

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 23/01/2020****DEMANDEUR :****LIEU :**

Chaussée de Louvain 540-552 - Avenue Milcamps 168

**OBJET :**

Démolir deux immeubles à usage mixte (n°540 : commerce et deux logements / n°542-544 : commerce accessoire à l'activité productive du bâtiment arrière et 4 logements), un volume en intérieur d'îlot comprenant une activité productive et deux niveaux de parking, construire un immeuble comprenant 33 logements et un niveau de parking (37 emplacements), rénover et étendre une surface commerciale au rez-de-chaussée et changer l'affectation d'une mezzanine du commerce (commerce en bureau - 48m<sup>2</sup>) et modifier la façade avenue Milcamps au niveau du rez-de-chaussée.

**SITUATION :** AU PRAS :

en zone de forte mixité et le long d'un espace structurant

## AUTRE(S) :

-

**ENQUETE :**

du 30/12/2019 au 13/01/2020

**REACTIONS :**

31

**La Commission entend :**

Le demandeur  
L'architecte  
Les riverains ou réclamants

**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- les dérogations sollicitées témoignent d'une volonté de densification excessive de la parcelle ;
- concernant la façade avant, les étages ne sont pas au même niveau que ceux de l'immeuble voisin et le choix architectural rompt complètement avec le style existant. De plus, faute d'une conception en retrait de la partie supérieure du projet, celui-ci induira un effet d'écrasement et d'enfermement pour les terrasses des deux derniers étages de l'immeuble existant (création d'un mur pignon aveugle) ;
- on peut déplorer l'abattage de 3 arbres, dont un à haute-tige, dans un contexte où le bâti est déjà très dense et où la végétation est très réduite, voire inexistante ;
- le nombre de logements prévus est trop important et leur mixité trop faible (3 logements de 2 chambres seulement) ;
- le projet engendrera une perte de luminosité et d'ensoleillement ainsi qu'une augmentation des nuisances sonores pour les riverains. Sur ces aspects, le rapport d'incidences est incomplet ;
- le jardin commun surélevé induira des vues directes et du bruit, encore renforcé par l'effet « caisse de résonance » découlant de sa situation enclavée entre différents immeubles élevés ;
- Il y a une (quasi) absence de stationnement pour le commerce et une augmentation significative du charroi est à craindre alors que la zone est déjà saturée ;
- telle que prévue, la surface commerciale implique la suppression complète du mur mitoyen avec le n° 550 de la chaussée de Louvain alors qu'aucun accord n'existe en ce sens. Il en va de même pour la modification de la structure de la façade à front de rue/vitrine commerciale ;
- vu les gabarits envisagés, les habitants de l'avenue Milcamps seront victimes d'une réduction de la perspective dont ils jouissent actuellement ;
- la sortie des véhicules, prévue côté Milcamps, pose la question de l'insonorisation de la servitude et du mécanisme d'ouverture/fermeture de la porte de garage ;
- si un incendie venait à se déclarer dans la partie du projet située le long du chemin de fer, les véhicules de pompiers ne pourraient pas atteindre ce point et, côté Milcamps, la taille de la porte ne leur permettrait pas d'accéder à l'intérieur d'îlot ;

- 1) Considérant que le projet vise à :
  - démolir deux immeubles à usage mixte (n°540 : commerce et deux logements / n°542-544 : commerce accessoire à l'activité productive du bâtiment arrière et 4 logements),
  - démolir un volume en intérieur d'îlot comprenant une activité productive ;
  - démolir deux niveaux de parking ;
  - construire un immeuble comprenant 33 logements, en dérogation au RRU, titre I, art. 4, 5 et 6 (une partie de l'immeuble est hors gabarit), au RRU, titre II, art. 17 et au RCU, titre II, art. 13 (local vélo/poussette non-conforme), au RRU titre IV art.6 (porte d'entrée non-conforme) ;
  - construire un niveau de parking (37 emplacements) en dérogation au RRU, titre VIII, art. 6 (nombre insuffisant de place parking pour les logements) et au RRU, titre IV, art. 7 (emplacements PMR non-conforme) ;
  - rénover et étendre une surface commerciale au rez-de-chaussée en dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, titre I, art. 4 (hors gabarit), au RRU, titre I, art. 13 (surface perméable non-conforme) et au RRU, titre VIII, art. 18 (pas de zone de livraison sur le site) et au Règlement Communal d'Urbanisme, titre I, art. 39 (aménagement de la zone de cours et jardins non-conforme) ;
  - changer l'affectation d'une mezzanine du commerce (commerce en bureau - 48m<sup>2</sup>) ;
  - modifier la façade avenue Milcamps au niveau du rez-de-chaussée ;

