

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 02/06/2022**DEMANDEUR :****LIEU :****OBJET :**

Chaussée de Louvain, 540-542 & 546-552 - Avenue Milcamps, 168

Demande initiale : 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 de 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 – 48m²) et modifier la façade Avenue Milcamps au niveau du rez-de-chaussée.

Demande modifiée n° 1 : 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 de 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.

Demande modifiée n° 2 : démolir une maison d'habitation (R+2), un immeuble à usage mixte (R+2) et un immeuble en intérieur d'îlot comprenant 1 niveau d'atelier et 2 niveaux de parking, construire un immeuble de 31 logements (R+7) avec 1 niveau de parking (24 emplacements), rénover et étendre une surface commerciale au rez-de-chaussée et changer l'affectation de la mezzanine du commerce (en bureau)

SITUATION : AU PRAS :

AUTRE :

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

-

ENQUETE :

du 06/05/2022 au 20/05/2022

REACTIONS :

19

La Commission entend :

Le demandeur

L'avocate

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 :

- il s'agit de la troisième version d'un projet introduit en 2019, pour autant les modifications apportées par rapport au projet antérieur sont marginales ;

En qui concerne le gabarit projeté :

- la volumétrie est à revoir ;
- il n'y a aucune modification quant aux articles 4, 5 et 6 du Titre I du RRU ;
- il en résulte que le demandeur n'a aucunement l'intention de se départir de sa volonté de maximalisation excessive ;
- en façade avant la hauteur excessive est maintenue, seule l'amplitude de réaliser un retrait partiel des deux derniers niveaux a été modifiée ; un profil latéral plus arrondi est préconisé ;
- dans la partie droite, la construction située à l'alignement constitue une excroissance peu esthétique surplombant et n'étant pas alignée avec la façade de l'immeuble mitoyen ;

- la dérogation en profondeur est accentuée par le fait que la construction est projetée sur deux niveaux sur l'intégralité de la profondeur de la parcelle, ce qui a pour effet d'enclaver encore plus l'îlot ;
- au niveau de la vue de la chaussée de Louvain, la façade projetée apparaît comme un réel coup de poing au milieu du paysage ; elle ferme la vue et elle apparaît massive ;
- esthétiquement, la façade en brique s'intègre mal dans l'environnement existant et le résultat risque d'être disgracieux ;

En ce qui concerne le programme :

- les quelques modifications apportées au programme ne sont pas suffisantes ;
- le projet actuel prévoit 31 unités de logements, soit une de plus que le précédent ;
- la superficie plancher (4064m²) a augmenté par rapport au projet précédent ;

En ce qui concerne les différentes nuisances :

- le projet impliquera une perte d'ensoleillement pour le bâtiment sis chaussée de Louvain n°550 ; de plus une étude d'ensoleillement permet de démontrer cet impact ;
- en toute période de l'année, la façade arrière de l'immeuble voisin sera portée dans l'ombre dès le début de l'après-midi ;
- la construction en projet engendrera un préjudice certain pour les biens avoisinants et les terrasses perdront leur utilité ;
- le projet engendrera une perte d'intimité puisqu'il crée des vues directes depuis le jardin commun et les terrasses arrière de l'immeuble en projet qui se situent à un niveau plus profond ;
- le projet impliquera des nuisances sonores qui se répercuteront sur l'îlot et les logements voisins du fait de l'occupation du jardin commun par les occupants des futurs logements ;
- des travaux d'une telle ampleur et d'une telle envergure vont perturber la tranquillité des habitants du quartier et causer des nuisances sonores ainsi que des désagréments multiples ;
- le bâtiment en projet aggravera l'effet caisse de résonance qui existe déjà dans l'îlot en l'enclavant complètement ;

En ce qui concerne l'absence de livraison hors voirie :

- le projet ne prévoit pas de zones de livraison hors voirie de sorte qu'il ne satisfait pas aux objections soulevées par la commission de concertation du 26 novembre 2020 ;
- la modification structurelle ne saurait constituer un contre-argument et les raisons techniques avancées par le demandeur ne sauraient être retenues ;
- étant donné que la nature de l'activité est inconnue, la sécurité et les questions de mobilité imposent la création d'une telle zone ;

