

Téléphone :
02.348.17.21/26

Courriel :
commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 29048

Chée d'Alseberg, 234 - rue Marconi, 55 - 61

Rehausser l'immeuble côté Alseberg afin d'y aménager 8 logements, démolir et reconstruire un immeuble côté Marconi afin d'y aménager 12 logements, aménager des terrasses ; dans le bâtiment arrière, aménager 15 emplacements couverts pour véhicules et 76 emplacements vélos, modifier le volume de la toiture avec l'aménagement d'un potager et de coursives

Etaient 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

Etaient 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 constat 13 réactions ;
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 ;

Contexte

Considérant que le bien est sis au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par A.G. du 3 mai 2001 et ses amendements, en zone mixte et le long d'un espace structurant ;
Considérant que la façade du côté de la rue Marconi s'inscrit dans le périmètre de protection de l'ensemble de logements sociaux (32, rue Marconi), classé par A.G. du 06 novembre 1997 ; dont la façade art nouveau et la toiture sont classés comme monuments ;
Considérant qu'une première construction a eu lieu après délivrance d'un permis en 1885 ;

Considérant que la situation légale du bien au regard des archives communales est du commerce de détails au rez-de-chaussée et du logement aux étages du côté de la Chée d'Alseberg ;

Objet de la demande

Considérant que la demande vise les actes et travaux suivants :

- la démolition intérieur, reconstruction et exhaussement de l'immeuble du côté de la Chée d'Alseberg et l'aménagement en lieu et place de 8 logements,
- la démolition partielle des constructions du côté de la rue Marconi,
- la construction en lieu et place d'un immeuble de 12 logements,
- l'agrandissement de la superficie et le déplacement du parking couvert du commerce (15 places),
- l'aménagement d'un parking vélos pour le commerce de 76 places,
- le réaménagement et l'augmentation de la superficie du commerce par la création d'un niveau supplémentaire au premier étage et l'aménagement d'un potager sur la toiture plate du commerce ;

Considérant que la demande propose l'aménagement de :

- 5 studios,
- 4 logements 1 chambre,
- 8 logements 2 chambres,
- 3 logements 3 chambres ;

Considérant que ces logements se répartissent comme suit :

- du côté de la Chée d'Alseberg, 3 studios, 3 logements 2 chambres, 1 logement 1 chambre avec bureau et 1 duplex 3 chambres,
- du côté de la rue Marconi, 2 studios, 4 logements 1 chambre, 4 logements 2 chambres et 2 duplex 3 chambres ;

Instruction de la demande

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité au regard des aspects suivants :

- actes et travaux en intérieur d'ilot (PRAS - prescriptions générales, 0.6), pour l'exhaussement du bâtiment et l'aménagement de terrasses du côté de la Chée d'Alseberg, la construction d'un immeuble avec coursives arrière du côté de la rue Marconi, l'aménagement d'un potager et la construction d'un dispositif d'aération du parking,
- augmentation de la superficie commerciale de moins de 20% (PRAS – prescriptions générales, 0.9),
- modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS – prescriptions particulières, 3.5.1°),
- dérogation au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, Art. 4, pour l'exhaussement du bâtiment (volume d'accès à la terrasse arrière au 3^{ème} étage et dépassement arrière par rapport à construction au numéro 234) et l'aménagement de terrasses du côté de la Chée d'Alseberg, pour le dernier niveau, les terrasses attenantes sur ce niveau, les coursives arrière et le dépassement du profil mitoyen du numéro 53 du bâtiment côté Marconi, l'aménagement d'un potager et la construction d'un dispositif d'aération du parking,
- dérogation au RRU, Titre I, Art. 5 pour les façades à rue,
- dérogation au RRU, Titre I, Art. 6 pour la rehausse de l'immeuble côté Chée d'Alseberg (volume d'accès à la terrasse arrière au 3^{ème} étage et dépassement arrière par rapport à construction au numéro 234) et pour le dernier niveau de la construction côté de la rue Marconi ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis du fonctionnaire délégué, notamment pour les dérogations au RRU, Titre I, énoncées ci-avant ;

Considérant que la demande est soumise à l'avis de la Commission de Concertation et à l'avis préalable de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) en ce que le bien se trouve dans le périmètre de protection d'un bien classé (Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire – CoBAT, Art 237) ;