#### **HISTORIQUE PERMIS D'URBANISME :**

- 2) Vu la situation régulière du rez-de-chaussée de l'immeuble n° 546-552, à savoir un bâtiment à usage mixte comprenant un commerce, du bureau et des logements ;
- 3) Vu la situation régulière du bâtiment à front de voirie n°542-544, à savoir un commerce accessoire à l'activité productive du bâtiment arrière et 4 logements aux étages ;
- 4) Vu la situation régulière du bâtiment arrière n°542-544, à savoir une activité productive ;
- 5) Vu la situation régulière du bâtiment n°540, à savoir un commerce et deux logements ;

#### **HISTORIQUE PERMIS D'ENVIRONNEMENT :**

- 6) Vu le permis d'environnement de classe 1B délivré le 3 juin 1999 pour une durée de 15 ans par Bruxelles Environnement pour l'exploitation d'un garage automobile (reprenant plusieurs installations classées) à S.A. AUTOMEISER (réf. 99/0038) ;
- 7) Vu le permis d'environnement de classe 1B prolongée le 27 mai 2014 pour une période de 15 ans par Bruxelles Environnement pour l'exploitation d'un garage automobile (reprenant plusieurs installations classées) à S.A. AUTOMEISER (réf. 15/IPEPLP/487937) ;
- 8) Vu la prise d'acte d'une cessation totale des activités le 09/08/2019 (ref. 15/ADMCES/1721903) ;

#### **GENERAL :**

- 9) Considérant que le projet fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme et d'une demande de permis d'environnement;
- 10) Considérant que la demande de permis d'urbanisme concerne trois parcelles contigües et vise à reconstruire un nouvel immeuble à usage mixte, ainsi que la rénovation du rez-de-chaussée droit de l'immeuble conservé ;
- 11) Considérant que la demande de permis d'environnement porte sur l'exploitation d'un parking de 37 emplacements (rubrique 68A) ;
- 12) Considérant que le projet se trouve en zone de forte mixité au PRAS, sur un espace structurant et un pôle stratégique ;
- 13) Considérant que le SIAMU a émis un avis favorable sous conditions le 30/07/2019 (réf. C.1999.0439/5/CAP/vh) ;

#### **DEMOLITIONS :**

- 14) Considérant que la présente demande nécessite la démolition de deux immeubles à usage mixte (n°540 & n°542-544), d'un volume en intérieur d'îlot et de deux niveaux de parking ;
- 15) Considérant qu'ils ne présentent pas un intérêt architectural qui justifie leur maintien et que dès lors leur démolition est envisageable ;
- 16) Considérant néanmoins que, dans une optique de développement durable, il serait bon de faire une analyse complète des flux de déchets que la démolition va générer et de prévoir au maximum le réemploi, le recyclage et l'éco-construction ;
- 17) Considérant que la prescription générale 0.12 du PRAS permet la démolition de logements à condition de maintenir au moins la même superficie de logement en zone de forte mixité ;

**VOLUMES :**

- 18) Considérant que le gabarit du nouvel immeuble est un R+7 avec ascenseur ;
- 19) Considérant qu'il déroge à l'art. 4 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme en ce qu'il dépasse les  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle ;
- 20) Considérant qu'il déroge aussi à l'art. 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du fait que sa toiture dépasse celle de l'unique profil mitoyen ;
- 21) Considérant qu'il s'agit de dérogations importantes et qu'elles ne sont pas justifiées ;
- 22) Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il faudra revoir le gabarit de l'immeuble en conséquence ;