En ce qui concerne la mobilité :

- ce projet pourrait engendrer une forte augmentation du nombre de véhicules alors qu'un nombre insuffisant de places de parking est prévu ;
- le manque de places de parking pourrait engendrer, à terme, des nuisances en raison des lacunes de stationnement disponibles ;
- le commerce ne semble pas disposer de places de parking pour ses clients ;

En ce qui concerne le nombre de dérogations impliquées :

- le projet comporte une série de dérogations qui démontrent à elles seules que le principe du bon aménagement du territoire n'est pas rencontré ;
- au vu du nombre de dérogations et de leur importance, lesdites dérogations vident de leur substance les dispositions visées ;

1. Vu la demande initiale introduite en date du 1^{er} juillet 2019 ;
2. Vu les avis défavorables du Collège des Bourgmestre et Echevins du 21 janvier 2020 et de la Commission de concertation du 23 janvier 2020 sur ce projet ;
3. Vu le refus du permis d'environnement de classe 2 du 10 mars 2020 suite à la demande visant à « exploiter un parking couvert (37 véhicules) » et faisant suite à l'avis défavorable de la Commission de concertation ;
4. Considérant que le demandeur a introduit des plans modificatifs en date du 18 juin 2020, en application de l'art. 177/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ;

5. Vu les avis défavorables de la Commission de concertation du 26 novembre 2020 et du Collège des Bourgmestre et Echevins du 8 décembre 2020 sur cette demande modifiée ;
6. Considérant que demandeur a de nouveau introduit des plans modificatifs en date du 9 mars 2022, en application de l'art. 177/1 du CoBAT ;
7. Considérant que ces nouveaux plans modifiés visent à :
 - démolir une maison d'habitation (R+2), un immeuble à usage mixte (R+2) et un immeuble en intérieur d'îlot comprenant 1 niveau d'atelier et 2 niveaux de parking,
 - construire un immeuble de 31 logements (R+7) avec 1 niveau de parking (24 emplacements), en dérogation :
 - à l'art. 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur de la construction non-conforme),
 - à l'art. 5 du Titre I du RRU (hauteur de la façade avant non-conforme),
 - à l'art. 6 du Titre I du RRU (hauteur de la toiture et éléments techniques en toiture non-conformes),
 - à l'art. 3 du Titre II du RRU et du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (6 locaux habitables non-conformes),
 - à l'art. 17 du Titre II du RRU et à l'art. 13 du Titre II du RCU (local vélos/poussettes non-conforme),
 - à l'art. 6 du Titre VIII du RRU (nombre d'emplacements de parcage non-conforme),
 - et à l'art. 39 du Titre I du RCU (aménagement de la zone de cours et jardins non-conforme) ;
 - rénover et étendre une surface commerciale au rez-de-chaussée, en dérogation à l'art. 18 du Titre VIII du RRU (aire de livraison),
 - changer l'affectation de la mezzanine de commerce en bureau ;

Généralités :

8. Considérant que cette demande, comme les précédentes, nécessite un permis d'urbanisme et un permis d'environnement de classe 2 (rubrique 68A) ;
9. Considérant qu'aucune demande de permis d'environnement n'a été introduite à ce jour pour le présent projet ;
10. Considérant que les parcelles concernées par la présente demande sont inchangées ;
11. Considérant que le projet se trouve en zone de forte mixité au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), sur un espace structurant et un pôle stratégique ;
12. Considérant que la présente demande vise à répondre aux observations formulées Commission de concertation dans son dernier avis en date (cf. supra) ;
13. Considérant que le projet consitue une amélioration par rapport à la demande précédente du fait de :
 - la réduction du volume le long du chemin de fer (suppression des gradins en intérieur d'îlot),
 - la réduction de l'emprise des 6^{ème} et 7^{ème} étages,
 - la modification de la typologie des logements,
 - la diminution de la superficie de bureau,
 - l'augmentation de la surface en pleine terre,
 - des améliorations apportées aux aménagements des espaces communs,
 - du traitement des façades visibles depuis l'espace public ;

