

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 26/11/2020**DEMANDEUR :****LIEU :**

Chaussée de Louvain 540 - 542 - 546 - 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 30 logements, des surfaces de bureaux et un niveau de parking (34 emplacements), rénover et étendre une surface commerciale au rez-de-chaussée et changer l'affectation d'une mezzanine du commerce (commerce en bureau - 48m²) et modifier la façade Avenue Milcamps au niveau du rez-de-chaussée.

SITUATION : AU PRAS :

zone de forte mixité, le long d'un espace structurant

AUTRE(S) :

-

ENQUETE :

du 02/11/2020 au 16/11/2020

REACTIONS :

4

La Commission entend :

Le demandeur

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

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

- Le projet a évolué et a répondu à une partie des attentes mais de trop grosses dérogations demeurent, tant en hauteur (toujours 2,5 fois celle de l'existant), qu'en profondeur (même avec les paliers successifs) : plusieurs immeubles de l'avenue Milcamps sont toujours enclavés ; ce projet reste beaucoup trop dense ;
- Les vis-à-vis créés par les façades arrière sont encore très dommageables pour le voisinage ;
- La toiture plate la plus haute n'est pas pourvue d'une toiture verte ;
- Les immeubles voisins perdront en ensoleillement ;
- Une partie des bruits engendrés se répercutera et engendrera des nuisances sonores pour l'ensemble de l'intérieur de l'îlot ;
- Le projet ne prévoit toujours pas suffisamment de parkings (16 pour 30 ménages) et apportera une pression supplémentaire dans les rues du quartier ; l'offre de transport en commun n'empêchera pas les habitants de posséder leur(s) propre(s) véhicule(s) ;
- Une surface de bureau est prévue mais sans le moindre parking non plus ;
- Les problèmes liés à l'espace commercial (livraison, accessibilité et parking) n'ont pas été solutionnés correctement ;
- La question d'accessibilité aux services d'incendie ne semble toujours pas réglée (quid des accès aux bouches à incendie ?) ;
- La surface commerciale implique toujours l'abattement de murs mitoyens 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 façade à front de rue/vitrine commerciale : un tel projet ne peut être validé sachant qu'il va générer des problèmes de copropriété ;

- 1) Vu la demande initiale introduite le 1 juillet 2019 ;
- 2) Vu les avis défavorables du Collège des Bourgmestres et Echevins du 21 janvier 2020 et de la Commission de Concertation du 23 janvier 2020 ;
- 3) Vu le refus du permis d'environnement de classe 2 survenu le 10/03/2020 suite à l'avis défavorable de la Commission de Concertation ;
- 4) Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 23 juin 2020, en application de l'article 177/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;
- 5) Considérant que ces nouveaux plans répondent seulement à une partie des motifs ;

- 6) Considérant que la demande modifiée 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 30 logements en dérogation au RRU, titre I, art. 4, 5 et 6 (une partie de l'immeuble est hors gabarit), au RCU titre I art.6 (construction en sous-sol) et art.9 (toitures plates, au RRU et RCU titre II art.3 (11 locaux habitables non-conformes), au RRU, titre II, art. 17 et au RCU, titre II art. 13 (2 locaux vélo/poussette non-conformes) ;
 - construire un niveau de parking (34 emplacements) en dérogation au RRU, titre VIII, art. 6 (nombre insuffisant de places parking pour les logements) et au RRU, titre VIII, art.11 (nombre insuffisant d'emplacements bureau) ;
 - rénover et étendre une surface commerciale au rez-de-chaussée en dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme, titre I, art. 4 et 6 (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 - 48m²) ;
 - modifier la façade Avenue Milcamps au niveau du rez-de-chaussée ;

GENERAL :

- 7) Considérant que ce nouveau projet nécessite une demande de permis d'urbanisme et d'une demande de permis d'environnement de classe 2 (rubrique 68A) ;
- 8) Considérant que les parcelles concernées par la présente demande sont inchangées ;
- 9) Considérant que le projet se trouve en zone de forte mixité au PRAS, sur un espace structurant et un pôle stratégique ;
- 10) Considérant que le SIAMU a émis un avis favorable sous conditions le 12/08/2020 (réf. CP.1999.0439/6/CAP/dd) ;

DEMOLITIONS :

- 11) Considérant que le projet nécessite toujours la démolition de 2 immeubles (n°540 et n°542 – 544) ;

VOLUMES :

