

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE FOREST
rue du Curé 2
1190 BRUXELLES

Commission de concertation
séance du 31/03/2026
Urbanisme Environnement

Téléphone :
02.348.17.21/26
Courriel :
commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 27158

Avenue des Sept Bonniers 284

Transformation d'un immeuble à rue et d'un atelier pour y construire et aménager
6 logements et 6 places de stationnement.

Étaient présents

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement
Commune de Forest
Commune de Forest
Commune de Forest - Secrétariat
Administration régionale en charge des monuments et sites
Administration régionale en charge de l'urbanisme
~~Bruxelles Mobilité~~
Administration en charge de la planification territoriale

Abstention

Étaient absents excusés
Bruxelles Environnement

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement et ses modifications ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 modifiant l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation et ses modifications ;

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestre et Echevins du 03/03/2026 au 17/03/2026 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 4 réclamation(s)/observation(s) ;

Considérant que la commission en a délibéré ;

Considérant que le demandeur était présent et a été entendu ;

Considérant que les personnes physiques ou morales qui en ont exprimé le souhait à l'occasion de l'enquête publique ont été entendues ;

Retroactes

Vu l'avis de la commission de concertation du 07/12/2021, à savoir :

Vu l'avis défavorable de la commission de concertation en sa séance du 14/07/2020, à savoir :

« Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2109 relatif aux enquêtes publiques en matière d'aménagement du territoire, d'urbanisme et d'environnement ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 25 avril 2019 modifiant l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29 juin 1992 relatif aux commissions de concertation ;

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestres et Echevins du 10/03/2020 au 24/03/2020 interrompue en raison de la crise sanitaire Covid 19 et qu'à l'interruption de celle-ci, le procès-verbal constate : 7 réclamation(s)/observation(s) ;

Vu l'enquête ouverte par le Collège des Bourgmestres et Echevins du 15/06/2020 au 30/06/2020 qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 9 réclamation(s)/observation(s) ;

Considérant que la commission en a délibéré ;

Considérant que le demandeur était présent et a été entendu ;

Considérant que les personnes physiques ou morales qui en ont exprimé le souhait à l'occasion de l'enquête publique ont été entendues ;

Considérant que le bien est sis au plan régional d'affectation du sol approuvé par A.G. du 3 mai 21 et ses amendements, en zone d'habitation ;

Considérant qu'un permis construire un garage (sous-sol+rez) a été délivré le 26/12/30 ; qu'un permis pour construire un mur de clôture a été accordé en 1958 ; qu'un permis pour construire une annexe au bâtiment en intérieur d'îlot atelier a été délivré 28/07/61 ; Qu'un permis pour construire un immeuble à usage de bureaux a été délivré le 08/05/64 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est configurée par un immeuble a rue abritant des bureaux et un atelier en intérieur de l'îlot ;

Considérant que le bien présente :

- un bâtiment avant de gabarit a rue rez-de-chaussée, 1 étage et une toiture a deux versants,

- un ensemble de plusieurs bâtiments arrière de type industriel se développant sur toute la profondeur de la parcelle de gabarit rez-de-chaussée avec de grandes verrières ;

Considérant qu'il existe une zone de recul ;

Qu'une porte cochère permet l'accès aux bâtiments arrière en longeant une longue allée carrossable donnant sur une cour intérieure séparant le bâtiment avant et arrière ;

Qu'une porte d'entrée située également sur la façade a rue permet accès distinct au bâtiment avant ;

Considérant que le cadre II du formulaire de demande ne mentionne qu'une seule parcelle cadastrale (avenue des sept

Bonniers) ; or le projet comprend deux autres parcelles cadastrales ;

Considérant que le projet se développe sur 3 parcelles cadastrales différentes ;

Que 2 parcelles cadastrales 2T66 et 2ON66 situées à l'arrière du 119A et 117 rue Roosendael ont été intégrées au projet, la première comprenant un atelier et la deuxième un morceau de terrain ;

Considérant que la note explicative mentionne que la parcelle cadastrale comportant un atelier est situé rue Joseph Bens 67A alors que d'après les renseignements fournis dans la demande il s'agit d'une parcelle cadastrale située à l'arrière du 119 rue Roosendael ; que notamment le 67A rue Joseph Bens se trouve sur le territoire d'Uccle ;

Considérant qu'en séance le demandeur mentionne que la parcelle est cadastrée à Uccle mais se trouve sur le territoire de Forest ; Que l'ensemble du projet est bien situé en totalité sur la commune de Forest ;

Considérant que la demande vise à :

modifier l'affectation de l'immeuble a rue de bureau en 3 logements,

modifier le volume de l'immeuble a rue (annexes au rez-de-chaussée et modification de toiture),

aménager des terrasses arrières pour le bâtiment a rue,

changer l'affectation de l'atelier en intérieur d'îlot en 7 logements,

modifier les volumes de l'atelier avec la création de patios intérieurs et de jardins, la rehausse ponctuelle de volumes (1 étage supplémentaire),

aménager un parking souterrain sur deux niveaux pour 14 emplacements de véhicules,

isoler la façade a rue ;

Considérant que 3 logements du bâtiment avant se répartissent de la manière suivante :

1 logement de type duplex au sous-sol et rez-de-chaussée,

1 logement au 1er étage,

1 logement au 2eme étage sous-toiture de type duplex (combles et grenier) ;

Considérant que les 7 logements en intérieur d'îlot sont accessibles par une allée extérieure aménagée au centre de la parcelle et desservant chaque logement ;

Que 5 logements présentent un gabarit rez-de-chaussée et 1 étage et 2 logement présentent un gabarit rez-de-chaussée ;

Que ce sont des logements de 1 à 4 chambres ;

Qu'ils comportent tantôt des terrasses, tantôt des patios, tantôt des jardins ;

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

modification de l'intérieur d'ilot (PRAS - Prescriptions générales, .6) pour la transformation du bâtiment en intérieur d'ilot,

modification des caractéristiques urbanistiques du bien (PRAS, ZH 2.5.2°) pour la modification de la façade à rue,

dérogrations au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Articles 4, 6 pour la modification des volumes en intérieur d'ilot ;

dérogation à l'art.10 du titre I du RRU concernant l'élément en saillie de la façade à rue (isolation de la façade),

dérogrations au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Article et 13 pour la superficie perméable insuffisante ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du Fonctionnaire Délégué :

dérogrations au RRU, Titre II, Articles 3 pour la surface insuffisante de la chambre du logement 1 ;

dérogation au Règlement Communal d'Urbanisme RCU pour la gestion des eaux pluviales ;

Considérant que la dérogation au Titre I, Article et 13 pour la superficie perméable insuffisante n'a pas été sollicitée par le demandeur; qu'il convient de rappeler que la surface de pleine terre de la zone de recul ne peut être comptabilisée dans le calcul de superficie perméable tel que le fait le demandeur; que la dérogation au Titre 13 est présente;

Considérant que, 7 réactions ont été enregistrées lors de la 1ère enquête publique initialement prévue du 10/03/2020 au 24/03/2020 et interrompue en raison de la crise sanitaire Covid19;

Que lors de la 2ème enquête publique qui s'est déroulée du 15/06/2020 au 30/06/2020, 9 réactions ont été enregistrées ;