**COMMERCE :**

- 23) Considérant que la surface commerciale sera dédiée à un magasin alimentaire de proximité nécessitant plusieurs livraisons par semaine ;
- 24) Vu la prescription particulière aux zones de forte mixité 4.2 limitant les superficies des commerces à 1.000m<sup>2</sup> ;
- 25) Considérant que le nouveau commerce, qui s'étend dans le commerce existant du n°546-552, aura une superficie de 947m<sup>2</sup> ;
- 26) Considérant que le magasin est de plain-pied avec la voirie et qu'il est également accessible via le parking du commerce (ascenseur) ;
- 27) Considérant que l'absence de zone de livraison hors voirie constitue une dérogation à l'art. 18 §1 du titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- 28) Considérant qu'il est mentionné au dossier qu'une demande sera faite pour réserver un emplacement de livraison en voirie dès la réception du permis d'urbanisme ;
- 29) Considérant que pour créer cette aire de livraison deux emplacements de stationnement (zone verte) devront être supprimés en voirie ;
- 30) Considérant qu'aucun accord officiel avec la commune n'existe donc à ce jour concernant la mise en place de la zone de livraison en voirie et la suppression d'emplacements en voirie ;
- 31) Considérant qu'il est préférable d'intégrer une zone de livraison in situ mais que cette possibilité n'a pas été étudiée ;
- 32) Considérant qu'une aire de livraison est indispensable au fonctionnement du commerce et que le projet doit être élaboré en ce sens ;
- 33) Considérant que la réalisation du commerce se trouve dès lors compromise étant donné les nombreux changements induits par l'impossibilité d'effectuer des livraisons à cet endroit et que l'étude de mobilité devrait être revue en conséquence ;

**BUREAU :**

- 34) Considérant qu'un bureau de 48m<sup>2</sup> est prévu en lieu et place d'une partie du commerce (mezzanine) ;
- 35) Considérant que l'affectation proposée est conforme aux prescriptions de la zone et assure la mixité de celle-ci ;
- 36) Considérant néanmoins qu'il faudrait en revoir l'accès qui est peu qualitatif (l'entrée du bureau se situant dans l'accès menant au parking) ;

**LES LOGEMENTS :**

- 37) Considérant que la répartition des logements est la suivante : 2 appartements sept chambres, 6 appartements 4 chambres, 2 appartements trois chambres, 2 appartements deux chambres, 10 appartement une chambre et 11 studios ;
- 38) Considérant qu'il semble que la répartition reprise dans l'annexe 1 de la demande ne correspond pas aux plans fournis ;
- 39) Considérant que la superficie de logement est bien supérieure à celle en situation existante et est donc conforme à la prescription générale 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol ;
- 40) Considérant que les logements sont pour la plupart traversant ou ont une double orientation ;
- 41) Considérant que tous les logements répondent aux normes d'habitabilité ;
- 42) Considérant néanmoins que 3 de ces logements sont destinés à la collocation et qu'ils sont peu qualitatifs ;
- 43) Considérant que ces logements ont jusqu'à 7 chambres de deux personnes, qu'ils ne disposent pas d'un véritable hall d'entrée, que l'accès au séjour se fait via un long couloir bordé de part et d'autre des chambres et des sanitaires et que le séjour n'a pas une superficie en adéquation avec le nombre de personnes y logeant (ex. au troisième étage : une table avec 6 chaises pour potentiellement 14 personnes) ; que les dispositions de ces logements sont inacceptables ;

