ; qu'ainsi la prescription générale 0.2 du PRAS est respectée ,

Considérant en revanche que le projet ne propose pas d'augmentation de la pleine terre (mise à part la suppression d'un escalier de secours) ; que le projet reste en dérogation par rapport au **RRU – Titre I – art.13**, car en zone de cours et jardin, il ne comprend pas une surface perméable en pleine terre et plantée d'au moins 50% ,

##### ELEMENTS BÂTIS

Considérant que le projet opère un réaménagement conséquent de l'ensemble paysager en intérieur d'îlot afin de requalifier une partie des espaces situés au niveau -1, actuellement affectés à du parking et des locaux techniques, en espaces de Coworking, salles de réunion et zones de rencontre ,

Considérant que la viabilisation des espaces au -1 est possible grâce à deux interventions permettant d'apporter la quantité de lumière naturelle nécessaire ; qu'un patio circulaire de 500m<sup>2</sup> avec un diamètre de 25m est créé avec en son centre . une terrasse, deux zones végétales et un escalier permettant de rejoindre le niveau 0 du jardin , qu'une excavation des terres est réalisée afin de créer un talus progressif entre le niveau 0 et -1 au niveau de la zone de pleine terre ;

Considérant qu'au niveau 0, un passage couvert existe afin de relier les deux immeubles de bureaux ; que l'implantation de cette connexion est revue afin d'améliorer sa fonctionnalité et le rendre accessible aux personnes à mobilité réduite (PMR) ; que son tracé est désaxé afin de disposer des longueurs nécessaires pour y aménager 2 rampes et en son centre une circulation verticale et une cafétaria avec un accès vers le jardin ;

Considérant cependant que la démolition de la galerie existante soumet la construction de la nouvelle galerie à **l'art.4 du Titre I du RRU** par rapport à la profondeur des constructions en mitoyenneté ; que la profondeur maximale hors-sol de la construction ne peut dépasser une profondeur égale aux ¾ de la profondeur du terrain , que dans ce cas précis, la condition est respectée car le bien a un double alignement vis-à-vis de la rue et que les zones de bâtisses se chevauchent ; que le projet déroge à l'article 4 dans le sens où les constructions ne peuvent dépasser le profil des constructions mitoyennes les plus profondes ; qu'un retrait latéral suffisant est respecté par rapport à la ligne de mitoyenneté ; que ce volume bâti est majoritairement un lieu de passage, qu'il n'engendre pas de nuisance visuelle ou d'ombrage pour les biens mitoyens ; qu'il est implanté sur la dalle des niveaux en sous-sol existante , qu'ainsi la dérogation est acceptable ,

Considérant que la rampe piétonne du passage central n'est pas conforme au RRU – Titre IV et VII ; qu'il y a lieu de prévoir un palier conforme aux exigences du RRU entre la rampe et le débatement de la porte ;

Considérant qu'en situation existante, un pavillon en rez-de-chaussée émerge au niveau de la rampe d'accès des voitures vers le parking en sous-sol , que ce volume est maintenu avec une réfection de la toiture et l'ouverture de certaines parois verticales pour l'aménagement d'un local vélo facilement accessible depuis la voie publique ,



AMENAGEMENT PAYSAGER & REVETEMENT DE SOL

Considérant que la composition paysagère a fait l'objet d'une étude spécifique en prenant en compte entre autre les épaisseurs de terre disponibles ; que le 1<sup>er</sup> jardin se développe sur dalle et le 2<sup>nd</sup> sur la partie du site en terre pleine ;

Considérant que le rapport d'analyse phytosanitaire mentionne qu'aucun arbre existant ne présente de désordre physiologique significatif ou de problème mécanique qui mettrait en cause leur stabilité (sauf un) , que 7 arbres présentent des capacités supérieures leur permettant de se remettre d'une transplantation ;

Considérant que le plan de la strate arborée existante recense 17 arbres ; que le rapport d'incidence annonce le maintien de 7 arbres et l'ajout de 155 nouveaux arbres (y compris dans la zone de recul et la zone de cours et jardin) ; que le plan de la strate arboré projeté indique 7 arbres à supprimer, 8 à potentiellement conserver sur place et 2 à potentiellement déplacer , qu'il y a lieu d'être plus clair sur le nombre d'arbre maintenu (notamment au regard du chantier général et du terrassement du talus) ; qu'au vue du rapport phytosanitaire, il y a lieu de maintenir un maximum d'arbres existants ,