Démolition :

14. Considérant que le projet nécessite toujours les mêmes travaux de démolition ;
15. Considérant que l'inventaire amiante réalisé le 6 avril 2017 conclut à la présence d'amiante dans le bâtiment situé au n° 542 de la chaussée de Louvain ;
16. Considérant que les démolitions doivent dès lors respecter les prescriptions de l'Arrêté du Gouvernement la Région de Bruxelles-Capitale du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante dont, le cas échéant, la réalisation d'un inventaire amiante destructif complet et l'introduction d'une demande de permis spécifique de désamiantage auprès de Bruxelles Environnement ;
17. Considérant que les travaux projetés, concernant la démolition d'une surface plancher totale de plus de 500 m², requièrent l'introduction d'une déclaration préalable de classe 3 (rubrique 28-1) auprès de l'administration communale avant leur entame ;

Volumes :

18. Considérant que le nouveau gabarit, bien que fortement réduit, déroge toujours au titre I du RRU ;
19. Considérant en effet qu'une partie de l'immeuble s'implante toujours au-delà des ¾ de la profondeur de la parcelle mais qu'elle ne porte plus atteinte au voisinage ; que, dès lors, la demande de dérogation se justifie ;

20. Considérant que la partie de l'immeuble à front de voirie déroge toujours aux art. 5 et 6 du titre I du RRU du fait que sa toiture dépasse celle de l'unique profil mitoyen et que les cabanons ne sont pas intégrés à la toiture ;

21. Considérant, au vu de ce qui précède, que ces demandes de dérogation sont justifiées elles aussi ;

Répartition de l'immeuble :

22. Considérant que la nouvelle répartition de l'immeuble comprend 883 m² de commerce, 74 m² de bureaux et 3107 m² de logements et espaces communs (31 appartements au total) ;

Commerce :

23. Vu la prescription particulière 4.2 du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), relative aux zones de forte mixité et limitant les superficies des commerces à 1000 m² ;

24. Considérant que la superficie du commerce est bien inférieure à la superficie maximale autorisée (883m²) et est donc conforme au PRAS ;

25. Considérant que, à ce jour, l'exploitant prévu pour cet espace commercial n'est pas connu et que la note explicative mentionne la possibilité d'accueillir non pas un mais plusieurs commerces (p. 14) ;

26. Considérant que le commerce nécessite des livraisons mais ne dispose pas d'aire dédiée à cette fin *in situ* ;

27. Considérant dès lors que le projet déroge à l'art. 18 du Titre VIII du RRU ;

28. Considérant que plusieurs possibilités de localisation pour l'aire de livraison ont été étudiées et qu'il en ressort qu'elle n'est pas envisageable en sous-sol ;

29. Considérant que la configuration des lieux (problèmes de rayon de braquage et faible hauteur libre sous plafond) ne permet pas à un camion, ni à une grosse camionnette, d'accéder au sous-sol ;

30. Considérant que l'aménagement de la zone de livraison au rez-de-chaussée empiètera sur la surface commerciale mais que cette option n'est pas pour autant impossible ;

31. Considérant que deux zones de livraison existent dans la rue mais qu'elles sont trop éloignées pour être utilisées par ce nouveau commerce ;

32. Considérant que, au vu des contraintes techniques, le maître d'ouvrage a choisi de demander une aire de livraison en voirie mais qu'aucun accord officiel avec la Commune n'existe à ce jour ;

33. Considérant qu'il est mentionné dans le dossier qu'une demande sera faite pour réserver un emplacement de livraison en voirie dès la réception du permis d'urbanisme ; que le maître d'ouvrage privilégiera un type de commerce pouvant voir ses livraisons effectuées au moyen de camionnette ;

34. Considérant néanmoins que, au vu de la taille du commerce, la zone de livraison doit se situer *in situ* et que les nuisances liées à l'activité commerciale ne peuvent être reportées sur l'espace public ;