- 44) Considérant qu'aménager des logements le long de la voie de chemin de fer ne constitue pas un bon aménagement des lieux mais que des espaces communs au niveau du rez-de-chaussée pourraient s'envisager ;
- 45) Considérant que des espaces communs (une salle commune, des espaces de co-working et une laverie commune) sont prévus pour permettre aux résidents de se rencontrer ou faire des activités ensemble ;
- 46) Considérant qu'une des toitures plates est aménagée en jardin et que ce jardin est accessible par tous les occupants de l'immeuble ;
- 47) Considérant que des plans de détails pour la réalisation de ces toitures jardin permettraient de mieux appréhender la qualité paysagère de celles-ci ;
- 48) Considérant que l'aménagement paysager devra s'inspirer de la liste des espèces indigènes et conseillées ; qu'il n'y sera pas permis de planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'ordonnance nature ;
- 49) Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la « zone grise » de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 2017G0356) ;
- 50) Considérant que le projet se trouve dans une zone où la présence et densité d'observations du martinet noir à Bruxelles depuis 2008 est particulièrement importante (carte martinets de Bruxelles - Dernière mise à jour le 31/10/2019) ;
- 51) Considérant que la création de nouveaux volumes et de nouvelles façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et qu'il faudrait qu'un tel projet promeuve la biodiversité au sein de la parcelle ;
- 52) Considérant que les plans et coupes ne montrent pas clairement comment les problèmes de vues sont réglés ;
- 53) Considérant que les plus grands logements disposent de terrasses en gradins mais qu'elles risquent de porter atteinte à la quiétude de l'intérieur d'îlot, vu leur nombre et la taille de certains logements ;
- 54) Considérant que chaque logement comprend un espace de rangement et de stockage privatif en interne ;
- 55) Considérant que les deux locaux dédiés aux poubelles sont aménagés près de l'entrée des logements (chaussée de Louvain), un au rez-de-chaussée, l'autre au sous-sol ;
- 56) Considérant que l'absence de local pour les poussettes constitue une dérogation à l'art.17 du titre II du Règlement Régional d'Urbanisme et à l'art. 13 du titre II du Règlement Communal d'Urbanisme mais que la demande de dérogation se justifie du fait que tous les logements disposent d'un espace de rangement en interne ;
- 57) Considérant que le projet est conforme au titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme (ascenseur, largeur de porte des logements, ...) à l'exception de la porte d'entrée de l'immeuble (85 au lieu de 95cm de large) et qu'il y a lieu d'y remédier ;
- 58) Considérant que les logements répondent aux exigences PEB (chaudière collective à condensation, ventilation double flux, ...)

#### **ZONE DE COURS ET JARDINS :**

- 59) Considérant que le taux actuel d'imperméabilisation du site est de 82% et que ce taux augmente à 96% avec le nouveau projet, ce qui est inacceptable dans le cadre d'une nouvelle construction ;
- 60) Considérant que l'emprise de l'immeuble sur la parcelle est telle qu'il ne reste que 75 m<sup>2</sup> de pleine terre, ce qui constitue une dérogation à l'art. 13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- 61) Considérant que l'aménagement de la zone de cours et jardins déroge également à l'art. 39 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme du fait que la surface en pleine terre est inférieure au 2/3 de cette dernière ;
- 62) Considérant que les problèmes d'inondation en région de Bruxelles-Capitale sont croissants ;
- 63) Considérant, au vu de la densification/l'imperméabilisation supplémentaire dans le cadre du projet, qu'il y a lieu a minima de prévoir une gestion exemplaire des eaux pluviales in situ (en toiture ou par infiltration) ;
- 64) Considérant que, si le projet vise à améliorer les qualités végétales, minérales, esthétique et paysagères de l'intérieur d'îlot par l'aménagement des toits plats en toitures vertes (intensives ou extensives) et par la plantation d'un arbre à haute-tige dans la zone de pleine terre, il faudrait également proposer un revêtement perméable pour les terrasses et les circulations dans la zone de cours et jardins et prévoir une épaisseur de terre de min. 60cm ;
- 65) Considérant que la zone de cours et jardins est accessible par la chaussée de Louvain et par l'avenue Milcamps ;

#### **FACADES :**

- 66) Considérant que la façade chaussée de Louvain déroge à l'art. 5 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du fait qu'elle dépasse le profil mitoyen le plus haut mais que la dérogation est minime ;
- 67) Considérant par contre que les cabanons techniques en toiture dérogent à l'art. 6 du titre I du Règlement Régional

d'Urbanisme et que ces demandes de dérogation ne sont pas justifiées ;

- 68) Considérant que la proposition de refermer l'îlot et de proposer une façade le long du chemin de fer est une proposition intéressante ; que néanmoins les gabarits restent excessifs ; que l'implantation de logements monorientés (ou apparentés) le long des voies de chemin de fer est inacceptable ;
- 69) Considérant que le traitement des façades (en bandeau) n'est pas très qualitatif en ce qu'il ne reflète pas l'affectation qui se trouve aux étages et ne permet pas non plus d'intégrer harmonieusement les nouveaux immeubles au bâti existant (hauteur des étages, hauteur de corniche, ...) ;
- 70) Considérant que les deux derniers étages de l'immeuble voisin sont en retrait, qu'il y aurait fallu en tenir compte et proposer un raccord plus harmonieux avec celui-ci ;
- 71) Considérant dès lors que les façades devront être revues en conséquence ;
- 72) Considérant que la présente demande porte également sur la façade avenue Milcamps ;
- 73) Considérant que la porte de garage est remplacée et qu'elle est en aluminium anodisé ;
- 74) Considérant que les plans sont lacunaires quant aux matériaux des menuiseries des autres étages mais qu'elles semblent être en PVC ton blanc ;
- 75) Considérant que la porte d'entrée des logements est quant à elle en bois, ton gris ;
- 76) Considérant que la multitude des matériaux et des couleurs nuit à l'esthétique de cette façade ;