Considérant que la strate arbustive existante est supprimée ; que le projet propose une première strate dite à haute tige et une seconde dite basse ombragé de type sous-bois ; que la sélection d'essences persistantes est prévue afin de garantir un couvert végétal continu, même en périodes hivernales , que des analyses de terrains restent à faire pour valider le choix des essences ;

Considérant que toutes les toitures plates non accessibles de plus de 100m<sup>2</sup> sont aménagées en toitures verdurisées (art 13) ; qu'il y a lieu de garantir une couche de terre arable de minimum 60cm pour les parties de jardin sur dalle (RRU – Titre I – art 4 §2) ;

Considérant que l'aménagement densément planté est traversé par des cheminements plus informels , qu'il est mentionné que la plupart des chemins sont en gravier, en béton désactivé ou en béton drainant poli pour les cheminements PMR, mais que le plan ne spécifie pas la localisation précise des différents revêtements ; qu'il y a lieu de préciser ces informations en plans et d'assurer une mise en œuvre des matériaux garantissant un niveau élevé de planéité et d'adhérence pour la bonne accessibilité PMR ;

Considérant qu'une bande minérale est aménagée le long de la façade arrière du T211 permettant l'entretien de la façade et la circulation piétonne en intérieur d'îlot , qu'il est mentionné que ce revêtement de sol est constitué de briques posées sur chant de teinte anthracite ; que Bruxelles mobilité soulève que la couleur pourrait accroître l'effet d'îlot de chaleur , qu'il y a lieu de revoir la couleur de ce revêtement ;

Considérant qu'une bande minérale est aussi aménagée le long du mur mitoyen de la parcelle 215P13 , qu'il y a lieu de préciser son utilité et d'en revoir les dimensions en conséquence ;

Considérant qu'au même titre, il y a lieu de préciser l'utilité de la minéralisation le long de la limite mitoyenne de la parcelle 215H13 entre la façade arrière du C67 et le pavillon d'accès au parking (en dehors de la zone de circulation), à défaut, prévoir la végétalisation de cette zone ;

Considérant que la largeur du cadre périphérique minéralisé au droit de l'abri vélo est trop étroit pour que deux vélos se croisent , qu'il y lieu d'adapter ces dimensions en conséquence ,

Considérant que la toiture de la salle de réunion au -1 le long de la limite mitoyenne de la parcelle 207H11 doit être inaccessible (mise à part le prolongement de la bande minéralisé le long de la façade arrière) , qu'il y a lieu de prévoir une toiture végétalisée ,

Considérant qu'au niveau du sol en façade avant du C67 il y a lieu de justifier pourquoi il y a deux traitements différents sur toute la longueur ,

Considérant que sur la requalification de l'intérieur d'îlot, la CRMS estime que le projet du réaménagement du jardin est moins qualitatif et peu convainquant sur le plan patrimonial , qu'elle demande de mieux documenter le jardin, d'en faire un relevé complet, de répertorier les éléments conservés et de faire une évaluation de son intérêt patrimonial ; que toutefois, la CRMS soutient le principe de la création des patios ainsi que de l'extension et une adaptation de la passerelle existante ,

Considérant cependant que le réaménagement du jardin et la création de deux patios qui sont creusés dans la zone de cours et jardins permet la reconversion de surface situées au niveau -1, actuellement affectées à du parking et des locaux techniques, en espace de Coworking / salles de réunion / zones de rencontre ; que ce nouvel aménagement augmente le caractère vert du jardin , que plusieurs arbres existants seront conservés et que les nouveaux arbres sont des espèces indigènes ; que ce nouvel aménagement en formes organiques d'une forêt miniature se compose d'un grand nombre de plantations et est particulièrement soigné et qualitatif ,

Considérant pour conclure que la requalification de l'intérieur d'îlot améliore les qualités végétales et paysagères et maintient la zone de pleine terre existante ; **qu'ainsi la prescription générale 0.6 du PRAS est respectée, ainsi que l'art.12 du Titre I du RRU, en ce que l'aménagement vise au développement de la flore ; que la dérogation à l'art.13 du Titre I du RRU est acceptable ;**