- 12) Considérant que le gabarit de l'immeuble est similaire à celui de la demande initiale et de ce fait déroge toujours au titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- 13) Considérant en effet que l'immeuble (du -1 au +2) 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 ;
- 14) Considérant qu'il déroge toujours à l'art.5 et 6 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme du fait que sa toiture dépasse celle de l'unique profil mitoyen et que les cabanons techniques ne sont pas intégrés à la toiture ;
- 15) Considérant, au vu de ce qui précède, que les volumes sollicités en dérogation n'ont pour seule vocation que de maximiser les superficies planchers et augmente encore la densité bâtie de l'intérieur d'îlot déjà densément construit ;
- 16) Considérant que le volume projeté le long du chemin de fer impacte fortement l'intérieur d'îlot ; qu'il y a lieu de revoir sa volumétrie
- 17) Considérant que le projet et ne permet de retrouver davantage de pleine terre ; qu'il y a lieu cependant d'accroître cette superficie afin de proposer une véritable amélioration de la zone de cours et jardins ;

REPARTITION DE L'IMMEUBLE :

- 18) Considérant que la nouvelle répartition comprend 957m² de commerce, 234m² de bureau et 2745m² de logements ;
- 19) Considérant que le programme compte 3 logements en moins mais qu'une grande partie de ces logements est maintenant affectée à du bureau ;
- 20) Considérant, au vu de ce qui précède, que le programme reste excessif ;

COMMERCE :

- 21) Considérant que le nouveau rez-de-chaussée commercial s'étend dans le commerce existant du n°546-552, qu'il a une superficie de 957m² au lieu de 947m² et que cela reste conforme au PRAS ;
- 22) Vu la prescription particulière aux zones de forte mixité 4.2 limitant les superficies des commerces à 1.000m² ;

- 23) Considérant qu'à ce jour, l'enseigne commerciale n'est pas connue ;
- 24) Considérant qu'il s'agit d'une très grande surface pour un commerce de proximité, et qu'on pourrait la réduire légèrement au profit de communs plus qualitatifs pour les logements ;
- 25) Considérant que l'absence de zones de livraison hors voirie constitue une dérogation à l'art.18 §1 du titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- 26) Considérant qu'une aire de livraison est indispensable au bon fonctionnement du commerce et que le projet doit être élaboré en ce sens ;
- 27) Considérant que vu la taille du commerce, la zone de livraison doit se situer in-situ et que les nuisances du commerce ne peuvent être reportées sur l'espace public ;
- 28) Considérant que sur base du rapport d'incidence celle-ci peut s'envisager au rez-de-chaussée mais que seules les camionnettes pourront y accéder ;
- 29) Considérant que s'il s'agit d'un commerce alimentaire, des zones de livraison et de stockage sont indispensables et que cela doit figurer aux plans ;

BUREAU :

- 30) Considérant que la superficie dédiée au bureau passe de 48 à de 234 m² ;
- 31) Considérant que la prescription 4.1 du PRAS limite la superficie de plancher de l'ensemble des fonctions autres que le logement à 1500m² par immeuble ;
- 32) Considérant que la carte des zones de bureaux autorisées montre un solde négatif en zone mixte (SCH-05: -8 270 m²) ;
- 33) Considérant dès lors que l'affectation bureau n'est pas envisageable pour ce projet ;

LES LOGEMENTS :

- 34) Considérant que cette nouvelle demande constitue une amélioration par rapport à la précédente demande du fait de la diminution du nombre de logements proposé (30 au lieu de 33), d'une plus grande variété de type de logements, de la réduction du nombre de chambres dans les collocations et de la surface brute logement (suppression de 180m²) ;
- 35) Considérant que si la demande de dérogation à l'art.4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme se justifie pour le sous-sol et le rez-de-chaussée, il n'en va pas de même pour les logements au +1 monorientés qui longent le chemin de fer ;
- 36) Considérant que l'immeuble comprend 30 logements dont la répartition est la suivante :
 - 1 appartement six chambres (colocation) ;
 - 1 appartement cinq chambres (colocation) ;
 - 3 appartements quatre chambres (colocation) ;
 - 4 appartements trois chambres ;
 - 2 appartements deux chambres ;
 - 8 appartements une chambre ;
 - 11 studios ;
- 37) Considérant que sur base de l'avis SIAMU, les logements destinés aux étudiants ou aux touristes ne sont pas envisageables ;
- 38) Considérant que le projet reste conforme à la prescription générale 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol ;
- 39) Considérant que certains locaux habitables présentent d'infimes déficits en superficie mais que cela ne nuit pas à leurs qualités d'habitabilité ;