#### **PARKING ET MOBILITE :**

- 77) Considérant que le site est bien desservi en transport en commun (zone B du titre VIII du RRU) ;
- 78) Considérant qu'en plus des bus et trams, il y a des stations Villo ! à proximité ;

#### Voitures

- 79) Considérant que le parking est situé en sous-sol au niveau -1 ;
- 80) Considérant que le parking dispose d'une entrée située à hauteur du 542 de la chaussée de Louvain et d'une sortie distincte au 168 avenue Milcamps, ce qui permet de limiter l'impact sur les voiries ;
- 81) Considérant que le parking dispose de 7 emplacements réservés aux logements, 28 places sont à disposition des clients du commerce et 2 emplacements sont prévu pour les motos ;
- 82) Considérant que le nombre de parking dédié exclusivement au logement n'est donc pas suffisant et de ce fait déroge à l'art.6 du titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- 83) Considérant que sur base des plans il n'y en a pas 7 mais 6 emplacements destinés au logement ;
- 84) Considérant que les emplacements H1 à H3 sont positionnés en biais et sont donc peu pratiques ;
- 85) Considérant que ceux destinés exclusivement aux logements seront équipés d'arceaux de parking ;
- 86) Considérant qu'il est prévu 28 emplacements voitures en parksharing ;
- 87) Considérant que ces emplacements sont destinés à la fois au commerce et aux logements ;
- 88) Considérant que l'offre en stationnement à destination du commerce est insuffisante ;
- 89) Considérant que le fait qu'il n'y ait qu'un emplacement PMR constitue une dérogation à l'art. 7 du titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- 90) Considérant par ailleurs que l'emplacement PMR devrait se trouver à proximité des ascenseurs ;
- 91) Considérant que la rampe est couverte pour maintenir la quiétude de l'intérieure d'îlot ;
- 92) Considérant que le parking sera mutualisé après l'heure de fermeture de la surface commerciale ;

- 93) Considérant que le parking dispose d'une ventilation mécanique ; que celle-ci aura un débit de 7200m<sup>3</sup>/h ce qui est insuffisant au vu des recommandations de Bruxelles Environnement qui impose une extraction de 200m<sup>3</sup>/h/emplacement (37x200= 7400 m<sup>3</sup>/h minimum) ;

#### Vélos

- 94) Considérant que le projet prévoit deux espaces de rangement pour les vélos, un de 24 et un autre de 36 ;
- 95) Considérant que le local vélo, aménagé à proximité de l'entrée chaussée de Louvain est prévu en double hauteur et que ce genre de dispositifs n'est acceptable que pour une grande capacité de parking (minimum 100 vélos) ;
- 96) Considérant que le local vélo, aménagé à proximité de l'avenue Milcamps, ne permet pas de manœuvrer aisément avec les vélos, ce qui constitue une dérogation aux règlements d'urbanisme ;
- 97) Considérant que l'itinéraire à partir de la voirie jusqu'au parking vélo doit être indiqué via une signalétique confortable, antidérapante et bien visible ;
- 98) Considérant qu'il y a lieu de prévoir la mise en œuvre de minimum un emplacement vélo par chambre et studio dont 10% accessible aux vélos cargos ;

99) Considérant qu'il faut également prévoir des emplacements vélos pour les clients de la surface commerciale : sécurisé, couvert et accessible par des vélos cargos ;

**GESTION DE L'EAU :**

100) Considérant que le projet prévoit des citernes d'eau de pluie (12m<sup>3</sup> et 11m<sup>3</sup>) conformément aux règlements d'urbanisme (cfr plan sous-sol) ainsi qu'un bassin d'orage (9m<sup>3</sup>);

101) Considérant que la citerne récoltant les eaux propres (toiture non aménagée en toiture verte) servira à alimenter les WC des logements ;

102) Considérant que les toitures plates sont aménagées en toitures vertes quand il n'y a pas de panneaux solaires ;