Vu l'avis de la CRMS à savoir :

Du côté de la chaussée d'Alseberg, la CRMS constate que le projet s'apparente en grande partie à une opération de façadisme, ce qui est en contradiction avec sa philosophie visant à privilégier la réutilisation maximale du bâti existant dans une perspective de développement durable. En outre, si elle n'est pas opposée à la réalisation d'une rehausse au-dessus de l'immeuble existant, la CRMS estime qu'une telle intervention n'est envisageable que si elle permet d'articuler et de raccorder de manière harmonieuse le numéro 232 au numéro 236 de la chaussée, ce qui n'est pas le cas dans la présente proposition, qu'elle juge inadéquate et trop massive. La CRMS émet donc un avis défavorable sur ce volet du projet et demande de revoir l'approche générale des interventions en renforçant la cohérence architecturale et le dialogue avec le contexte patrimonial et paysager environnant (opter pour plus de simplicité dans l'expression volumétrique et le choix des matériaux, afin d'assurer une meilleure inscription du projet et une harmonie plus apaisée avec le bâti existant).

Du côté de la rue Marconi, si le projet contribue à améliorer la situation actuelle du paysage urbain à proximité de l'édifice classé, la CRMS émet une réserve quant à la volumétrie de la construction proposée. En effet, l'excroissance saillante du quatrième niveau (R+4) constitue une anomalie dans le profil de la rue, y compris au regard des constructions récentes (notamment aux numéros 31 et 37 de la rue Marconi, en vis-à-vis du bien classé). Cette volumétrie apparaît d'autant plus problématique que la rue présente, entre les numéros 73 et 81, un alignement encore homogène de maisons anciennes de gabarit R+1+toiture, qui participe de manière significative à la lecture du tissu urbain. Dans ce contexte, la CRMS recommande de renoncer au quatrième niveau et de limiter le projet à un

gabarit R+3, en cohérence avec les constructions récentes précédemment mentionnées. Concernant la porte de garage en aluminium donnant sur la zone logistique du magasin, la CRMS suggère d'utiliser une teinte similaire à celles de la nouvelle façade (revêtements de parement et châssis).

Enfin, sur le plan urbanistique, la Commission estime qu'il s'agit là d'une occasion manquée de contribuer à la désimperméabilisation de l'intérieur d'îlot.

Vu les réactions émises lors de l'enquête publique portant principalement sur les aspects suivants :

Au regard de l'activité commerciale :

- le quartier bénéficie largement de commerces d'alimentation, que ce soit des grandes surfaces (Colruyt et Intermarché) ou de commerces de proximité, le non-respect du PRAS ne peut pas se justifier pour cette demande,
- la demande n'avance pas une analyse du réseau local de commerces qui puisse justifier l'aménagement d'une grande surface, elle ne répond pas aux besoins du quartier,
- la nature précise de l'activité commerciale n'est pas clairement identifiée,
- il n'y a pas de compatibilité des affectations prévues ;

Au regard de la mobilité et du stationnement :

- la demande risque d'aggraver d'avantage la problématique de circulation dans le quartier, notamment à cause des fournisseurs et clients qui traverseront cette étroite rue connue pour son calme,
- la surface du commerce et l'aménagement d'un accès avec un quai de déchargement s'avèrent disproportionnés pour une rue si étroite et à sens unique, telle que la rue Marconi,
- la largeur de cette rue n'offre pas un angle de braquage suffisant pour l'accès des camions, semi-remorques et camions porteurs, déjà problématique aujourd'hui avec l'activité de menuiserie et décors,
- la rue Marconi est fortement sollicitée en tant que voie de contournement de la Chée d'Alseberg,
- la demande révèle une mauvaise gestion des incidences liés à la mobilité,
- les 15 places de stationnement voitures ne sont pas suffisantes, de plus ces places ne se trouvent pas du côté de l'accès au commerce,
- la demande ne prévoit pas de places de stationnement voitures pour les 20 logements proposés ;

Au regard de l'architecture du projet et sa cohérence avec le contexte urbain environnant :