Que les réactions portent principalement sur les motifs suivants :

la densité de construction trop importante,

la densité de logements trop importante,

la fréquentation d'un nombre trop important de personne en intérieur d'ilot (résidents, visiteurs, ...),

la parcelle en intérieur d'ilot est trop exigüe pour le projet envisagé,

le manque d'espaces verts et de zone de pleine terre,

la présence trop importante de voitures pouvant circuler en intérieur d'ilot (14 emplacements prévus),

les 14 emplacements de parking pour 1 logements sont en contradiction avec les objectifs de la politique de mobilité douce promue par la commune et par la région,

l'ancienne utilisation du passage des voitures était limitée aux heures de bureau et en dehors du week-end,

le passage des voitures longe le mur mitoyen du n°280 et cela jour et nuit s'apparentant davantage à la création d'une nouvelle ruelle,

les nuisances sonores en intérieur d'ilot notamment liées au passage de véhicules 24h/24, à l'ouverture fermeture de la porte d'accès aux véhicules, au bruit des moteurs, des usagers, des (de)chargements, de l'ascenseur et à l'utilisation des terrasses,

la demande d'informations techniques concernant certains équipements (porte d'accès, ascenseur, système de ventilation ou de chauffage) pour garantir l'absence de nuisances sonore et vibratoire,

l'effet de résonance existant actuellement lors du passage d'un véhicule et lors de la présence d'un petit groupe de personnes dans le chemin d'accès ou dans la cour existante est probablement lié à l'exiguïté du couloir d'accès entre les deux murs et à la réverbération du bruit. Le sentiment de caisse de résonance risque de s'accroître d'autant plus avec le bruit de la rue si la porte de garage reste ouverte.

le questionnement quant au fait de créer un accès souterrain directement depuis la rue jusque dans le garage pour ne pas passer en surface et ne pas créer d'ascenseur en intérieur d'ilot,

le questionnement quant au fait de créer une allée couverte pour les voitures,

l'augmentation de la pollution notamment liée au passage de véhicules en intérieur d'ilot, aux pots d'échappements, aux systèmes de chauffage de l'ensemble des bâtiments et une éventuelle pollution des sols qui en découle,

les nuisances liées à l'éclairage nocturne notamment des phares et du couloir d'accès, .

l'augmentation du trafic dans le quartier,

les problèmes de parkings dans la rue sont déjà présents et vont s'accroître suite à l'augmentation importante de logements,

le garage est situé fort proche de l'angle sept Bonniers et Roosendaël qui est un carrefour hautement fréquenté notamment au moment des heures d'ouverture de l'école Sept Bonniers située à proximité,

les logements prévus en intérieur d'ilot sont situés pratiquement dans le coin formé par l'avenue des Sept Bonniers et la rue Roosendaël alors que ce n'est pas la typologie classique de l'ilot, les maison et immeubles n'ont pas de voisins par l'arrière,

l'inquiétude du propriétaire de la maison mitoyenne n°280 par rapport au projet et à la perte de quiétude de l'intérieur de l'ilot ou se trouve la terrasse, le jardin et les chambres,

le quartier est résidentiel et fort calme, les intérieurs d'ilots sont des jardins,
le questionnement du résident n°111 Roosendael par rapport au réseau d'égout des ateliers Legrand, s'il le réseau se connecte à ses égouts sous sa maison et les informations concernant le réseau prévu,
l'incohérence au niveau de la représentation graphique entre le plan d'implantation et le plan d'aménagement du bâtiment a front de rue concernant les limites de propriétés et l'isolation du bâtiment prévu en façade arrière, le manque d'informations en plan concernant les hauteurs des boîtes et du bâti,
le questionnement par rapport à la présence d'amiante du bâtiment et le respect de son enlèvement selon la réglementation en vigueur,
la garantie sur le bon déroulement du chantier et le fait qu'actuellement le chantier est dans un état de saleté considérable depuis quelques mois,
de nombreux projets de logements voient le jour dans le quartier déjà densément peuplé et ou 30 places de parking ont été supprimées lors du réaménagement de l'avenue engendrant un effet entonnoir sur le quartier plus important lors des événements à Forest National,
l'augmentation de la hauteur existante en intérieur d'ilot qui engendre une perte d'ensoleillement non négligeable dans le fond des jardins,
le problème des vis-à-vis des terrasses aménagées en intérieur d'ilot surplombant les jardins de la rue Roosendael 115, 117 et 119,
l'isolation des murs par l'extérieur sur le terrain voisin et la pose d'un crépis qui se salit très rapidement alors qu'aujourd'hui le mur est en briques brutes et donc facile à entretenir, le questionnement sur les abattages d'arbres et le manque d'arbres à Bruxelles, isolation extérieure du bâtiment à front de rue semble être dessinée sur la propriété du n°280 où une glycine pousse, la garantie demandée concernant la stabilité de la maison n°280 lors des travaux, rehausse de la toiture du bâtiment côté rue engendre une perte d'ensoleillement pour le bâtiment voisin n°280, la terrasse aménagée au-dessus du chemin d'accès du bâtiment côté rue engendre une vue latérale sur la terrasse et le jardin de la propriété voisine n°280. Questionnement sur un pare-vue structurel,
le questionnement sur le vitrage latérale arrière du bâtiment avant (verre opaque ?),
actuellement les bruits « passent » fort d'un immeuble mitoyen à l'autre. Avec le changement d'affectation il faudrait prévoir une isolation acoustique hors rien n'est prévu sur les plans ni dans le dossier,
les problèmes de vues au sens du Code Civil et les vues intrusives vers les parcelles voisines,
La Commune d'Uccle aurait dû être invitée à la commission de concertation.

Bâtiment arrière

Considérant que le projet porte sur la reconversion d'un bâtiment industriel ; que l'intention est de conserver la structure existante en acier et qu'elle soit apparente autant à l'intérieur qu'à l'extérieur des logements ainsi que la façade principale de l'atelier et certaines surfaces existantes intérieurs tels que la maçonnerie et les sous-faces des planchers ;
Considérant que les éléments constructifs d'origine ne sont pas clairement identifiables sur les plans de la situation projetée ; que les toitures existantes et les verrières sont totalement démolies ; que les murs, cloisons, façades, planchers et toitures représentés en plan sont majoritairement des éléments de construction neuve ; que la reconversion arrière doit plutôt être assimilée à une démolition reconstruction de la partie arrière ;
Considérant que le bâtiment arrière ne présente pas d'intérêt patrimonial ; qu'il peut être supprimé ;
Considérant que le bâtiment existant de gauche (dépendance) qui se développe à l'angle des murs mitoyens avec les jardins de l'avenue des sept Bonniers n° 286, 288, 290 est démoli totalement, (à l'exception peut-être de la dalle de sol) afin de créer un logement et l'ascenseur pour le parking souterrain qui se trouve sous deux niveaux enterrés ;
Considérant que les éléments conservés sont trop peu nombreux et que dès lors le projet s'apparente à un projet de démolition reconstruction plutôt qu'à un projet de reconversion du bâtiment industriel ;
Considérant que l'ensemble de la parcelle est actuellement couverte ; que le projet prévoit de démolir plusieurs parties des volumes existants afin de créer des zones de pleine terre sous forme de patios ou de jardins, des terrasses et des allées ;
Considérant que la parcelle est actuellement densément bâtie ; que la surface imperméable de la parcelle n'est pas suffisamment diminuée ; que 33% de zone en pleine terre est prévu en y incluant la zone de recul, les allées, les terrasses et les parties de toitures vertes reposant sur la dalle du parking ; qu'excepté les jardins arrières, les espaces extérieurs ne peuvent être considérés comme zone de pleine terre étant donné qu'ils se développent pour la plupart sur une dalle de sol et que l'épaisseur de terre y reposant est insuffisante ce que démontre les coupes en situation projetée ;
Considérant que les superficies des jardins et des patios sont relativement faibles, fortement encloisonnées par la présence des murs mitoyens et des nouvelles façades rendant les espaces extérieurs peu qualitatifs et peu propice au développement de la végétation ;
Considérant que le projet propose 646,37m' de toiture végétale mais que la nature de celle-ci (extensive, intensive...) n'est pas détaillée ;

Considérant que le projet porte également sur la démolition d'une partie du bâtiment située à l'arrière de la rue Roosendael 119 et sa reconstruction sur la superficie existante au sol de la partie démolie; que cela va à l'encontre de la prescription de la PRAS 0.6 concernant les intérieurs d'îlots ; que s'agissant de démolition reconstruction il convient de dédensifier la parcelle et créer plus de zone de pleine terre ; que la mise en œuvre du projet de reconstruction du bâtiment jouxtant la partie existante maintenue n'est pas détaillée dans la demande de manière à estimer la pertinence de la compatibilité de ces deux parties ;