35. Considérant en conséquence que, si le commerce n'est pas envisageable de la sorte, il y a lieu alors de proposer une autre affectation pour le rez-de-chaussée ;

36. Considérant que le projet prévoit bien une réduction de la superficie commerciale mais que celle-ci est infime et ne permet pas d'amélioration substantielle des parties communes de l'immeuble et, partant, de solutionner le problème du stationnement des vélos et vélos-cargos ;

37. Considérant que la rampe du commerce déroge à l'art. 5 du Titre IV du RRU du fait qu'il n'y a pas de pallier prévu entre la porte et la rampe ;

38. Considérant que la demande de dérogation n'est pas justifiée et qu'il y a lieu d'y remédier ;

Bureau (74m²) :

39. Considérant que, la superficie du bureau (au rez-de-chaussée/mezzanine) ayant une superficie inférieure à 75 m², il est dès lors autorisable bien que ce dernier ne soit pas des plus qualitatifs ;

40. Considérant qu'il serait préférable que cette superficie reste accessoire au commerce ;

Logements :

41. Considérant que la nouvelle répartition comprend :

- un appartement 5 chambres,
- quatre appartements 4 chambres,
- quatre appartements 3 chambres,
- trois appartements 2 chambres,
- dix appartements 1 chambre,
- neuf studios,
- 500m² de locaux communs (salle pour se réunir, espace de télétravail et laverie commune) ;

42. Considérant que le projet propose donc des logements de différents types ;

43. Considérant que la majorité des logements sont, soit traversants, soit à double orientation ;
44. Considérant que vingt de ces logements disposent d'une terrasse, en plus de l'accès au jardin et à la toiture verte du 2^{ème} étage ;
45. Considérant que certaines terrasses sont accessibles par deux logements, ce qui ne permet pas de préserver l'intimité de chacun des logements concernés et qu'il y a lieu d'y remédier ;
46. Considérant que les logements sont conformes au titre IV du RRU, à l'exception des unités M.0h.2 et M.0h.1 ;
47. Considérant en effet que ces deux logements dérogent à l'art. 6 du titre IV du RRU du fait que le palier précédent l'ouverture de la porte n'a pas un minimum de 1,50 m de longueur et de largeur hors débattement des portes ;
48. Considérant que la demande de dérogation ne se justifie pas et qu'il y a donc lieu d'y remédier en revoyant l'aménagement de ces deux logements en conséquence ;

Niveau 0 /+1 en intérieur d'îlot :

49. Considérant que les duplex en intérieur d'îlot offrent de bonnes qualités d'habitabilité et que ces logements sont de plain-pied avec le jardin ;

Niveau +1 :

50. Considérant que l'appartement 1 chambre offre de bonnes qualités d'habitabilité mais qu'il n'en va pas de même pour l'appartement 2 chambres ;
51. Considérant en effet que, malgré le respect du Titre II du RRU et du RCU, son aménagement pourrait être perfectible ;

Niveaux +2 à +6 :

52. Considérant que le séjour de l'appartement 1 chambre (côté rue), bien que conforme aux normes d'habitabilité, n'est pas très qualitatif ;
53. Considérant en effet que hall d'entrée empiète fortement sur l'espace destiné au séjour et à la salle-à-manger ;
54. Considérant par ailleurs qu'une porte s'ouvre devant la petite cuisine, ce qui ne constitue pas un bon aménagement des lieux ;
55. Considérant qu'il en va de même pour l'autre appartement 1 chambre (côté jardin) ;
56. Considérant que la chambre de ce logement après vérification présente un infime déficit en superficie qui ne sera pas perceptible et que, dès lors, il y a lieu de vérifier qu'elle soit conforme ;
57. Considérant en conséquence qu'il y a lieu de revoir l'aménagement de ces deux logements ;

Niveau +3 :

58. Considérant que les logements de cet étage sont qualitatifs, à l'exception des deux appartements 1 chambre ;

Niveau +4 :