- l'incompatibilité de la façade sur la rue Marconi, dont l'écriture horizontale accentuée par la largeur de la vitrine commerciale ne respecte pas les caractéristiques architecturales du contexte urbain immédiat,
- le dépassement des gabarits et la rupture d'échelle avec le contexte qui renforce le défaut d'intégration,
- il est considéré comme aberrant que le projet ne vise pas la perméabilisation du sol en intérieur d'îlot ;

Au regard des potentielles nuisances que le projet comporte :

- en intérieur d'îlot, la création de vues indirectes et la perte d'intimité, par l'installation de terrasses, coursives et le potager,
- le risque de dépréciation des biens à cause des vues plongeantes générées par le projet,
- la sensation d'insécurité causée par la circulation et le passage au niveau du potager,
- la hausse considérable de population dans une petite rue de quartier telle que la rue Marconi,
- la demande n'avance pas d'information sur la responsabilité d'entretien des toitures vertes proposées,
- l'étude d'ensoleillement n'est pas claire (dates différentes en situation existante et en situation projetée) ;

Au regard de la procédure :

- l'affichage durant l'enquête est insuffisant, manque d'affichage du côté de la rue Marconi ;

Motivation

Vu les caractéristiques du bien en termes de densité des constructions ;

Considérant que le taux d'imperméabilité de la parcelle est de 100% ; que la demande vise le maintien de ce taux et l'augmentation du cadre bâti sur les deux fronts de bâtisse ;

Considérant que la construction du côté de la Chée d'Alseberg implique la démolition de la construction à rue à l'exception de la façade ;

Considérant que les superficies sont fortement augmentées passant de 2376 m² à 4232 m² ;

Considérant que la demande vise l'amélioration de l'intérieur d'îlot en termes de végétalisation par la création d'un potager sur une toiture plate existante et la végétalisation des toitures plates des nouvelles constructions ;

Considérant qu'en contrepartie de la densification importante de la parcelle, de telles mesures n'apparaissent pas comme étant suffisantes au regard de la prescription 0.6 du PRAS ; que l'aménagement du potager confirme et consolide la densité du bâti sur la parcelle ; que par ailleurs - et tel que signalé dans l'avis de la CRMS auquel la commission se rallie, il est regrettable que la demande ne se constitue pas en opportunité de récréation de surfaces perméables et de pleine terre, notamment par la diminution du cadre bâti en intérieur d'îlot ;

Considérant qu'au regard de ces éléments, la demande ne rencontre pas les objectifs de la prescription générale 0.6 du PRAS ;

Considérant que le maintien du commerce est positif en zone mixte ;

Considérant cependant que la superficie du commerce passe de 1398 m² à 1447 m² soit une augmentation de 49 m² ;

Considérant que la superficie prévue par le projet dépasse les seuils fixés au PRAS 3.3 ;

Considérant que le type de commerce visé par la demande n'est pas clairement spécifié ; que le cas échéant, une demande spécifique pourrait-être faite ultérieurement ; que cependant l'absence d'information sur le type de commerce et l'absence

d'une analyse de l'offre commerciale existante dans le quartier ne permet pas de vérifier l'impact de celui-ci sur le cadre urbain environnant ni de vérifier la compatibilité du commerce avec les logements à créer ;

Considérant que le placement de la zone de livraison côté Marconi pose question en matière de charroi ; Que les accès au commerce piétons et motorisés posent également question ;

Considérant que le projet est implanté le long de la chaussée d'Alseberg, à l'ouest, et de la rue Marconi, à l'est ; que le bien concerné regroupe cinq parcelles ;

Considérant que, en zone mixte, la superficie de plancher affectée aux commerces, à l'exception des grands commerces spécialisés, ne peut excéder, par projet et par immeuble, 200 m², et que celle affectée aux commerces de gros ne peut dépasser, par projet et par immeuble, 500 m² ; que ces seuils peuvent être portés respectivement à 1.000 m² pour les commerces et à 1.500 m² pour les commerces de gros, par projet et par immeuble, sous réserve de la satisfaction cumulative des conditions suivantes :

- 1° l'augmentation des superficies est dûment motivée par des raisons sociales ou économiques ;
- 2° les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la fonction principale de la zone ;
- 3° les actes et travaux ont été soumis aux mesures particulières de publicité ;

Considérant que la superficie de plancher affectée aux commerces peut en outre être portée jusqu'à 2.500 m² par projet et par immeuble, lorsque cette possibilité est expressément prévue par un plan particulier d'affectation du sol ;