103) Considérant néanmoins que la mise en place de panneaux solaires et de toiture végétale ne sont pas incompatibles (Fiche 4.2 : La compatibilité entre les panneaux solaires et la conception des toitures vertes, Bruxelles Environnement) ;

104) Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation ou rejet à faible débit conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;

**QUALITE DE L'AIR :**

105) Considérant que les rejets d'air du parking sont prévus en toiture afin de ne pas nuire aux logements ;

**ENVIRONNEMENT SONORE :**

106) Considérant que l'environnement sonore est principalement influencé par un important trafic en voirie ayant lieu sur la chaussée de Haecht et le trafic ferroviaire le long du site et que pour ces raisons l'environnement sonore aux abords du site est qualifié de bruyant ;

107) Considérant que le groupe frigorifique sera installé en toiture ;

108) Considérant que le rapport d'incidence mentionne que la nouvelle construction agira comme une barrière sonore vis-à-vis de la voie ferrée et même de la chaussée de Louvain et que l'intérieur d'îlot sera donc plus qualitatif car plus au calme ;

109) Considérant que l'impact de la voie ferrée sur les logements, dont les accès sont situés à proximité de celle-ci, n'est pas relevée dans la demande, ni dans le RI ;

110) Considérant qu'un tel projet s'accompagne de facto de nuisances sonores qu'il convient dès lors de les intégrer au projet et de les motiver ;

111) Considérant en outre que la Convention environnementale entre la RBC et la SNCB relatives au bruit et vibrations du chemin de fer du 24/01/2001 précise que la construction d'immeuble de logements, dans un rayon de 50 mètres de part et d'autre des voies de chemin de fer à ciel ouvert, doit s'accompagner de solutions acoustiques et vibratoires exemplaires ;

**TRAVAUX :**

112) Considérant qu'une étude de sol a été réalisée en juillet 2019 suite à la cessation de l'atelier automobile situé au n°542 ;

113) Considérant que le rapport de l'étude de sol datant du 24 juillet 2019 conclut que les parcelles sont polluées sans risques (cat. 2 et cat 3) ; qu'il n'y a pas de nécessité de faire une étude détaillée ou de prendre des mesures d'assainissement ;

114) Considérant qu'au vu de la classification des parcelles les terres excavées lors du chantier ne peuvent pas être réutilisées sur un autre terrain bruxellois ; que des restrictions d'usages sont aussi imposées pour ces parcelles ;

115) Considérant que l'inventaire amiante réalisé le 6/04/2017 conclut qu'il y a de l'amiante dans le bâtiment situé au 542 chaussée de Louvain.

**CONCLUSION :**

116) Considérant, au vu de ce qui précède, que les volumes sollicités en dérogation n'ont pour seule vocation que de maximiser les superficies de plancher, n'offrent que peu de qualités architecturales et augmentent encore la densité bâtie de l'intérieur d'îlot déjà densément construit ;

117) Considérant que le gabarit du bâtiment principal doit être revu et vis-à-vis de l'immeuble voisin ;

118) Considérant que le projet reste trop dense et nécessite de revoir son programme à la baisse eu égard de l'environnement bâti et non-bâti (voies ferrées) limitrophe ;

119) Considérant dès lors que l'organisation interne du bâtiment doit être revue et améliorée (entrée logements, espaces communs, logements monorientés, nombre et typologies d'appartements, co-housing, ...) ;

- 120) Considérant que le fonctionnement du commerce doit être solutionné au regard des livraisons, de son accessibilité et des emplacements de parking dévolus ;
- 121) Considérant qu'il y a lieu de consacrer d'avantage d'espaces en pleine terre en intérieur d'ilot et de favoriser les solutions de renforcement de la biodiversité et de gestion des eaux pluviales au sein du programme ;

**AVIS DEFAVORABLE** unanime sur la demande telle que présentée

Abstention(s) : Néant

*Abréviations : RRU = Règlement Régional d'Urbanisme / CoBAT = Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire / PRAS = Plan Régional d'Affectation du Sol / PPAS = plan particulier d'affectation du sol / RCU = Règlement Communal d'Urbanisme*

Frédéric NIMAL, *Président,*

Eric DE LEEUW, *Représentant de la Commune,*

William CHISHOLM, *Représentant de la Commune,*

Benjamin LEMMENS, *Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*