59. Considérant que les logements de cet étage sont qualitatifs, à l'exception également des deux appartements 1 chambre ;
60. Considérant que, à cet étage, une des chambres de l'appartement 4 chambres après vérification présente un infime déficit en superficie et que, dès lors, il y a lieu qu'elle soit conforme ;

Niveaux +5 et +6 :

61. Considérant que les logements de ces étages sont qualitatifs, à l'exception une fois encore des deux appartements 1 chambre ;

Niveau +7 :

62. Considérant que la chambre principale de l'appartement 4 chambres après vérification présente un infime déficit en superficie (13,49 au lieu de 14 m²) ;
63. Considérant qu'il y a lieu qu'elle soit conforme ;
64. Considérant que l'appartement 2 chambres offre de bonnes qualités d'habitabilité ;

Parties communes :

65. Considérant que les compteurs sont accessibles par l'ensemble des occupants de l'immeuble ;
66. Considérant que chaque logement comprend un espace de rangement et de stockage en interne ;
67. Considérant que des espaces communs sont prévus au rez-de-chaussée et compensent la petite taille des logements ;

Parking et mobilité :

68. Considérant que le site est bien desservi en transports en commun (zone B du titre VIII du RRU) ;
69. Considérant de plus qu'une station *Villo!* (vélos partagés) et une station *Cambio* (voitures partagées) se situent à proximité ;

70. Considérant que le parking dispose d'une entrée située à hauteur du n° 542 de la chaussée de Louvain et d'une sortie distincte au n° 168 de l'avenue Milcamps, ce qui permet de limiter l'impact des entrées et sorties de véhicules en voirie ;

Voitures/motos :

71. Considérant que le parking situé au niveau -1 dispose de 24 emplacements (dont 2 pour personnes à mobilité réduite (PMR) et 2 pour les motos) ;
72. Considérant que le parking situé au sous-sol dispose de 14 emplacements pour voitures, dont 1 emplacement PMR, et de 2 emplacements pour motos réservés aux logements, tandis que 8 places, dont 1 PMR, sont à disposition des clients du commerce ;
73. Considérant que les 2 emplacements PMR sont éloignés des circulations verticales, ce qui est regrettable ;
74. Considérant que l'emplacement L14 ne dispose pas de zone de manœuvre assez grande pour pouvoir entrer et sortir aisément, ce qui peut impacter la circulation au sein du parking ; qu'il convient donc de supprimer cet emplacement ou de revoir sa disposition ;
75. Considérant que le nombre d'emplacements pour voitures projeté n'est pas conforme à l'art. 6 du Titre VIII du RRU et qu'il s'agit ici d'une dérogation importante ;
76. Considérant que la demande de dérogation n'est justifiable que si les locaux vélos sont sécurisés, faciles d'accès et de superficie suffisante (2 m²/chambre par logement) ;
77. Considérant que le parking dispose d'une ventilation mécanique ; que celle-ci aura un débit de 7200 m³/h, ce qui est suffisant au vu des recommandations de Bruxelles Environnement qui impose une extraction de 200 m³/h/emplacement (24x200 = 4800 m³/h minimum) ;
78. Considérant que les rejets d'air du parking sont prévus en toiture afin de ne pas nuire aux logements ;
79. Considérant que le nombre de places est réduit afin d'améliorer la perméabilité de la parcelle ;

Vélos :