Considérant que les parcelles visées par la présente demande ne sont couvertes par aucun plan particulier d'affectation du sol en vigueur ;

Considérant que l'affectation commerciale du bien a été entérinée par un permis d'urbanisme portant la référence PU 21548, octroyé en 1993 ;

Considérant que le maître de l'ouvrage fait valoir, dans sa note explicative du 08/12/2025, que le projet s'inscrit dans le cadre de la clause de sauvegarde prévue à la prescription 0.9 du PRAS ; qu'il expose à cet égard que la situation de droit comporte 1.398 m² de superficie commerciale et que la situation projetée porte cette superficie à 1.447 m², soit un accroissement de 49 m², lequel demeure inférieur au seuil de 20 % de la superficie existante (279,6 m²), autorisé par période de 20 ans ;

Considérant toutefois que la demande de permis d'urbanisme déposée le 08/12/2025 (annexe I) indique que la superficie affectée au commerce passe effectivement de 1.398 m² en situation de droit à 1.447 m² en situation projetée ; qu'il est en outre mentionné que 604 m² sont affectés comme "autre", à savoir le stationnement automobile ;

Considérant que ce parking est attenant au commerce ; que ce dernier est implanté hors sol ;

Considérant que la superficie de plancher est définie, comme la totalité des planchers mis à couvert offrant une hauteur libre d'au moins 2,20 m dans l'ensemble des locaux, à l'exclusion des locaux situés en sous-sol affectés au parcage, aux caves, aux équipements techniques et aux dépôts ; que les dimensions des planchers sont mesurées au nu extérieur des murs de façade, les planchers étant réputés continus, sans qu'il soit tenu compte de leur interruption par des cloisons ou murs intérieurs, des gaines, cages d'escaliers ou d'ascenseurs ;

Considérant que, dès lors, la superficie du parking hors sol totalisant 604 m² doit être intégrée dans le calcul global de la superficie de plancher affectée au commerce au sein du projet, portant ainsi le total à 2.051 m² ; que ce cumul constitue un dépassement par rapport à l'accroissement maximal de 20 % autorisé par période de 20 ans au titre de la clause de sauvegarde précitée ; qu'au surplus, entre l'octroi du permis initial en 1993 et l'année 2026, seules 33 ans se sont écoulés, de sorte qu'une seule période de 20 ans est révolue et qu'il n'est dès lors pas permis d'appliquer 2 fois le coefficient d'accroissement de 20 % ;

Considérant qu'il appartient au demandeur de clarifier et de justifier cette contradiction entre les données du projet et les prescriptions du PRAS ;

Considérant enfin que, conformément à la rubrique 30 de l'annexe B du CoBAT, les établissements commerciaux dont la superficie de plancher est comprise entre 1.250 m² et 5.000 m², à l'exclusion des espaces de stationnement pour véhicules à moteur (y compris lorsqu'ils sont aménagés hors sol), sont soumis à l'établissement préalable d'un rapport d'incidences ; qu'en l'espèce, même si le projet comporte une superficie supérieure à 1250 m² au sens du PRAS, un rapport d'incidences n'est pas nécessaire au regard de l'Annexe B du COBAT ;

Considérant que le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) prévoit que tout aménagement doit prioritairement contribuer à l'amélioration du couvert végétal et à la requalification des intérieurs d'îlot ; que ces derniers sont reconnus comme des espaces essentiels au sein du tissu urbain, participant à la préservation des maillages verts, au soutien de la biodiversité ainsi qu'à la prévention des risques liés aux inondations ; qu'il est à cet égard particulièrement regrettable que le projet ne saisisse pas l'opportunité de contribuer à la désimperméabilisation de l'intérieur d'îlot, alors même que cet enjeu revêt une importance majeure en termes de gestion des eaux pluviales et de qualité du cadre de vie ;

Considérant que la demande modifie les caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant, notamment par la reconfiguration du cadre bâti sur ces deux fronts de bâtisse côté Marconi et côté Alseberg ;

Considérant que cette proposition peut s'avérer cohérente du point de vue urbanistique ; que cependant, elle révèle une densité importante en nombre de logements à développer à la suite des travaux conséquents de démolition, reconstruction et extension du cadre bâti ;