Niveau 0

- 40) Considérant que les deux logements ne s'inscrivent pas dans les gabarits autorisables mais qu'ils protègent l'îlot des nuisances sonores provenant du train et de la circulation routière et que dès lors la demande de dérogation se justifie ;
- 41) Considérant qu'ils sont tous deux de plain-pied avec la zone de cours et jardins, ce qui en améliore leur confort ;
- 42) Considérant néanmoins que l'appartement gauche n'est pas très qualitatif (forme des pièces, pas de hall d'entrée) et qu'il y a lieu d'y remédier ;
- 43) Considérant que l'appartement droit répond aux normes d'habitabilité mais qu'il ne dispose pas non plus d'un hall d'entrée ;
- 44) Considérant qu'il y a lieu d'y remédier en aménageant un hall d'entrée commun desservant ces deux logements ;

Niveau +1

- 45) Considérant qu'un des logements de cet étage ainsi que sa terrasse dérogent à l'art.4 du titre I du RRU et ce du fait qu'ils sont implantés au-delà des $\frac{3}{4}$ de la parcelle ;
- 46) Considérant que sa terrasse porte atteinte au logement du dessous étant donné son implantation ;
- 47) Considérant que les appartements répondent aux normes d'habitabilité mais qu'un des deux logements ne dispose pas d'un sas d'entrée et qu'il y a lieu d'y remédier ;

Niveau +2

- 48) Considérant que l'appartement 5 chambres répond au titre II du Règlement Régional et Communal d'urbanisme mais que son aménagement est perfectible ;
- 49) Considérant qu'il y a lieu de réduire au maximum la longueur du couloir et prévoir un sas d'entrée dont les proportions sont en adéquation avec le nombre de personnes qu'il peut accueillir (10 personnes) ;
- 50) Considérant que la terrasse de ce logement déroge à l'art.4 du titre I du Règlement d'Urbanisme mais que la dérogation est minime et qu'elle se justifie ;
- 51) Considérant qu'elle ne porte pas atteinte à l'intérieur d'îlot étant donné son implantation ;
- 52) Considérant par contre qu'elle est proche de la voie de chemin de fer, ce qui nuit à son confort ;
- 53) Considérant dès lors qu'il y a lieu de la centrer sur la façade et qu'il en va de même pour les autres terrasses de ce type ;
- 54) Considérant que les logements mono-orientés sont trop nombreux à cet étage et qu'il y a lieu de revoir leur agencement ;
- 55) Considérant que le studio d'angle dispose d'une double orientation et répond aux normes d'habitabilité ;
- 56) Considérant dès lors qu'il y a lieu de relier le studio côté chemin de fer à celui qui dispose d'une double orientation ;
- 57) Considérant que deux logements pâtissent de la forme du dégagement commun qui n'est pas très qualitatif non plus ;
- 58) Considérant qu'il y a lieu de revoir le dégagement et les logements en conséquence ;
- 59) Considérant que chaque logement doit disposer d'un hall d'entrée dont la superficie est en adéquation avec la taille du logement ;

Niveau +3 :

- 60) Considérant que l'appartement 4 chambres répond au titre II du Règlement Régional et Communal d'urbanisme mais que son aménagement est perfectible ;
- 61) Considérant qu'il y a lieu d'améliorer la partie jour (salon, salle-à-manger et cuisine), de réduire au maximum la longueur du couloir et prévoir un sas d'entrée dont les proportions sont en adéquation avec le nombre de personnes qu'il peut accueillir (8 personnes) ;
- 62) Considérant que la terrasse doit être centrée sur la façade de telle sorte à ne pas nuire à la quiétude de l'intérieur d'îlot ;
- 63) Considérant que les logements mono-orientés sont trop nombreux à cet étage et qu'il y a lieu d'en supprimer un ;
- 64) Considérant que le studio d'angle dispose d'une double orientation et répond aux normes d'habitabilité ;
- 65) Considérant dès lors qu'il y a lieu de relier le studio côté chemin de fer à celui qui dispose d'une double orientation ;
- 66) Considérant que chaque logement devrait disposer d'un hall d'entrée dont la superficie est en adéquation avec la taille du logement ;

Niveau +4 :