80. Considérant que le projet prévoit 87 emplacements vélos, dont 73 destinés au logement, 12 au commerce et 2 au bureau ;
81. Considérant leur répartition est la suivante :
- hall d'entrée côté chaussée de Louvain : 24 emplacements à destination des logements,
 - passage côté avenue Milcamps : 20 emplacements à destination des logements,
 - jardin : 18 emplacements à destination des logements,
 - sous-sol : 11 emplacements à destination des logements, 12 à destination du commerce et 2 emplacements à destination du bureau ;
82. Considérant que tous les emplacements vélos sont disposés dans des lieux de passage (hall d'entrée, jardin, voie d'accès) ; qu'il n'existe donc pas, au sein du projet, de locaux vélos fermés, sécurisés et qualitatifs ; que cela déroge fortement au *Vadémécum vélo en Région de Bruxelles-Capitale* édité par Bruxelles environnement ;
83. Considérant que les rangements vélos, tels que proposés, dérogent à l'art. 17 du Titre II du RRU et à l'art. 13 du Titre II du RCU ;
84. Considérant que le local vélos aménagé à proximité de l'entrée chaussée de Louvain est inchangé par rapport à la demande précédente ; qu'il s'agit toujours d'un rangement en double-hauteur et que ce type de dispositifs à deux étages est uniquement toléré dans les bâtiments de logements à partir de 100 emplacements vélos (stationnement de longue durée) au sein d'un même permis d'environnement (cf. *Vadémécum vélo en RBC*) ;
85. Considérant que le hall d'entrée ne devrait pas servir d'espace de stationnement pour les vélos et qu'un véritable local devrait être aménagé au rez-de-chaussée ; qu'il devrait de plus être aisé d'accès, spacieux et sécurisé ;
86. Considérant que les emplacements vélos du côté de l'avenue Milcamps sont situés dans le passage menant au jardin mais qu'il devrait être sécurisé ;
87. Considérant que le rangement vélos en intérieur d'îlot déroge aux règlements d'urbanisme de par son implantation et du fait qu'il ne s'agit pas d'un local fermé ;
88. Considérant que les demandes de dérogation ne sont pas justifiées et qu'il y a lieu de les supprimer ;
89. Considérant que les plans sont lacunaires en ce qui concerne le pourcentage de la rampe de parking ;
90. Considérant que l'accès aux 25 emplacements vélos situés au sous-sol dans le parking est peu sûr (rampe étroite où il n'est pas possible de faire une bande vélo) et que les emplacements vélos dévolus aux logements ne sont non plus pas sécurisés ;

91. Considérant que, au vu de cette rampe d'accès, il n'est pas souhaitable de prévoir des emplacements vélos ou vélos-cargos en sous-sol ;

Zone de cours et jardins :

92. Considérant que cette demande modifiée permet de retrouver un maximum de pleine terre plantée (320 m² au lieu de 190 m²) et d'améliorer en conséquence la biodiversité au sein de cet intérieur d'îlot ;
93. Considérant que le nouvel aménagement de la zone de cours et jardins est conforme à l'art. 13 du Titre I du RRU mais déroge toujours à l'art. 39 du Titre I du RCU ;
94. Considérant néanmoins que, au vu de la complexité de la parcelle, la demande de dérogation se justifie ;
95. Considérant que le projet prévoit une noue en partie basse du jardin et un revêtement perméable pour les circulations et les terrasses ;
96. Considérant que le jardin est agrémenté d'arbres à haute-tige dont le nombre est encore à préciser ;
97. Considérant que la toiture plate au 2^{ème} étage est aménagée en toiture verte et est agrémentée de bacs à plantes (potager), de panneaux solaires et de banquettes ;
98. Considérant que cette toiture plate et le jardin sont accessibles à l'ensemble des habitants ; qu'il convient donc d'aménager une toiture verte intensive ;
99. Considérant que les plans sont lacunaires en ce qui concerne le type de toiture verte envisagé ;
100. Considérant que le dossier est également lacunaire en ce qui concerne l'aménagement du jardin (emplacement des différents arbres à haute-tige) ;

Façades :

101. Considérant que la façade côté chaussée de Louvain s'inscrit correctement dans le bâti existant ;
102. Considérant que le revêtement de façade retenu est de la brique (ton gris vert clair) et que les menuiseries extérieures sont réalisées en aluminium anodisé ;
103. Considérant que le rez-de-chaussée (parties existante et nouvelle) est désormais traité de manière continue, ce qui améliore l'esthétique de la façade ;
104. Considérant que des panneaux photovoltaïques sont prévus sur le toit plat du 7^{ème} étage et qu'ils ne sont pas visibles depuis l'espace public ;
105. Considérant que des nichoirs sont prévus en façade arrière et qu'ils ne sont pas visibles non plus depuis l'espace public ;
106. Considérant que la demande porte également sur la façade de l'avenue Milcamps n° 168, mais uniquement la porte de garage ;
107. Considérant qu'elle est en métal laqué, ton gris, en lieu et place de l'aluminium anodisé ; que cela constitue une amélioration ;