Considérant en ce qui concerne l'abattage de 2 arbres et la plantation de 4 arbres (Roosendael - Bens) qu'il convient de préciser qu'un abattage d'arbre nécessite une étude plus approfondie qui n'a pas été jointe à la demande ;

Considérant que les aménagements paysagers devraient s'inspirer de la liste des espèces indigènes et conseillées ; qu'il n'est pas permis de planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'ordonnance nature ;

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 218 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 217G356) ;

Considérant que la parcelle se trouve en zone de liaison du réseau écologique Bruxellois qui relie l'intérieur d'îlot « Sept Bonniers – Roosendael » à l'îlot « Roosendael - Joseph Bens »;

Considérant dès lors que l'on peut considérer que la demande n'améliore pas suffisamment les qualités végétales, minérales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot ; qu'elle ne répond donc pas de manière satisfaisante à la prescription du PRAS 0.6 ;

Considérant que la dérogation à l'article 13 du Titre I du RRU est trop importante et ne peut être accordée ;

Considérant que s'agissant d'une démolition-reconstruction les dérogations au Titre I, Articles 4, et 6 sont trop importantes et injustifiables; que les rehausses ont un impact trop important pour l'intérieur d'îlot et pour le voisinage ; que les terrasses situées au 1er étage engendrent de vues intrusives vers les propriétés voisines ; que les dérogations ne sont pas accordables ;

Considérant que le projet prévoit la création de 7 logements en intérieur d'îlot ; que le programme est trop dense pour la parcelle ;

Considérant que les logements sont fortement imbriqués les uns dans les autres offrant une lecture peu claire du projet ; que les espaces intérieurs et extérieurs sont peu qualitatifs ; que l'allée desservant les logements est étroite ; que cela illustre notamment du nombre de logements trop important et des espaces extérieurs peu qualitatifs ;

Considérant que le projet fait apparaître, de par la configuration des logements envisagés, un manque d'intimité considérable pour les logements sur la parcelle et pour ceux existants sur les parcelles voisines ;

Considérant que plus particulièrement le logement se développant derrière l'ascenseur pour voitures est mono-orienté et de ce fait peu qualitatif ; que de plus l'ascenseur peut engendrer des nuisances sonores importantes et peu compatibles avec la fonction de logement ;

Considérant que le demandeur présente en séance une étude acoustique présentant des recommandations qui pourraient être intégrées au projet ;

Considérant qu'une partie beaucoup plus importante en intérieur d'îlot devrait être dédiée aux zones de plaines terres plantées ; que le nombre de logement devrait être fortement diminué pour la réalisation d'un projet plus qualitatif au niveau de l'habitabilité des logements ;

Considérant que la demande déroge au Titre II article 3 pour la surface insuffisante de la chambre principale du logement 1 ne peut se justifier au regard des éléments énoncés ci-dessus concernant le nombre excessif de logement sur la parcelle ; Que s'agissant du nouveau logement une dérogation aux normes d'habitabilité n'est pas justifiable ;

Mobilité

Considérant que le projet comporte 14 places de parkings et 16 emplacements de vélos pour 10 logements ;

Considérant qu'un permis d'environnement de classe 2 (rubrique 68A) pour le parking en sous-sol est en cours de procédure ;

Considérant que les plans des deux niveaux de parking en sous-sol ne sont pas dessinés en plan ; que les niveaux de parking apparaissent uniquement en coupes ; qu'il est impossible de se prononcer sur le bon aménagement des emplacements de véhicules et le bon fonctionnement de ce mode de circulation ; qu'il n'y a pas de renseignement sur les emplacements PMR à prévoir dans le cadre de ce type de projet (Titre VIII du RRU) ;

Considérant notamment que les piétons et véhicules semblent emprunter la même allée carrossable et qu'aucune indication du mode de fonctionnement permettant d'assurer la sécurité au niveau des entrées et sorties véhicules et piétons n'est renseignée ;

Considérant que le projet se trouve en zone C sur le plan d'accessibilité des transports en communs du Règlement Régional d'Urbanisme ; que de ce fait que la gestion de la mobilité au sein du projet est particulièrement importante ;

Considérant la situation du projet en zone C et au vu de la densité du projet en terme de nombre de chambre, qu'il est particulièrement regrettable que la mobilité n'ait pas été suffisamment étudiée et détaillée dans la demande ;

Considérant qu'au vu de la situation, il y aurait eu lieu de prévoir au minimum, un emplacement vélo par chambre (2m² par emplacement) ;

Considérant que le projet propose sur les plans, 16 vélos de part et d'autre de l'ascenseur pour voitures et accessible par l'allée carrossable ; que le nombre d'emplacements vélos n'est pas suffisant (27 chambres prévus) ; qu'un espace pour les poussettes n'est pas prévu ;

Considérant que cette disposition est peu pratique ; que les supports d'attache ne sont pas précisés ; le support devant permettre l'attache du cadre et de la roue avant du vélo ;

Eau

Vu l'avis de la cellule eau de la commune de Forest ;

Considérant la superficie totale imperméabilisée projetée de 1.256 m² ; la réduction du taux d'imperméabilisation grâce à l'aménagement de zones perméables, a raison de 613 m² ; que le maintien et la restauration de zones perméables sont indispensables ; que certains revêtement comme les terrasses en bois plein ne peuvent être considérés comme perméables, excepté s'ils sont ajourés ; qu'une attention particulière doit être apportée à la qualité des revêtements proposés en terme de perméabilité ;

Considérant que le projet est situé hors des zones d'aléas d'inondation ; que néanmoins toute mesure de gestion durable des eaux pluviales concourra à la réduction des inondations en aval du projet ;

Considérant, au vu de la nature du sous-sol, les opportunités d'infiltration, que le demandeur mentionne des affouillements locaux ;

Considérant la demande de dérogation à l'article 2 du Règlement Communal d'Urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales ;

Considérant que le demandeur propose l'installation de quatre bassins d'orage, pour un volume total brut équivalent à 8m³ ;

Considérant qu'il est possible de multiplier et de combiner plusieurs ouvrages, de manière à infiltrer des petites quantités de pluies et de temporiser les volumes générés par des pluies plus importantes ;

Considérant que les ouvrages de stockage aériens et végétalisés contribuent, en plus de temporiser les eaux, à restaurer le cycle de l'eau grâce à l'évapotranspiration ;

Considérant que l'option de réutilisation des eaux pluviales n'est pas exploitée dans la proposition ;

Considérant le dénivelé présent sur la parcelle ; que le gestionnaire du réseau d'égouttage conseille d'établir un raccordement dans le tiers supérieur de l'égout ; que la vidange des ouvrages doivent être implantés et dimensionnés de manière à pouvoir évacuer les eaux pluviales à débit régulé et de manière gravitaire ;

Considérant qu'une proposition de gestion durable des eaux pluviales sur la parcelle incluant l'aménagement d'ouvrages infiltrants et stockant et la récupération des eaux pluviales doit être envisagée ;

Bâtiment avant

Considérant que le projet porte également sur l'aménagement de 3 logements dans le bâtiment avant ; que ce changement d'affectation (bureau en logement) s'accompagne de création d'annexes et de terrasses ;

Que la demande relève d'une densification excessive du bâtiment avant en terme de nombre de logements ;

Que notamment le duplex rez-de-chaussée/sous-sol est peu qualitatif au niveau des pièces de vies notamment par le fait qu'elles se trouvent au sous-sol avec une cuisine et une salle à manger qui ne bénéficient pas d'éclairage naturel et de vues directes vers l'extérieur ;

Considérant que la création d'une annexe au-dessus du passage pour véhicules bien qu'étant conforme au RRU n'est pas justifiable en l'état ; qu'elle diminue fortement la hauteur de l'accès pour véhicules sur la parcelle à savoir hauteur de 2m30 et qu'elle ne peut s'envisager en maintenant l'accès pour véhicules sur la parcelle ;