Considérant en outre, que l'aménagement du parking en intérieur d'îlot consolide indirectement le maintien des constructions y présentes ; que par ailleurs la création du potager en tant qu'extension du commerce et dès lors accessible au public ne peut se concrétiser sans risque de nuisances vers les propriétés voisines ;
Considérant de ce qui en découle que la demande ne s'accorde pas suffisamment au cadre urbain environnant ;
Considérant en outre que le gabarit des constructions côté Marconi s'avère trop important ; que particulièrement le quatrième étage rompt avec le gabarit des constructions de la rue Marconi ;
Considérant que la rehausse côté Alseberg ne tient pas suffisamment compte de l'architecture de l'immeuble existant ;
Considérant en conclusion que le bien ne s'inscrit pas suffisamment dans les objectifs de la prescription particulière 3.5.1° du PRAS ;

Considérant que la Commission de Concertation se réfère expressément à l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) repris ci-avant ;

Vu le bâtiment du côté de la Chée d'Alseberg :

Considérant que les constructions à rue proposées s'apparentent fortement à des constructions neuves ; que le bâtiment du côté de la Chée d'Alseberg ne maintient pas la façade à rue ;

Considérant que les dérogations aux articles 4 et 6 relatives au 4^{ème} étage arrière pourraient être acceptées étant donné le faible impact de la partie en dépassement par rapport au profil mitoyen de la construction voisine (numéro 236), en raison de l'orientation des constructions ;

Considérant que la terrasse arrière au niveau du 5^{ème} étage risque cependant d'engendrer des vues intrusives vers les propriétés voisines étant donné qu'elle se développe contre la mitoyenneté et à hauteur importante ; que de ce qui en découle la dérogation à l'art. 4 pour cette terrasse est refusée ;

Considérant que le volume d'accès à cette terrasse présente aussi des dérogations aux articles 4 et 6 du Titre II du RRU ; que l'accès offert via ce volume se trouve aussi proche de la limite mitoyenne ; que cela risque d'engendrer des vues intrusives vers le numéro 236 ; que les dérogations sont refusées ;

Considérant que la rehausse du bâtiment du côté de la Chée d'Alseberg présente aussi un dépassement arrière par rapport au profil du bien à rue au numéro 232 ; que ce dépassement s'avère excessif et ne se justifie que par l'augmentation importante de logements dans ce bâtiment (de 1 à 8 logements) ; qu'au regard de l'orientation des constructions, cet exhaussement risque d'engendrer des portées d'ombres conséquentes sur la propriété attenante ; que de ce qui en découle, la dérogation à l'Art. 6, Titre I du RRU, relative à ce dépassement est refusée ;

Considérant que la hauteur de façade dépasse d'un étage la hauteur sous corniche de la façade de référence (numéro 236) ; que ce dépassement déroge à l'art. 5 ; que ce dépassement résulte d'un parti architectural qui n'est pas en accord avec son contexte, tel qu'indiqué dans l'avis de la CRMS ; que la dérogation est refusée ;

Vu le potager sur toiture plate en intérieur d'îlot ;

Considérant que l'aménagement du potager est proposé à courte distance des parcelles attenantes aux numéros 228, 230 et 232 de la Chée d'Alseberg ; que des nuisances de l'ordre de vues intrusives risquent de se produire étant donné le degré d'accessibilité au potager (ouvert au public avec accès depuis le commerce) ; que de ce qui en découle, la dérogation à l'art. 4 pour le potager est aussi refusée ;

Considérant que, du côté de la chaussée d'Alseberg, la surélévation projetée présente un caractère excessivement massif et s'avère insuffisamment harmonieuse au regard du bâti avoisinant ; qu'elle ne garantit pas une articulation architecturale satisfaisante avec les immeubles mitoyens n°232 et 236 ;

Considérant qu'il y a lieu de revoir l'approche architecturale côté chaussée d'Alseberg, en simplifiant la volumétrie et en adaptant le choix des matériaux, afin de renforcer la cohérence architecturale et afin d'assurer un dialogue adéquat avec le contexte patrimonial et paysager environnant ;

Vu le bâtiment du côté de la rue Marconi :