Gestion des eaux :

108. Considérant que la gestion des eaux a été revue et que l'ensemble des eaux de pluies sont maintenant infiltrées dans le terrain ;
109. Considérant que, pour y parvenir, le projet prévoit des toitures vertes, une noue plantée, une citerne d'eau de pluie et trois citernes d'infiltration ;
110. Considérant que l'eau de pluie provenant de la toiture au R+7 alimentera les WC des logements et que les autres toitures (eau propre) permettront l'arrosage du jardin ainsi que l'entretien et le fonctionnement de la buanderie ;

Sols :

111. Considérant qu'une étude du sol a été réalisée en juillet 2019 suite à la cessation de l'atelier automobile situé au n° 542 ;
112. Considérant que le rapport de cette étude, datant du 24 juillet 2019, conclut que les parcelles sont polluées sans risques (cat. 2 et cat 3) ; qu'il n'y a donc pas de nécessité d'effectuer une étude détaillée ou de prendre des mesures d'assainissement ;
113. Considérant que, 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'usage sont aussi imposées pour ces parcelles ;

Amiante :

114. Considérant que l'inventaire amiante réalisé le 6 avril 2017 conclut à la présence d'amiante dans le bâtiment situé au n° 542 de la chaussée de Louvain ; qu'il convient dès lors de solliciter un permis de désamiantage auprès de Bruxelles Environnement 3 mois avant l'entame des travaux dans le bâtiment concerné ;

Charges d'urbanisme

115. Considérant que, en application de l'article 100 du CoBAT et de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme, il convient d'imposer des charges d'urbanisme à la présente demande ;
116. Considérant que la demande de charge ne concerne qu'une seule des affectations projetées, à savoir le logement ;
117. Considérant que la superficie de plancher projetée de logement se situe au-dessus du seuil fixé à 1000 m² ;
118. Considérant que la valeur des charges peut être réduite d'un tiers du fait que le nouvel immeuble se situe en zone d'espace de développement du logement et de la rénovation (EDRLR) ;
119. Considérant donc que les charges d'urbanisme s'appliquent aux 3.107m² de logement ;
120. Considérant que le montant de ces charges d'urbanisme s'élève en conséquence à $2/3 \times 3.107\text{m}^2 \times 50\text{€/m}^2$, soit 103.566,67€ ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- prévoir une zone de livraison *in situ* pour le commerce, au niveau du rez-de-chaussée et non en voirie, ou proposer une autre affectation ;
- prévoir un pallier de 150 cm entre la porte et la rampe du commerce ;
- prévoir un sas conforme à l'art. 6 § 2 du titre IV du RRU pour les logements M.0h.1 et M.0h.2 et revoir leur aménagement en conséquence ;
- s'assurer de la conformité de l'ensemble des logements aux normes d'habitabilité (superficies minimales des locaux habitables) en vigueur ;
- prévoir un dispositif de séparation lorsque deux logements donnent sur la même terrasse ;
- supprimer les emplacements vélos en intérieur d'îlot ;
- aménager un local vélos sécurisé au niveau du rez-de-chaussée facilement accessible depuis l'espace public qui compense les emplacements vélos à supprimer en intérieur d'îlot
- prévoir un autre local vélos au rez-de-chaussée pour le commerce (si ce dernier est maintenu) ;
- sécuriser l'espace de rangement vélos côté avenue Milcamps en le fermant du côté jardin ;
- prévoir un emplacement PMR en L13 et supprimer l'emplacement voiture en L14 ;
- prévoir des toitures vertes intensives ;
- fournir un plan du jardin avec les arbres à haute tige (espèces indigènes).

Abstention : -

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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Melissa VAN VLOTEN, *Représentante de la Commune,*

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

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*