Considérant que la demande déroge à l'article 10 du titre I du RRU concernant l'élément en saillie de la façade a rue pour l'isolation de la façade a rue ; que la façade n'est pas implantée à l'alignement des façades à rue de par la présence de la zone de recul ; que dès lors l'isolation ne constitue pas un danger pour les passants, ni une gêne pour les voisins ; que la demande de dérogation n'est pas applicable ;

Considérant que bien que l'isolation permet d'améliorer considérablement les performances énergétiques de l'immeuble, l'isolation de la façade a rue modifie considérablement les caractéristiques architecturales du bien ;

Que la maison est actuellement en brique avec des contours en pierre bleue pour chaque baie ;

Que les maisons voisines autant côté gauche allant jusqu'à l'angle et se retournant vers Roosendael que les maisons de droite de cette partie de l'avenue sont en briques ;

Considérant qu'au vu de la typologie de la maison et des maisons de l'avenue, la demande d'isolation de la façade ne s'accorde pas au cadre urbain environnant urbanistique du bien (PRAS, ZH 2.5.2°) ;
Qu'il convient de maintenir la brique comme élément de façade ainsi que les contours en pierre bleue des ouvertures de façade et cela afin de préserver les qualités architecturale et patrimoniale du bien ;
Considérant que le revêtement des façades est un bardage en bois ajouré pour les logements en intérieurs d'îlot et pour la façade arrière du bâtiment à rue avec certains volumes arrondis ; que l'intention du demandeur est de rester sobre et de s'intégrer dans le contexte en intérieur d'îlot fortement verdurisé ;
Considérant qu'en séance le demandeur propose de régler les problèmes de vue intrusives vers la propriété voisine par le placement de verre translucide ;
Considérant que de manière générale le projet comporte peu d'espaces communs (entretien, poubelles et autres) et de rangements (présence d'un petit débarras ou buanderie dans chaque logement) ;
Considérant de plus qu'il est regrettable au regard de la superficie existante que seul l'affectation logement soit prévue sur la parcelle ;
Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.
Considérant qu'une démolition reconstruction du bâtiment arrière n'est souhaitable ;
Considérant qu'au vu des éléments détaillés ci-dessus, la demande ne répond pas au bon aménagement des lieux.

AVIS DEFAVORABLE (à l'unanimité)

Considérant que dans le respect de l'Art. 126/1 du CoBAT, le demandeur a introduit des documents modificatifs ;
Considérant que les modifications apportées visent à répondre aux observations émises par la commission de concertation ;

Objet de la demande modifiée

Considérant que la demande vise les actes et travaux suivants :
modifier l'affectation de l'immeuble à rue, de bureaux en 3 logements,
modifier le volume de l'immeuble à rue par l'ajout de deux annexes en partie arrière,
modification de la façade à rue,
aménagement de terrasses arrière pour cet immeuble,
changement d'affectation et démolition/reconstruction partielle de l'atelier en intérieur d'îlot,
installation de 4 logements dont 3 avec rehausses ponctuelles et 2 avec terrasses sur toiture,
aménagement du bâtiment contre la mitoyenneté commune avec les numéros 288, 290 et 292 avenue des Sept Bonniers, en 5^{ème} logement en intérieur d'îlot,
aménagement de la surface non construite à l'intérieur d'îlot, en jardins, patios et circulations,
construction d'un parking souterrain en intérieur d'îlot ayant une capacité de 8 emplacements ;
Considérant que les 3 logements du bâtiment à rue, se répartissent comme suit :
1 logement 3 chambres de type duplex, repartit entre le sous-sol et le rez-de-chaussée,
1 logement 3 chambres au 1^{er} étage,
1 logement 2 chambres avec mezzanine, sous combles ;
Considérant que les 5 logements en intérieur d'îlot, se répartissent comme suit :
1 logement 1 chambre, dont le cadre bâti (existant) se développe contre la limite mitoyenne commune avec les parcelles 2W35 (avenue des Sept Bonniers, 288), 2P59 (avenue des Sept Bonniers, 29) et 2S35 (avenue des Sept Bonniers, 292),
1 logement 4 chambres avec rez-de-jardin et 1 étage, dont le cadre bâti se développe contre la limite mitoyenne commune avec la parcelle 2P35 (rue Roosendael, 115),
1 logement 3 chambres avec rez-de-jardin et 1 étage, dont le cadre bâti se développe contre la limite mitoyenne commune avec la parcelle 2R68 (rue Roosendael, 117),
1 logement 4 chambres, dont le cadre bâti se développe contre la limite mitoyenne commune avec les parcelles 2F68 et 233/2Y8 (rue Joseph Bens, 67 – 67A), et 2S35 (avenue des Sept Bonniers, 292),
1 logement 4 chambres avec rez-de-jardin et 1 étage, dont le cadre bâti se développe contre la limite mitoyenne commune avec la parcelle 2S35 (avenue des Sept Bonniers, 292) ;
Considérant que l'intérieur d'îlot est accessible pour les piétons et les cyclistes via une allée qui traverse le bâtiment à rue et devient à ciel ouvert à l'arrière ;
Considérant que le parking en sous-sol est accessible via une rampe couverte dans sa totalité ;
Considérant que des stationnements pour vélos couverts sont prévus à l'intérieur d'îlot ;

Instruction de la demande modifiée

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité, pour les motifs suivants :
actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot (PRAS – Prescriptions générales, 0.6),
modification de caractéristiques urbanistiques (PRAS – Prescriptions particulières, 2.5.2°),
dérivation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Art. 3, pour l'isolation par l'extérieur de la façade à rue,

dérogrations au RRU, Titre I, Articles 4 et 6, pour les boîtes couronnant 3 des 5 maisons à l'intérieur d'îlot, et pour les parties construites développées sur la parcelle 2G68 ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du fonctionnaire délégué, en ce qu'elle déroge au Règlement Communal d'Urbanisme (RCU), en matière de gestion des eaux pluviales sur la parcelle ;

Considérant que lors de l'enquête publique, des réactions ont été émises, que parmi celles-ci, figure une pétition de 163 signatures s'opposant à la demande ;

Considérant que les réactions suite à l'enquête publique portent principalement sur les aspects suivants :