---

#### **MOBILITE**

Considérant que le site est localisé dans la zone d'accessibilité B du titre VIII du RRU et ce en raison de la bonne desserte en transports en commun . à moins de 500m de la station Montgomery (métro, tram, bus), non loin de la station Mérode (métro, tram, bus, train), et la présence de bornes Villo (vélos partagés) ;

#### **VOITURES**

Considérant que pour l'affectation de bureau, un parking souterrain est présent ; que le projet maintient 237 places de stationnement au total (sur 243 existantes) sur 2 niveaux (7.393,5m<sup>2</sup>) dont 5 pour les PMR et 5 pour les voitures électriques ;

Considérant que certaines places de stationnement doivent être revues : au -1 certaines manœuvres semblent très difficiles autour du noyau de circulation vertical central, créer un vrai accès depuis le couloir vers le parking (au niv. des axes C67-C/C67-6) tant au niveau -1 qu'au -2 ;

Considérant le nombre d'emplacements voiture pour les PMR n'est pas conforme au RRU – Titre IV et VII , qu'il y a lieu de prévoir au minimum 2 emplacements et 1 emplacement supplémentaire par tranche de 50, soit ici 6 emplacements minimums ;

Considérant que le nombre de poste de travail maximum est porté à 1144 au lieu de 660 existants, soit presque 1 place de stationnement pour 5 travailleurs ,

Considérant que l'accès au parking souterrain se fait uniquement via la Rue du Collège Saint-Michel en lieu et place de la situation existante , qu'il y a lieu de prévoir la fermeture de l'accès par un portail permettant de sécuriser l'intérieur d'îlot ,

Considérant que le projet ne prévoit pas la mutualisation du parking pour des raisons de sécurité ,

#### **VELOS**

Considérant que le projet prévoit 2 locaux vélos pour les bureaux, accessibles depuis la Rue du Collège Saint-Michel ; que le 1<sup>er</sup> est facilement accessible depuis la rue en se situant en intérieur d'îlot au sein d'un pavillon existant – 187m<sup>2</sup> pour 117 places , qu'il y a lieu de revoir la disposition des emplacements au vu des colonnes présentes , que la zone de manœuvre entre les deux rangées de vélos est inférieure à 2m et n'est pas idéale pour une utilisation confortable de cet espace ; que le 2<sup>nd</sup> local vélo se trouve au sous-sol du bâtiment C67 accessible depuis un monte-charge – 159m<sup>2</sup> pour 52 places ; qu'il y a lieu de prévoir des emplacements vélos-cargo ainsi que des dispositifs pour recharger les vélos électriques ;

Considérant que pour la crèche 3 emplacements vélos sont prévus , que 9 sont prévus pour les commerces , que c'est insuffisant au regard de l'utilisation ; qu'il y a lieu de proposer d'avantage d'emplacements, dont des vélos cargo , que ceux-ci doivent être compris dans le volume du bâti et non zone de recul , qu'il y a lieu également de revoir l'accès à la crèche afin d'offrir des dégagements plus confortables pour les manœuvres des vélos et poussettes ;

Considérant que Bruxelles mobilité demande que l'ensemble des dispositifs de fixation pour les vélos soient conformes aux recommandations du vade-mecum stationnement vélo, notamment en ce qui concerne la possibilité d'attache au niveau du cadre (pas de simple pince-roue) ;

Considérant pour conclure sur la mobilité, que Bruxelles Mobilité soulève que le nombre de places de stationnement voiture conservées respecte le minimum prescrit par le RRU au regard de la superficie de plancher pour les bureaux (zone d'accessibilité B), que malgré l'augmentation du nombre de poste de travail, la bonne accessibilité en transports en commun, l'offre en matière de stationnement vélo et la réglementation du stationnement dans le quartier conduisent à prévoir des incidences limitées sur le stationnement en voirie ;

---

#### AMIBITION EN THERME DE DURABILITE / NOTE TECHNIQUE

Considérant qu'une étude du concept énergétique a été réalisée avec un bureau spécialisé, que selon le BREEAM (Building Research Establishment Environmental Assessment Method) – certification de durabilité internationalement reconnue pour les bâtiments et les sites (évaluation objective et indépendant de la durabilité du projet), le projet obtient un score 79,07% pour entre autre la bonne accessibilité du projet (transport), un concept énergétique performant et un impact environnemental limité des matériaux et des techniques ;