- 67) Considérant que l'appartement 4 chambres offre de bonnes qualités d'habitabilité ;
- 68) Considérant qu'une terrasse est aménagée pour ce logement mais qu'elle doit être centrée pour ne pas nuire aux autres logements ;
- 69) Considérant que le studio d'angle dispose d'une double orientation et répond aux normes d'habitabilité ;
- 70) Considérant que les autres logements ne disposent que d'une seule orientation et que pour certains c'est uniquement sur un environnement bruyant ;
- 71) Considérant qu'il faudrait comme aux autres étages en limiter leur nombre ;
- 72) Considérant qu'il faudrait aménager un hall d'entrée pour les appartements qui n'en ont pas ;

Niveau +5 :

- 73) Considérant qu'au 5^{ème} étage, le logement avec terrasse n'est qu'un appartement deux chambres ;
- 74) Considérant que ce logement pourrait s'étendre dans le studio mono-orienté afin de limiter le nombre de logements mono-orientés ;
- 75) Considérant que les autres logements répondent aux normes d'habitabilité ;
- 76) Considérant qu'il faudrait aménager un hall d'entrée pour les appartements qui n'en ont pas ;

Niveau +6 :

- 77) Considérant que l'appartement trois chambres offre de bonnes qualités d'habitabilité mais qu'il faudrait lui aménager un sas d'entrée ;
- 78) Considérant qu'il en va de même pour les deux studios mono—orientés ;

Niveau +7 :

- 79) Considérant que l'unique logement de cet étage est un appartement 6 chambres et qu'il est conforme au titre II du Règlement Régional et Communal d'Urbanisme ;
- 80) Considérant néanmoins que les pièces de vie de ce penthouse ne sont pas très qualitatives et qu'en supprimant une des chambres il est tout à fait possible d'y remédier ;
- 81) Considérant que la moitié seulement de ces logements disposent d'une double orientation ;
- 82) Considérant que l'implantation de logements mono-orientés le long des voies de chemin de fer ou de la chaussée de Louvain sont à limiter au maximum étant donné qu'ils sont sources de nuisances sonores importantes ;
- 83) Considérant que 19 logements sur les 30 sont des petits logements (studios ou appartement 1 chambre) ;
- 84) Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il y a lieu de réduire le nombre de logements mono-orientés et de ce fait revoir la répartition des logements de cet immeuble rapport ;
- 85) Considérant que les deux locaux poubelles sont maintenus et mais que le dossier ne précise pas à qui ils sont destinés ;
- 86) 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 ;

PARKING ET MOBILITE :

- 87) Considérant que le site est bien desservi en transports en commun (zone B du titre VIII du RRU) ;
- 88) Considérant qu'en plus des trains, bus et trams, il y a des stations Villo et Cambio à proximité ;

Voitures

- 89) Considérant que cette nouvelle demande constitue une amélioration par rapport à la précédente demande du fait de l'augmentation du nombre d'emplacements destinés au logement : 16 emplacements (14 voitures et 2 motos) au lieu de 7 ;
- 90) Considérant que la situation de l'immeuble, à proximité d'un axe important bien desservi par les transports en commun, permet plus facilement de se passer de voitures ;
- 91) Considérant que les accès au parking (niveau -1) sont inchangés ;
- 92) Considérant que le nombre de parkings dédié exclusivement au logement reste insuffisant et de ce fait déroge à l'art.6 du titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- 93) Considérant que certains emplacements ne seront pas aisés d'accès (largeur insuffisante pour se croiser) ;
- 94) Considérant que les emplacements H4 à H5 sont positionnés en biais et que cela ne correspond pas à un bon aménagement des lieux ;
- 95) Considérant que les emplacements destinés au logement doivent être regroupés ;
- 96) Considérant que les emplacements destinés exclusivement aux logements sont équipés d'arceaux ;
- 97) Considérant qu'il est également prévu 18 emplacements voitures en park-sharing ;
- 98) Considérant que ces emplacements sont destinés à la fois au commerce et aux logements ;
- 99) Considérant que le parking sera mutualisé après l'heure de fermeture de la surface commerciale ;
- 100) Considérant que l'offre en stationnement à destination du commerce est faible mais que vu la situation de l'immeuble les besoins seront moindres ;
- 101) Considérant que le projet prévoit deux emplacements PMR conformément au Règlement Régional d'Urbanisme mais qu'ils doivent être placés à proximité des ascenseurs ;