- le nombre de logements reste trop important,
- le manque de surfaces vertes et l'aménagement de jardinets trop étriqués,
- le nombre de places de parking reste fort limité pour 8 logements, cela engendrerait une plus importante saturation des places de stationnement dans l'espace public,
- le parking tel que proposé, ne contribue pas à faciliter les manœuvres de stationnement des voitures,
- la demande ne prévoit pas de places de stationnement pour les visiteurs,
- l'accès au parking souterrain ne permet pas le croisement de voitures compte tenu de sa faible largeur, des conducteurs devront faire marche arrière pour laisser passer des véhicules, cela engendrerait un risque supplémentaire pour les passants dans la voirie,
- la pertinence de construire un parking souterrain avec une pente d'accès trop raide, sa pente demanderait d'accélérer d'avantage pour la remontée, produisant ainsi de la pollution et le risque accru pour les piétons et cyclistes passant devant la sortie, compte tenu de l'élan à prendre pour entamer la rampe,
- le manque d'information dans les documents de la demande à propos de sa construction et l'équipement du parking,
- la construction du parking souterrain engendrerait des problèmes d'ordre structurel à cause des excavations qui devraient être plus profondes que les fondations des constructions voisines, et du fait de la nature du sol sur place (sable de Bruxelles),
- le risque de dégradation des arbres à haute tige se trouvant à proximité à cause des dites excavations et l'impact sur la perméabilité du sol,
- vu la configuration en cuvette de l'îlot, le risque de pollution par évacuation du gaz d'échappement provenant du parking souterrain et l'absence de traitement de l'air vicié avant de le rejeter à l'extérieur,
- l'impact acoustique si jamais des extracteurs sont utilisés,
- en tenant compte la possibilité que les futurs habitants puissent avoir plus d'une voiture, l'augmentation de la problématique déjà existante en espace public, liée au stationnement,
- le risque pour les personnes particulièrement faibles, accédant aux crèches, à la maison de repos ou à la pharmacie sur la rue Roosendael, dû à l'augmentation du trafic,
- du point de vue technique et sécuritaire, le manque d'information par rapport au système de fermeture choisi pour l'entrée donnant accès à la rampe et l'allée piétons/cyclistes, vers l'intérieur d'îlot,
- proximité de la rampe et porte d'accès pour véhicules, par rapport à la propriété au n° 286, situation qui entraînerait de la pollution sonore, notamment à cause du passage de voitures en journée et probablement la nuit,
- la demande ne tient pas compte d'un accès PMR convenable pour le parking souterrain,
- la demande ne prévoit pas du passage pour pompiers à l'intérieur d'îlot en cas de sinistre, ni pour des camions de déménagement,
- l'absence d'isolation acoustique entre le bâtiment à rue et la construction voisine à gauche (avenue des Sept Bonniers, 280), alors que la remarque était déjà faite lors du premier passage en commission de concertation,
- les nuisances sonores possibles à cause de la nature de l'allée connectant la rue et les habitations en intérieur d'îlot,
- la perte de quiétude de l'intérieur d'îlot, suite à la construction du projet,
- à l'intérieur d'îlot, risque de pollution sonore due au facile accès aux toitures vertes qui pourraient être utilisées en tant que terrasses,
- la hauteur disproportionnée du bâti au nord du projet ou l'on trouve un dépassement de la hauteur existante dû à la construction des boîtes,
- l'incohérence par rapport aux intentions de préserver l'esprit de l'atelier alors qu'il est démoli en grande partie et que les logements proposées ne sont pas des « lofts »,
- l'absence de pertinence de démolir en grande partie le bâtiment existant, alors qu'il pourrait être réutilisé,
- la demande ne fait pas mention de mesures à entreprendre pour le démontage de la toiture en Eternit de l'atelier,
- la hauteur du mur mitoyen sur certaines parties qui pourrait engendrer des vis-à-vis intrusifs,
- la demande ne s'accompagne pas d'un éventuel constat de pollutions souterraines du fait que l'affectation actuelle est un atelier mécanique, existent-il des citernes de carburant non assainies ?
- la demande ne fournit pas d'information à propos de l'emplacement de citernes d'eau de pluie réservées aux pompiers,
- la disposition de 5 logements à l'intérieur d'îlot reste trop étriquée, situation qui engendre un mauvais ensoleillement des pièces de vie, vu la largeur de certains puits de lumière, cette disposition oblige à compléter l'éclairage naturel des pièces de vie (RRU, Titre II, Art.10) par le moyen de lanterneaux,

- les lanterneaux sont des sources de surchauffe en été,
- à l'intérieur d'îlot, la possibilité d'avoir des chambres à l'étage ne correspond pas au bon aménagement des lieux, étant donné le risque de vues intrusives vers les propriétés voisines que cela pourrait engendrer,
- il est à considérer qu'afin d'améliorer le cadre naturel à l'intérieur d'îlot, il serait convenable de se limiter à la construction de 3 logements plutôt que 5,
- afin d'éviter des vues intrusives, il serait convenable de supprimer les chambres dans les « boîtes »,
- le constat, suite à la consultation des plans, que des vues intrusives pourraient se produire vers la parcelle 233/2Y8 (n° 67A, rue Joseph Bens), alors que dans l'acte de vente de la parcelle 2G68 il a été stipulé qu'aucune vue ne serait créé,
- la taille de ce projet est démesurée par rapport à la vie de quartier,
- l'impact négatif dû à la diminution de la qualité de l'air et de l'eau (lorsque la chaleur augmente fortement, cela facilite la multiplication des acariens, des moisissures et des bactéries) ainsi que sur la santé humaine, étant donné que la demande ne priorise pas des espaces verts plus vastes ;

PRAS 0.6 – intérieur d'îlot

Considérant que s'il est certain que la demande modifiée diminue l'emprise des constructions par rapport au projet initial, cependant il s'avère regrettable que la surface perméable, de pleine terre et plantée ne soit toujours pas prioritaire;

Considérant que si le changement d'affectation proposé peut contribuer en une certaine mesure, à améliorer le cadre de vie à l'intérieur d'îlot il ne l'est pas suffisamment ;

Considérant en effet qu'il n'est pas justifiable que la densification du bâti et la conséquente réalisation de chemins et espaces de répartition, suppriment toute possibilité de développer une continuité verte qui ne soit pas morcelée par des constructions, tant hors-sol qu'en sous-sol ;

Considérant la pertinence de recréer in situ un espace naturel qualitatif, d'autant plus que la parcelle se trouve en zone de liaison du réseau écologique Bruxellois, qui relie l'intérieur d'îlot « Sept Bonniers – Roosendael » à l'îlot « Roosendael-Joseph Bens »;

Considérant de ce qui en découle, que la demande ne se conforme pas assez aux objectifs de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

PRAS 2.5.2° - caractéristiques urbanistiques

Considérant que la demande modifiée propose l'aménagement de 5 logements en intérieur d'îlot ;

Considérant que les 5 logements s'organisent autour d'espaces de répartition et d'allées qui occupent une surface plus importante que celle destinée aux surfaces végétalisées ;

Considérant que dans le contexte urbain immédiat, des constructions à l'intérieur d'îlot font partie du paysage ;

Considérant cependant, que des bâtiments destinés aux logements à l'intérieur d'îlot sont une exception, comme c'est le cas de l'habitation au 67A, rue Joseph Bens et qu'en aucun cas la surface construite et minérale dépasse en taille la surface perméable, de pleine terre et plantée, comme c'est le cas pour la présente demande ; Considérant que l'ampleur des constructions déjà existante à l'intérieur d'îlot, déterminé notamment par l'atelier, ne peut pas justifier son maintien pour une autre affectation ;

Considérant dès lors, que les caractéristiques urbanistiques de la demande ne s'accordent pas assez aux caractéristiques urbanistique du cadre urbain environnant ;

Considérant de ce qui en découle, que la demande ne se conforme pas aux objectifs de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS ;

RRU, Titre I, Art. 3

Considérant que la dérogation au RRU, Titre I, Art. 3, pourrait être accordée pour l'isolation de la façade à rue, étant donné la profondeur des zones de recul, dans cette partie de l'avenue des Sept Bonniers ; Que la façade proposée s'intègre d'avantage au cadre environnant de par le revêtement proposé ;

RRU, Titre I, Articles 4 et 6

Considérant les volumes dites « boîtes », configurant un niveau supplémentaire pour 3 des 5 maisons proposées à l'intérieur d'îlot ne peuvent correspondre au bon aménagement des lieux, étant donné que l'une de ses boîtes se trouve à l'alignement de la limite mitoyenne commune avec la parcelle 2P35 (rue Roosendael, n° 115) ; que sa construction implique une rehausse importante au niveau de la mitoyenneté, par rapport à la hauteur du mur mitoyen existant ; Cette rehausse ayant un impact négatif non négligeable en terme de perte de luminosité pour la parcelle voisine ;

Considérant que la deuxième « boîte », se trouve à proximité de la limite mitoyenne commune avec la parcelle 2R68 (rue Roosendael, 117), situation qu'elle ne peut pas non plus être considérée comme répondant au bon aménagement des lieux au regard des vues intrusives qu'elle engendre sur cette parcelle ;

Considérant que la troisième « boîte », de par son orientation, engendre une portée d'ombre importante sur l'espace de répartition commun aux 4 maisons projetées en fond de parcelle qu'elle nuit à la qualité des espaces sur la parcelle même ;

Considérant que l'ajout desdits volumes ne se justifie qu'en raison d'un programme trop important en terme de nombre de logement et d'occupant, disproportionné par rapport à la surface disponible ;

Considérant qu'au regard de la parcelle 2G68, il est regrettable que la surface ne soit d'avantage destinée au développement de jardins plantés, dans l'esprit de reconstruction d'une continuité verte en l'intérieur d'îlot tel que le prescrit le PRAS ;