Considérant que certains équipements HVAC sont situés à l'extérieur, qu'il y a lieu de s'assurer que les équipement pourront respecter les normes de bruits en zone 2 dans les périodes A, B, et C, que les HVAC classées sont intégrés dans le permis d'environnement, et que celui-ci fixe des normes strictes de bruit à ne pas dépasser,

Considérant que la commission de Sécurité ASTRID demande un couverture radioélectrique indoor ASTRID dans l'ensemble du bâtiment (niveaux souterrains compris); qu'il y a lieu de s'y conformer,

---

#### CHARGE D'URBANISME

Considérant qu'en application de l'article 100 du CoBAT relatif aux charges d'urbanisme et de 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, des charges d'urbanisme sont imposées à l'occasion de la délivrance du présent permis d'urbanisme ;

Considérant que le demandeur n'a pas intégré à sa demande de permis, une proposition à l'autorité délinante pour l'affectation des charges d'urbanisme ;

Considérant que la demande de permis concerne les activités suivantes : **2.4211,2 m<sup>2</sup> de bureaux, 893,9 m<sup>2</sup> de commerce, 366,2 m<sup>2</sup> d'Équipement d'intérêt collectif, et 7.773 m<sup>2</sup> de parking ;**

Considérant que la superficie de plancher de bureau est modifiée de 20.176m<sup>2</sup> en situation existante vers 24 211 2 m<sup>2</sup> en situation projetée, que cette augmentation est soumise à l'imposition de charges d'urbanisme,

Considérant que la valeur des charges d'urbanisme pour le bureau est fixée à 125 € par m<sup>2</sup> ;

Considérant par conséquent que la valeur totale des charges d'urbanisme s'élève à **504.400 €, soit 4035.2m<sup>2</sup> x 125 €/m<sup>2</sup>,**

Considérant que le Collège des Bourgmestre et des Echevins peut définir l'affectation souhaitée des charges d'urbanisme et l'attribuer à la réalisation, la transformation ou la rénovation d'espaces, équipements et bâtiments publics, de voiries et d'espaces verts,

---

#### CONCLUSION

Considérant que le projet prévoit une augmentation de 20% de la superficie de plancher de bureau en réaffectant une partie des parking souterrain ; que le gabarit des deux bâtiments principaux est inchangé avec une réfection des façades dans un respect de sa qualité architecturale; que l'intérieur d'îlot est retravaillé pour la viabilité des nouveaux espaces de bureau et améliorer la connexion transversale entre les deux parties du site, que la seule augmentation de volume est le couloir central en rez-de-chaussée, que celui-ci n'a pas d'impact sur les parcelles voisines ; qu'ainsi les caractéristique urbanistique de l'îlot sont respectés, que la prescription 0.9 du PRAS est applicable ;

Considérant qu'un travail important sur les aspects de verdurisation et d'îlot de chaleur a été réalisé avec une augmentation de la diversité végétale en intérieur d'îlot, que le projet est ambitieux en terme de durabilité ;

Considérant que la mixité des affectations en lien avec le rez-de-chaussée tend à améliorer l'intégration du bâtiment dans son environnement majoritairement résidentiel ,

Considérant que pour améliorer le bon aménagement des lieux, il est nécessaire de retravailler les différents points soulevés au travers de cet avis ;

**AVIS FAVORABLE** à l'unanimité, en présence du représentant de l'administration de l'urbanisme, à **CONDITION** de :

**T211 – AVENUE DE TERVUEREN 211 / C67 – RUE DU COLLEGE ST-MICHEL 67-69**

1. veiller au respect des hauteurs d'acrotères existantes ainsi que la hauteur du faîte de la toiture existante ;
2. spécifier l'implantation précise et l'inclinaison des panneaux photovoltaïques ;
3. proposer des toitures végétalisées ,
4. fournir un détail précis des éléments de techniques maintenus ou ajoutés en extérieur (toitures, façades, intérieur d'îlot) ;
5. respect des prescriptions du SIAMU , (ex : la largeur de libre passage des portes d'intérieurs d'au moins 85 cm pour un battant et d'au moins 100 cm pour une baie) ;
6. respect des prescriptions d'AccessAndGo (ex : prévoir un palier conforme aux exigences du RRU entre la rampe et le débattement de la porte) ;
7. prévoir une couverture radioélectrique indoor ASTRID dans l'ensemble du bâtiment (niveaux souterrains compris) ;