- 102) Considérant que le parking dispose d'une ventilation mécanique ; que celle-ci aura un débit de 6800m³/h, ce qui est conforme aux recommandations de Bruxelles-Environnement ;
- 103) Considérant qu'il faut pallier le manque de parking par l'aménagement d'un espace de rangement vélos destiné aux autres affectations que le logement ;
- 104) Considérant que l'absence de place parkings pour le bureau constitue une dérogation à l'art.11 du titre VIII du Règlement Régional d'Urbanisme, mais comme le bureau n'est pas envisageable le problème des places de parking n'a plus lieu d'être ;

Vélos

- 105) Considérant que le projet prévoit 75 emplacements vélos dont 62 destinés au logement et 13 au commerce ;
- 106) Considérant qu'un rangement vélo est prévu dans le hall d'entrée principal des logements (24 vélos), un second dans l'entrée du parking côté avenue Milcamps (20 vélos), un troisième en intérieur d'îlot (18 vélos) et un quatrième dans le parking du -1 (6 emplacements pour la surface commerciale et 7 emplacements pour vélos-cargos toutes utilisations confondues) ;
- 107) Considérant que les emplacements pour vélo-cargo situés au niveau -1 sont dispersés dans les coins du parking ; que ces emplacements seront donc peu visibles par les utilisateurs et peu sécurisés ; qu'il convient donc de rassembler les emplacements vélo au même endroit ;
- 108) Considérant que les emplacements vélo à destination de la surface commerciale sont situés au milieu du parking derrière une rangée de d'emplacements voiture et sont donc peu visibles depuis l'entrée du parking ; qu'il convient donc de signaler ces emplacements vélo de façon adéquate (pictogrammes, flèches au sol, etc.) ;
- 109) Considérant qu'aucune amélioration n'est apportée au rangement vélo situé dans l'entrée chaussée de Louvain (rangement toujours en double hauteur et donc peu pratique pour les mouvements quotidiens) et qu'il ne s'agit pas d'un bon aménagement des lieux ;
- 110) Considérant que le nombre de vélos a été réduit dans l'accès côté Avenue Milcamps et qu'il est maintenant plus aisé d'y manœuvrer ;
- 111) Considérant que l'itinéraire à partir de la voirie jusqu'au parking vélo est indiqué via une signalétique confortable, antidérapante et bien visible ;
- 112) Considérant que le rangement vélo en intérieur d'îlot déroge aux règlements d'urbanisme du fait qu'il ne s'agit pas d'un local fermé et de son implantation ;
- 113) Considérant que ces demandes de dérogation ne sont pas justifiées ;
- 114) Considérant que si on ne considère que les locaux conformes aux règlements d'urbanisme, on ne dispose pas d'un emplacement vélo par chambre et studio, dont 10% accessibles aux vélos cargos ;
- 115) Considérant que 6 emplacements vélos situés au sous-sol sont destinés au personnel du commerce et que seul 3 emplacements pour vélo-cargos sont prévus pour la clientèle ; qu'il convient donc d'augmenter le nombre d'emplacements vélo à destination de la clientèle ;
- 116) Considérant que le bureau n'étant pas envisageable, il n'est pas utile de prévoir des emplacements vélos pour celui-ci ;

ZONE DE COURS ET JARDINS :

- 117) Considérant que cette nouvelle demande constitue une amélioration par rapport à la précédente demande du fait de l'augmentation de la zone en pleine terre, de la diminution des surfaces minéralisées, de l'ajout de trois arbres à haute-tige, de l'augmentation des surfaces de végétation extensive, de l'utilisation de revêtement perméable pour les terrasses et circulations et de l'aménagement d'une noue en partie basse du jardin ;
- 118) Considérant que dans le cas d'une démolition/reconstruction, on considère que le terrain est non-bâti ;
- 119) Considérant qu'un tel projet doit être l'occasion de retrouver un maximum de surface perméable (pleine terre et plantée) ;
- 120) Considérant que la superficie perméable (168m² au lieu de 25m²) déroge toujours à l'art. 13 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme et à l'art.39 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme ;
- 121) Considérant que cela reste insuffisant et qu'il y a lieu de retrouver une superficie perméable proche des 50% de la zone de cours et jardins ;
- 122) Considérant que la demande de dérogation à l'art.39 du Règlement Communal d'Urbanisme se justifie étant donné la nécessité d'avoir un sous-sol et de la forme de la parcelle ;
- 123) Considérant qu'une partie seulement de la toiture du sous-sol (146m²) est recouverte de 60cm de terre, ce qui constitue une dérogation à l'art.6 du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme ;