Considérant que le dernier niveau présente des dérogations aux articles 4 et 6 ; que son dépassement en hauteur par rapport aux bâtiments attenants engendre aussi une dérogation à l'article 5 ;

Considérant que ce dernier niveau ajoute davantage de lourdeur au bâtiment et n'est pas en harmonie d'échelle par rapport aux constructions attenantes ; que ce dépassement ne se justifie que par le nombre important de logements voulus par la demande ; que les dérogations y relatives sont refusées ;

Considérant que le bâtiment dépasse aussi le profil mitoyen du numéro 53 ; que ce dépassement déroge aux articles 4 et 6 ; que de par l'orientation des constructions, ce dépassement risque de diminuer l'ensoleillement de la parcelle voisine dont la zone de cour et jardins est de faible dimension ; que de ce qui en découle les dérogations sont refusées ;

Considérant que, du côté de la rue Marconi, le gabarit proposé en saillie constitue une irrégularité dans le profil de la voirie et rompt l'alignement homogène formé par les constructions anciennes de faible gabarit, généralement en R+1+T ; qu'il convient dès lors de revoir le gabarit à la baisse et de limiter le projet à un gabarit R+3 tout en augmentant la hauteur du rez dédié au commerce ;

Considérant que l'article 6 du Titre VIII du RRU fixe le nombre d'emplacements de stationnement à prévoir comme suit :

1° au minimum : un emplacement par logement ;

2° au maximum : deux emplacements par logement ;

Considérant que le champ d'application du chapitre 3 du même titre, relatif aux immeubles à logements multiples, précise que ses dispositions s'appliquent lors de la construction ou de la reconstruction de tout immeuble à logements multiples, et qu'elles ne s'appliquent pas aux actes et travaux portant sur une construction existante, même en cas de changement de destination ou de modification du nombre de logements ;

Considérant qu'il est indiqué à la page 13 de la note explicative que, du côté de la rue Marconi, la travée avant du bâtiment, qui présente en situation existante un simple rez-de-chaussée et un front bâti, fait l'objet d'une démolition ; qu'en l'espèce, les travaux envisagés doivent être considérés comme une reconstruction ; qu'en outre, aucune affectation de logement n'était présente de ce côté de la parcelle dans la situation existante ; que dès lors, l'article 6 du Titre VIII du RRU trouve pleinement à s'appliquer ;

Considérant que le projet ne prévoit aucun emplacement de stationnement destiné aux logements ; que l'article 6 précité impose, en principe, la création d'au moins une place de stationnement par logement ; que le porteur de projet ne rentre pas dans les conditions prévues par l'article 7 du Titre VIII du RRU pour bénéficier d'une dispense de cette obligation ;

Considérant que malgré les places de stationnement vélos prévues, ce manque risque de contribuer d'engendrer des problèmes de stationnement dans le quartier ; que si le quartier est relativement bien desservi en transports en communs, l'absence de stationnements pour 20 logements apparaît problématique ; que cette situation ne peut correspondre au bon aménagement des lieux ;

Considérant au regard des logements proposés, qu'il apparaît que la demande propose diverses typologies de logements ; que les aménagements de ceux-ci respectent le Titre II du RRU ;

Considérant du côté de la rue Marconi, que le cheminement vers certains logements s'avère complexe (passage extérieur/intérieur/extérieur/intérieur) et peu qualitatif ;

Considérant que les logements bien que traversants se trouvent trop près de la façade du commerce et du local technique abritant la pompe à chaleur (moins de 3m entre façades) ;

Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau et le Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) relatif à la gestion des eaux pluviales, encouragent 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 ;

Vu l'avis de la Cellule eau communale ;

Considérant la superficie totale du projet équivalente à 2286 m² ; que le site est actuellement entièrement imperméabilisé ;

Considérant que le demandeur maintient l'imperméabilisation complète dans la situation projetée alors que le projet fait l'objet de démolitions ;

Considérant que le projet propose, pour gérer les eaux pluviales, d'aménager des toitures végétalisées (772 m²) et d'installer des citernes de récupération (30 m³) et des bassins d'orage (38m³) ;

Vu la note en matière de gestion des eaux pluviales ;

Considérant l'absence de rapport technique certifié conforme relatif à la capacité d'infiltration et le choix de maintenir l'ensemble de la parcelle imperméabilisée ;