Considérant la proximité du bâti proposé sur cette parcelle, par rapport notamment à la limite mitoyenne commune avec la parcelle 2V66 (rue Roosendael, n° 119) ; Considérant que le cadre bâti à cet endroit se trouve à une faible distance par rapport à cette limite (moins de 2m) ; Que cette limite mitoyenne n'est consolidée que par une haie de faible hauteur et que des ouvertures vers cette partie sont proposées ;

Considérant que les démolitions/reconstructions de certaines parties des bâtiment sont également en totale dérogation à ces articles ; que les remarques émises lors de la précédente commission de concertation à ce sujet restent pertinentes ;

Considérant en conclusion que les dérogations au RRU, Titre I, Articles 4 et 6, sont toujours trop nombreuses et importantes et ne peuvent donc être accordées ;

RCU

Considérant la superficie totale concernée par le projet de 1.866,95 m², la superficie totale imperméabilisée existante de 1.629,4 m² et projetée de 1.236,6 m² ;

Considérant qu'en terme de gestion durable des eaux pluviales, certains éléments contraignants sont relevés par le demandeur : distances minimales avec les bâtiments voisins, avec l'implantation des arbres existants et projetés, risques d'affouillement, exigüité des lieux ; qu'au regard des contraintes décrites, le projet modifié propose : d'augmenter les superficies perméables, en pleine terre et végétalisées, de conserver les deux arbres à haute tige en fond de parcelle (parcelle 2G68) et d'implanter 5 nouveaux arbres à hautes tiges ;

d'installer des toitures végétalisées sur une superficie de 524,29 m² dont 248m² de toitures de type intensives (5 cm de terre) sur la superficie correspondant à la partie enterrée du parking (rampe d'accès incluse) ;

d'infiltrer une partie des eaux pluviales (superficie de collecte équivalente à 189m²) via plusieurs dispositifs d'infiltration enterrés (13m² de toiture infiltrée dans le jardin du logement 5 et 176 m² (116 m² + 3 m² + 3 m²) de toiture infiltrée dans les jardins des logements 6 et 7) ;

de récupérer (citerne de récupération de 12,6 m³) pour les sanitaires dans tous les logements, et de temporiser (bassin d'orage d'une capacité de 25 m³) les eaux pluviales qui ne sont pas infiltrées ; d'implanter les citernes sous des surfaces construites pour ne pas empiéter sur les surfaces de terre pleine ; d'implanter une citerne mixte (rétention + récupération) dans le bâtiment situé côté rue afin d'optimiser les systèmes d'évacuation ;

d'aménager les surfaces de circulation piétonne (dalles vertes) et les surfaces de terrasse (plancher bois ajouré) avec des revêtements perméables ;

Considérant que les nouvelles plantations ne sont pas un frein à l'implantation de dispositifs d'infiltrations ; que les dispositifs d'infiltrations aériens et paysagers sont privilégiés ; que ceux-ci participent à la réduction du stress hydrique et du phénomène d'îlot de chaleur ;

Considérant que des ouvrages aériens et végétalisés, peuvent gérer de manière combinée la temporisation et l'infiltration (de l'entièreté ou d'une partie) des eaux pluviales ;

Considérant les données indiquées dans le formulaire et dans les documents de la demande ; que la superficie imperméabilisée projetée est de 1.236,6m² ; que les superficies perméables sont augmentées de 237,91m² à 63,35 m² ; que la note explicative modifiée indique que la surface de terre pleine passe de 211m² dans la situation existante à 537m² dans la situation projetée ; que les dispositifs proposés (citerne et bassin d'orage) semblent avoir été dimensionnés sur base des surfaces suivantes (schéma 1) : superficies imperméables 753m² ; superficies perméables (chemins, terrasses, toitures intensives) 361m² et superficies perméables 537m² ; que les données ne concordent pas dans l'ensemble des documents ;

Considérant qu'il convient de dimensionner les dispositifs sur base de données conformes à la situation projetée et selon les prescriptions du RCU ;

Considérant pour rappel, que les couches de terre arable d'une épaisseur de 6 cm au minimum, ne sont pas considérées comme des surfaces de collecte des eaux pluviales ;

Considérant que le dossier ne comporte pas de rapport technique relatif à la capacité d'infiltration tel que l'impose le RCU en la matière ;

Considérant que le dossier ne comporte pas de rapport relatif à la destination des citernes de récupération ; qu'il convient d'objectiver la capacité de celles-ci par rapport au nombre de sanitaires connectés de manière à ce que les dispositifs soient correctement dimensionnés ;

Considérant que les dispositifs de gestion des eaux pluviales, aériens et/ou enterrés, doivent apparaître sur l'ensemble des documents ;

Vu la proposition en terme de raccordements et d'évacuation des bassins d'orage vers le réseau d'égouttage ;

Pour le bâtiment situé côté rue : l'eau est évacuée de manière gravitationnelle via un nouveau raccordement à l'égout sur l'avenue des Sept Bonniers ;

Pour le bâtiment en intérieur d'îlot : l'eau est évacuée via une pompe de relevage de petite capacité vers le raccordement à l'égout existant (cf. servitude sous parcelle n° ZOG37). En cas de précipitations exceptionnelles, les eaux du trop-plein du bassin d'orage sont évacuées via une pompe de relevage de grande capacité vers le nouveau raccordement à l'égout sur l'avenue des Sept Bonniers ;

Considérant que cette proposition pourrait permettre de ne pas surcharger les réseaux existants (dont la servitude existante) ;

Considérant que de façon plus générale, une moindre densité bâtie en intérieur d'îlot permettrait une meilleure gestion des eaux de pluie à la parcelle ;

Habitabilité

Considérant que les logements proposés dans l'immeuble à rue sont pour la plupart confortables ;

Considérant cependant, que le duplex rez-de-chaussée/sous-sol prévoit l'aménagement du séjour au rez-de-chaussée et de la salle à manger et la cuisine en sous-sol ce qui ne peut être considéré comme répondant au bon aménagement des lieux ; Considérant en outre que le séjour au rez-de-chaussée s'avère difficile à aménager, compte tenu qu'une partie importante de sa surface revient à un espace de circulation entre les différentes pièces ; que cette diminution de la surface aménageable en salon se voit d'avantage confinée par la présence d'un élément structurel (colonne) proche de la partie centrale de cette pièce ce qui ne correspond à nouveau pas au principe de bon aménagement des lieux ;

Considérant qu'en intérieur d'îlot, certaines baies éclairant des chambres donnent directement sur l'espace de répartition desservant les logements qui l'entourent ; Que cette disposition engendre des vis-à-vis gênant et intrusifs, un manque d'intimité pour les occupants desdites pièces ;

Considérant que la taille réduite de certains espaces ouverts à l'intérieur d'îlot (patios, puits de lumière), résulte de la densité du bâti ; Considérant que l'ensoleillement naturel des pièces qui entourent ses espaces, se voit donc pour certains cas compromis ;

Considérant qu'afin de compléter l'apport de lumière naturelle dans le respect de l'Art. 1, Titre II, du RRU, il est prévu dans la demande, l'installation de fenêtres de toit ; Que cette mesure, appliquée notamment à l'une des chambres est peu qualitative en ce qu'elle n'offre aucune vue vers l'extérieur autre que zénithale ;

Mobilité

Considérant que le projet se trouve en zone C sur le plan d'accessibilité des transports en communs du Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que le projet prévoit l'installation d'un parking de 8 places en sous-sol dont 2 pour PMR ;

Considérant que la demande prévoit l'installation de 24 emplacements pour vélos soit un vélo par chambre ;

SIAMU

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU)

AVIS DEFAVORABLE (à l'unanimité)

Objet de la demande modifiée

Considérant que dans le respect de l'Art. 126/1 du CoBAT, le demandeur a introduit des documents modifiés ;

Considérant que l'objet de la demande est modifié ;

Considérant que les modifications apportées à la demande portent sur les actes et travaux suivants :