**T211 – AVENUE DE TERVUEREN 211**

1. façade avant - maintenir une lecture le plus pure possible de la structure d'origine des lamelles métalliques côté Avenue de Tervueren, ne pas ajouter de treillis derrière les lamelles (placés perpendiculairement, entre les lamelles et la façade rideau) ;
2. zone de recul – revoir l'aménagement paysager en harmonie avec les caractéristique de l'Avenue (pas de plantation à haute tige – respect de l'art.50 du Titre VI du RGB) ;
3. commerces – les plans ne doivent pas suggérer d'utilisation précise de ces locaux ; chaque unité doit avoir accès aux espaces techniques en sous-sol qui leurs est dédiés ;

**C67 – RUE DU COLLEGE ST-MICHEL 67-69**

1. crèche - justifier les superficies et spécifier le nombre de places disponibles ;
2. local de sport accessoire au bureau – le rendre accessible aux PMR ; prévoir une porte permettant de limiter l'accès aux locaux techniques du -1 via la circulation verticale en façade avant ;

**MOBILITE**

1. parking voitures bureau - revoir la disposition des emplacements, notamment pour : garantir des zones de manœuvre confortables en dehors des zones d'accès piétonnes et des colonnes structurelles ; créer un vrai accès depuis le couloir vers le parking (au niv. des axes C67-C/C67-6) ; prévoir 6 emplacements PMR ;
  2. prévoir la fermeture de l'accès via la Rue du Collège Saint-Michel par un portail permettant de sécuriser l'intérieur d'îlot ;
  3. réaménager l'abri pour vélos en intérieur d'îlot en garantissant des aires de manœuvres suffisantes (2m) et en dehors des piliers structuraux ;
  4. augmenter le nombre d'emplacements vélos pour la crèche et les commerces (compris dans le volume bâti) ;
  5. prévoir des places pour vélos cargos et la possibilité de recharge pour les vélos électriques ;
  6. garantir une aire de manœuvre suffisante à proximité de l'équipement collectif, tant pour le stationnement des vélos que pour les personnes circulant avec une poussette ;
  7. opter pour des dispositifs de fixation pour vélos conformes au vademecum stationnement vélo ;
- ⇒ l'ensemble des adaptations à réaliser ne doit pas entraîner une réduction du nombre d'emplacements vélo et voiture pour l'affectation de bureau ;

**AMENAGEMENT PAYSAGER / REVETEMENT DE SOL**

1. définir précisément le nombre d'arbres maintenus ;
2. garantir une couche de terre arable de minimum 60cm pour les parties de jardin sur dalle (RRU – Titre I – art.4 §2) ;
3. végétaliser la toiture de la salle de réunion au niveau -1 le long de la limite mitoyenne de la parcelle 207H11 ;
4. prévoir une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle (GIEP) et d'en prévoir la réutilisation et déconnexion ;
5. assurer une mise en œuvre du revêtement des cheminements extérieurs pour PMR afin de garantir un niveau élevé de planéité et d'adhérence ;
6. augmenter la largeur du cadre périphérique minéralisé au droit de l'abri vélo ;
7. revoir l'utilité de l'imperméabilisation de certaines zones au droit des limites de mitoyenneté ;
8. revoir la teinte des revêtement de sol afin de minimiser l'effet d'îlot de chaleur ;
9. façade avant C67 - justifier pourquoi le traitement au sol est différent sur toute la longueur ;

**AUTRE**

1. corriger le formulaire de demande de permis (annexe 1) - les surfaces renseignées en situation existante et projetée dans le cadre VII, ainsi que la superficie imperméable ;

Les dérogations aux articles 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et 13 (maintien d'une surface perméable) sont accordées ; la dérogation à l'article 6 (hauteur toiture) est accordée moyennant le respect des conditions émises dans l'avis.

La Commission,

Les membres,

Le Président,

*St. P. Delaballe*

*Amel  
Jae*

*Phan*

*[Signature]*