- 124) Considérant que la demande de dérogation pourrait se justifier ;
- 125) Considérant que les problèmes d'inondation en région de Bruxelles-Capitale sont croissants ;
- 126) Considérant que la densification/l'imperméabilisation supplémentaire dans le cadre du projet s'accompagne d'une gestion des eaux pluviales in situ (toitures vertes, pleine terre permettant infiltration, plantations) ;
- 127) Considérant que dans cette nouvelle demande, il y a plus de toitures vertes extensives ;
- 128) Considérant que la toiture plate du 7ème étage n'étant pas aménagée en toiture verte, elle déroge à l'art.9 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- 129) Considérant que l'eau propre de cette toiture est récupérée pour l'usage interne du bâtiment (laverie commune) et que dès lors la demande de dérogation se justifie ;
- 130) Considérant que le projet améliore les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot (aménagement de toitures vertes, d'un jardin en gradins plantés, d'un potager, de parterres et de la plantation de 3 arbres à haute-tige) ;
- 131) Considérant que les accès à la zone de cours et jardins sont inchangés ;
- 132) Considérant que le dossier est lacunaire en ce qui concerne les noms des plantes indigènes prévues ;
- 133) Considérant qu'afin d'améliorer la biodiversité, des nids pour oiseaux sont prévus ;

FACADES :

- 134) Considérant que la façade chaussée de Louvain déroge toujours à l'art. 5 du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme mais que la dérogation est minime et que dès lors la demande de dérogation se justifie ;
- 135) Considérant par contre qu'il n'en va de même pour la façade le long du chemin de fer ;
- 136) Considérant que la proposition de refermer l'îlot et de prévoir une façade le long du chemin de fer est une proposition intéressante ;
- 137) Considérant cependant que la volumétrie choisie pour celle-ci ne s'intègre pas du tout dans le bâti existant et qu'elle n'est pas acceptable telle qu'elle ;
- 138) Considérant que le traitement des façades en bandeau s'intègre dans le bâti existant (cfr. Reportage photographique, vues sur Google) ;
- 139) Considérant que le traitement du rez-de-chaussée est perfectible (bandeau existant et projeté non alignés, divisions différentes) ;
- 140) Considérant que le raccord avec l'immeuble voisin a été revu et qu'il est plus harmonieux ;
- 141) Considérant que la porte d'entrée est maintenant conforme au titre IV du Règlement Régional d'Urbanisme ;
- 142) Considérant que le projet prévoit l'installation de panneaux solaires, qu'ils figurent en plan mais pas en coupe ni en façade et qu'ils pourraient être visibles depuis l'espace public ;
- 143) Considérant que la présente demande porte également sur la façade de l'immeuble avenue Milcamps n°168 mais uniquement sur la porte de garage ;
- 144) Considérant que la porte de garage (en métal laqué) et la porte d'entrée de l'immeuble ont la même couleur (gris clair) ;

GESTION DE L'EAU :

- 145) Considérant que le projet améliore la gestion de l'eau sur la parcelle, en préservant une plus grande surface de pleine terre, en augmentant la superficie des toitures vertes (zone tampon) et par l'aménagement d'une noue ;
- 146) Considérant que la citerne et le bassin d'orage sont maintenus (volume total de 40m³) ;

QUALITE DE L'AIR :

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

ENVIRONNEMENT SONORE :

- 148) Considérant que des mesures acoustiques sont prises (cfr. : note explicative) pour les logements ;
- 149) Considérant qu'ils sont ventilés par un double flux (ouverture des fenêtres non nécessaire pour le renouvellement de l'air intérieur) ;

TRAVAUX :

- 150) Considérant qu'il n'y a rien à rajouter à ce sujet ;

CONCLUSION :

- 151) Considérant que le gabarit de la partie de l'immeuble se situant le long du chemin de fer doit être revu de manière significative;
- 152) 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 ;
- 153) Considérant dès lors que l'organisation interne du bâtiment doit être revue et améliorée (entrée des logements, espaces communs, moins de logements mono-orientés, réduire le nombre d'appartements, logement cohousing à améliorer, ...);
- 154) Considérant que le fonctionnement du commerce doit être solutionné au regard des livraisons, de son accessibilité et des emplacements de parking dévolus ;
- 155) Considérant qu'il y a lieu de consacrer davantage d'espace en pleine terre en intérieur d'îlot et de favoriser les solutions de renforcement de la biodiversité et de la gestion des eaux pluviales in situ ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

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,*

Maud DECONINCK, *Représentante de la Commune,*

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

Michèle KREUTZ, *Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*