Bâtiment en intérieur d'îlot

- réduire la capacité du parking en sous-sol (-2) de 8 à 6 emplacements et diminuer le nombre de caves de 8 à 6,
- réduire le nombre de logements en intérieur d'îlot de 5 à 3 unités, à savoir :
 - o supprimer le logement n°04 situé contre les limites mitoyennes avec les n°288 et 290 de l'avenue des Sept Bonniers,
 - o regrouper les logements n°05 et n°06 en un seul logement situé contre les limites mitoyennes avec les n°115 et 117 rue Roosendael,
- créer un volume pour un local vélo de 21 emplacements en lieu en lieu et place du logement n°04,
- augmenter le nombre d'arbres à haute tige de 4 à 8,
- augmenter la superficie de pleine terre pour atteindre environ 67 % de la zone de cour et jardin,
- supprimer l'ensemble des rehausses initialement prévues au niveau supérieur (volumes de type « boîtes »),

Bâtiment à rue

- installer 8 caissons d'infiltration des eaux pluviales sous le jardinet situé en zone de recul,
- modifier la façade avant (baies, chassies, porte de garage et brique mince de teinte rouge collée sur isolant) ;

Considérant que la demande a été introduite avant le 01/09/2019 ; qu'elle n'est pas soumise aux délais de rigueur prévus par le CoBAT après le 01/09/2019 ;

Instruction de la demande modifiée

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité, pour les motifs suivants :

- actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur d'îlot (PRAS – Prescriptions générales, 0.6),
- modification de caractéristiques urbanistiques (PRAS – Prescriptions particulières, 2.5.2°),
- dérogation au RRU, Titre I, Article 3, pour l'isolation de la façade à rue ;
- dérogations au RRU, Titre I, Articles 4 et 6, pour la construction de 3 maisons et un volume local vélo en intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du fonctionnaire délégué, en ce qu'elle déroge au Règlement Communal d'Urbanisme (RCU), en matière de gestion des eaux pluviales sur la parcelle ;

Considérant que lors de l'enquête publique, 4 réactions ont été enregistrées, portant principalement sur :

- les risques liés à la construction du parking souterrain, notamment en matière de stabilité des bâtiments voisins, de nature du sol et d'impact sur la nappe phréatique ;
- l'absence d'études techniques suffisantes (stabilité, hydrogéologie, acoustique, mobilité) permettant d'évaluer les incidences du projet ;
- les nuisances potentielles liées au projet, telles que le bruit, les vibrations, la pollution de l'air et l'augmentation du trafic automobile ;
- les impacts du projet sur la sécurité routière, en particulier au niveau des entrées et sorties du parking à proximité d'un carrefour fréquenté et d'une école ;
- les inquiétudes relatives aux interventions sur les murs mitoyens, notamment quant à leur stabilité, aux modalités d'exécution des travaux et aux garanties en cas de dommages ;
- les nuisances liées au changement d'affectation du bâtiment à rue, notamment en matière d'isolation acoustique entre immeubles mitoyens ;
- les atteintes potentielles à l'intimité et à la qualité de vie des riverains, en raison de vues plongeantes, de terrasses et d'une perte d'ensoleillement ;
- les interrogations quant à la gestion des eaux pluviales, à la perméabilité du sol et au risque accru d'inondation ;
- le manque de précisions concernant certains dispositifs techniques (ventilation du parking, systèmes d'accès, dispositifs de fermeture) ;
- la préservation du cadre de vie en intérieur d'îlot, notamment en ce qui concerne les nuisances visuelles et l'utilisation des toitures ;

Considérant qu'une réclamation supplémentaire a été introduite hors délai et porte notamment sur :

- le maintien d'un mur existant en fond de parcelle, constituant une séparation entre les jardins et présentant un intérêt paysager et patrimonial ,
- des inquiétudes relatives à l'accessibilité du parking en sous-sol, notamment la pente de la rampe, la circulation de véhicules en intérieur d'îlot ainsi que les incidences en termes de sécurité à proximité d'une école ;

Motivation

Considérant que le projet modifié prévoit une diminution du nombre de logements en intérieur d'îlot de 5 à 3, ainsi que, par conséquent une réduction significative de l'emprise au sol des constructions et du parking souterrain en intérieur d'îlot ; que cette modification permet d'augmenter la surface perméable, de pleine terre et plantée jusqu'à environ 67 % de la zone de cour et jardin ; que la densité en intérieur d'îlot est ainsi réduite, priorisant les espaces verts et améliorant la qualité de vie des habitants ;

Considérant que la parcelle 2G68 est désormais entièrement perméabilisée et majoritairement en pleine terre ; que cette démolition entraîne la suppression des murs mitoyens entourant cette parcelle ; que le maintien d'un mur existant en fond de parcelle, en mitoyenneté avec la parcelle n°119 avenue des Sept Bonniers, permettrait de garantir l'intimité de ce voisin ; qu'il y a lieu d'étudier la préservation de ce mur, le cas échéant en réduisant sa hauteur ;

Considérant que la prédominance des surfaces perméables et la diminution du nombre de logement et de leur emprise au sol diminue le morcellement des espaces verts relevé lors de la précédente Commission de Concertation ; que le projet modifié permet de rétablir davantage la continuité végétale en intérieur d'îlot, conformément aux objectifs de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que ces modifications contribuent également au respect de la zone de liaison du réseau écologique bruxellois reliant l'intérieur d'îlot « Sept Bonniers – Roosendaël » à l'îlot « Roosendaël – Joseph Bens » ;

Considérant que la précédente Commission de Concertation relevait des différences importantes entre les caractéristiques urbanistiques de la demande et celles du cadre urbain environnant ; que les modifications apportées au projet, notamment la diminution des constructions, la prédominance des surfaces perméables ainsi que l'ajout d'arbres, permettent une intégration plus cohérente du projet aux caractéristiques urbanistiques du cadre environnant ; qu'il en découle que la demande répond désormais aux objectifs de la prescription particulière 2.5.2° du PRAS ;

Considérant que la dédensification de l'intérieur d'îlot est renforcée par la suppression des rehausses (« boîtes »), précédemment jugées excessives et non justifiées ; que leur suppression permet de réduire les impacts sur les propriétés voisines, notamment en termes de vues intrusives ;

Considérant cependant que la présence d'un volume dédié au local vélo apparaît peu justifiée au regard des objectifs de dédensification ; qu'il y a lieu de le supprimer, tout en maintenant un accès au parking au moyen d'une structure légère, mieux intégrée, afin de garantir la qualité paysagère de l'intérieur d'îlot et d'intégrer des emplacements vélos au sein des autres volumes bâtis en intérieur d'îlot ; qu'à cette condition, les dérogations aux articles 4 et 6 du Titre I du RRU pourraient être accordées ;

Considérant que le projet prévoit 6 emplacements de parking et 6 caves, en cohérence avec le nombre de logements ; que, afin de pallier l'éloignement de ces caves par rapport aux logements, des espaces de rangement (« débarras ») sont prévus au sein des logements ; que le maintien de cave au niveau des parking n'est donc plus utile qu'il y a lieu de supprimer les caves situées sous le volume vélo ; que la suppression de ces espaces, combinée à celle du volume dédié au local vélo, permet de réduire l'emprise des constructions souterraines et d'augmenter les surfaces de pleine terre ;

Considérant que, dans l'hypothèse où le trottoir serait modifié pour l'aménagement du parking, les dispositions de l'article 6 du Titre VII du RRU devront être respectées, notamment la pose d'une bordure chanfreinée et le maintien du revêtement existant sur le trottoir adjacent ;

Considérant que, comme déjà évoqué lors de la précédente Commission de Concertation, la dérogation à l'article 3, Titre I du RRU peut être accordée pour l'isolation de la façade à rue, compte tenu de la profondeur de la zone de recul et de l'intégration du revêtement proposé dans le contexte bâti ; que cette intervention permet également d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment ;

Considérant que, de manière générale, les aménagements intérieurs des logements du bâtiment avant ainsi que ceux situés en intérieur d'îlot sont confortables et respectent les normes d'habitabilité ; que, s'agissant du bâtiment avant, les fenêtres arrière donnant vers la parcelle voisine située au n°280 Avenue des Sept Bonniers sont prévues en vitrage opalin, ce qui permet de supprimer les risques de vues intrusives vers cette propriété ;

Considérant cependant que l'aménagement du logement duplex situé dans le bâtiment à rue, qui avait suscité des critiques lors de la précédente Commission de Concertation, demeure inchangé ; que celui-ci prévoit toujours l'implantation de la cuisine et de la salle à manger en sous-sol, ce qui ne répond pas au bon aménagement des lieux ; que, de plus, l'organisation du séjour au rez-de-chaussée reste peu qualitative en raison d'une surface largement dédiée aux circulations et de la présence d'un élément structurel contraignant, comme déjà évoqué lors de la Commission de Concertation ; qu'il y a dès lors lieu de revoir l'aménagement de ce logement afin d'en améliorer la qualité d'usage et l'habitabilité ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme relatif à la gestion des eaux pluviales encourage à tendre à une meilleure gestion des eaux pluviales à la parcelle ; 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 ;

Considérant que la diminution de la densité bâtie en intérieur d'îlot permet d'augmenter les surfaces de pleine terre, supérieures à 50 % de la zone de cour et jardin ;

Considérant qu'il est proposé de gérer les eaux pluviales intégralement in situ par temporisation et infiltration, notamment au moyen de caissons d'infiltration d'un volume total de 47.716 litres ; que le dossier ne comporte toutefois pas de rapport technique relatif à la capacité d'infiltration ; qu'il est dès lors indispensable d'objectiver les possibilités d'infiltration sur le site ;

Considérant les prescriptions du Règlement communal d'urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales ; que le dimensionnement des dispositifs doit correspondre à 50 l/m² de surfaces imperméabilisées, soit environ 51.841 litres (1.036,82 m² x 50) ; qu'il est recommandé de respecter une distance minimale entre les bâtiments, les systèmes racinaires des arbres et les dispositifs d'infiltration ; qu'il y a lieu de fournir un plan général reprenant, sur l'ensemble de la parcelle, les superficies perméables, semi-perméables et imperméables, ainsi que les revêtements et les toitures végétalisées ;

Considérant que l'implantation de dispositifs d'infiltration sous la zone de recul est regrettable ; que ceux-ci sont susceptibles de compromettre son aménagement en jardinet planté en pleine terre, tel qu'imposé par le RRU et le RCBV ; qu'il y a lieu de revoir leur implantation en partie arrière de la parcelle ;

Considérant qu'il y a lieu d'adapter les plans et formulaires en fonction ;

Considérant que pour les terrasses situées au rez-de-chaussée arrière, il y a lieu de privilégier des terrasses perméables afin de limiter l'imperméabilisation du sol et d'améliorer la gestion des eaux pluviales à la parcelle ;

Considérant que le projet prévoit d'augmenter le nombre d'arbres de haute tige en intérieur d'îlot, passant de 4 à 8 sujets ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir, pour toute plantation d'arbres, le respect des distances légales par rapport aux limites mitoyennes, à savoir 2 mètres pour les arbres de haute tige et 0,5 mètre pour les autres plantations, conformément à l'article 3.133 du Code civil ;

Considérant que l'aménagement paysager devra s'inspirer de la liste des espèces indigènes et conseillées par Bruxelles Environnement ; qu'il n'est pas permis de planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'ordonnance nature ;

Considérant qu'il y a lieu de rappeler la nécessité de respecter l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 mai 2013 interdisant l'élagage et l'abattage des arbres à haute tiges entre le 1er avril et le 15 août.

Considérant que, de manière générale, vu l'ampleur du projet et son potentiel d'occupation, il y a lieu de porter une attention particulière à l'isolation acoustique des logements, à la stabilité du terrain et des propriétés voisines, ainsi qu'à l'impact du projet sur le sol et la gestion des eaux ; qu'il y a lieu de fournir un rapport reprenant les données relatives à ces aspects ainsi que les mesures prévues afin d'éviter tout impact négatif sur les propriétés voisines ;

Vu l'avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU).

AVIS favorable sous conditions (unanime) :

- Étudier le maintien du mur existant en fond de parcelle, en mitoyenneté avec la parcelle n°119 avenue des Sept Bonniers, le cas échéant en réduisant sa hauteur ;
- Supprimer le volume dédié au local vélo ainsi que les caves situées sous ce volume, maintenir un accès au parking au moyen d'une structure légère, mieux intégrée et prévoir des emplacements vélos au sein des autres volumes bâtis en intérieur d'îlot ;
- En cas de modification du trottoir pour l'aménagement de l'accès au parking, respecter les dispositions de l'article 6 du Titre VII du RRU, notamment en prévoyant une bordure chanfreinée et le maintien du revêtement existant sur le trottoir adjacent ;
- Revoir l'aménagement du logement duplex situé dans le bâtiment à rue, en modifiant l'implantation des pièces de vie principales du sous-sol et en améliorant l'organisation du séjour ;
- Porter une attention particulière à l'isolation acoustique des logements ;
- Revoir la gestions des eaux pluviales :
 - o Fournir une note technique relative à la capacité d'infiltration du sol, conforme aux exigences du Règlement communal d'urbanisme,
 - o Dimensionner les dispositifs de gestion des eaux pluviales conformément au RCU (50 l/m² de surfaces imperméabilisées) et justifier les volumes proposés,
 - o Fournir un plan global de gestion des eaux pluviales reprenant les surfaces perméables, semi-perméables et imperméables, ainsi que l'ensemble des dispositifs (infiltration, rétention, toitures végétalisées),
 - o Revoir l'implantation des dispositifs d'infiltration afin de les localiser en partie arrière de la parcelle et de préserver l'aménagement de la zone de recul en jardinet planté en pleine terre,
 - o Pour dispositifs d'infiltration, respecter une distance suffisante vis-à-vis des bâtiments et des systèmes racinaires des arbres,
 - o Adapter les plans et formulaires en fonction ;
 - o Privilégier l'aménagement de terrasses perméables au rez-de-chaussée arrière,
- Pour la plantation des arbres :
 - o Pour le choix des essences, s'inspirer de la liste des espèces indigènes et conseillées de Bruxelles Environnement ;
 - o Ne pas planter d'espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'Ordonnance nature ;
 - o Ne pas procéder à des travaux d'élagage d'arbres avec des outils motorisés et d'abattage d'arbres entre le 1er avril et le 15 août ;
 - o Se conformer au Code Civil en ce qui concerne les distances de plantation notamment articles 3.133 et 3.134 ;
- Fournir un rapport technique global portant sur l'isolation acoustique, la stabilité du terrain et des constructions voisines, ainsi que sur l'impact du projet sur le sol et la gestion des eaux, et détaillant les mesures prévues afin de prévenir tout impact négatif sur les propriétés voisines ;
- Respecter et appliquer les remarques ainsi que les réglementations générales émises dans l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale.

La dérogation au RRU, Titre I, Article 3, pour l'isolation de la façade à rue, peut être accordée.
Les dérogations au RRU, Titre I, Articles 4 et 6, pour la construction de 3 maisons et un volume local vélo en intérieur d'ilot pourraient être accordées sous conditions.

Considérant que tous les membres ont validés le présent avis.

La commission rappelle que le présent avis est motivé sur base du seul présent dossier et toutes ses annexes tel qu'il a été communiqué aux membres de la commission de concertation, aux explications fournies par le demandeur, l'architecte/auteur de projet et les observations/réclamations faites en séance par les personnes ayant demandées a être entendues par la commission de concertation, ainsi que les réclamations/observations reçues dans le cadre de l'enquête publique. En aucun cas le présent avis et sa motivation ne peuvent être pris en tout ou en partie comme des conditions auxquelles un nouveau projet ou une modification apportée à la présente demande sur le même site devrait répondre pour obtenir un avis favorable sans conditions.