Considérant que les toitures vertes, même de type intensives, ne permettent pas de restaurer le cycle de l'eau par infiltration et de participer au rechargement des eaux souterraines ; qu'elles permettent néanmoins une temporisation des eaux pluviales et participent à favoriser l'évapotranspiration en période estivale ;

Vu les prescriptions du RCU en matière de gestion des eaux pluviales ; que les superficies imperméables projetées sont équivalentes à l'intégralité de la parcelle vu l'absence de zones en pleine terre ; que les volumes à gérer correspondent donc à 114,3 m³ ; que les dispositifs proposés ne gèrent pas les volumes prescrits ; que néanmoins la superficie de la toiture intensive pourrait être déduite des superficies imperméables ; que les volumes d'eaux pluviales à gérer serait de 87,6 m³ au total ou 57,8 m³ alloués à la temporisation et 29,8m³ consacrés à la réutilisation ;

Considérant que la perméabilisation de la parcelle favoriserait une réduction des volumes d'eaux pluviales à gérer ; que la réutilisation des eaux pluviales est encouragée, à hauteur de 17 l/m² de surfaces imperméabilisées ; que le solde de 33 l/m² devrait être géré par infiltration et/ou temporisation ;

Considérant que certaines parcelles du projet peuvent contenir des pollutions selon l'atlas de l'état du sol de Bruxelles Environnement ; qu'une nouvelle reconnaissance de l'état du sol devrait être réalisée par un expert en pollution du sol ; que l'infiltration d'eau de pluie reste autorisée, sous réserve de l'avis préalable de Bruxelles Environnement ;

Considérant en conclusion que la demande devrait envisager de :

- Restaurer des superficies de pleine terre et augmenter significativement la perméabilité des parcelles concernées ;

- Revoir le choix et les dimensionnements des dispositifs pour répondre aux prescriptions du RCU ;
- Réaliser une reconnaissance de l'état du sol et soumettre les résultats à Bruxelles Environnement ;
- Faire concorder les données dans l'ensemble des documents ;

Vu l'avis défavorable du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU), basé notamment, sur le non-respect des éléments suivants :

Au regard du bâtiment donnant sur la rue Marconi

4.2.2.2 annexe 3/1 : les cages d'escalier donnent obligatoirement accès à un niveau d'évacuation et à tout les niveaux supérieurs ;

Point 4.2.2.3 de l'annexe 3/1 de la réglementation A reprise supra : A chaque niveau, la communication entre le chemin d'évacuation et la cage d'escaliers est assurée par une porte EI 30 à fermeture automatique donnant accès à un palier situé dans la cage d'escaliers. Cette porte est dépourvue de tout système de verrouillage pouvant empêcher son ouverture et s'ouvre dans le sens de l'évacuation. Sa largeur utile est supérieure ou égale à la largeur utile requise en étant de 0,80 m au moins (...)

Point 4.2.2.4 de l'annexe 3/1 de la réglementation A reprise supra : Si plusieurs compartiments se trouvent dans un même plan horizontal, ils peuvent avoir une ou plusieurs cages d'escaliers communes à condition qu'elles soient accessibles de chaque compartiment par une communication répondant aux exigences du 4.2.2.3. La cage d'escalier ne donne pas accès à tous les niveaux supérieurs ; la communication entre le chemin d'évacuation et la cage d'escaliers n'est pas assurée par une porte EI 30 à fermeture automatique ;

2. Point 4.2.2.6 de l'annexe 3/1 de la réglementation A reprise supra : Une baie de ventilation débouchant à l'air libre, d'une section de 1 m² minimum, est prévue à la partie supérieure de chaque cage d'escaliers intérieure. Cette baie est normalement fermée ; la commande de son dispositif d'ouverture est manuelle et placée de façon bien visible au niveau d'évacuation. Pas d'exutoire constaté sur les plans ;

3. Point 4.4.1.2 de l'annexe 3/1 de la réglementation A reprise supra : Est considéré comme une sortie d'un compartiment : - une cage d'escaliers intérieure conforme au point 4.2 ; - une cage d'escaliers extérieure conforme au point 4.3 ; - un accès direct à ciel ouvert à un niveau d'évacuation ; - un chemin d'évacuation situé à un niveau d'évacuation qui satisfait aux prescriptions du point 4.4.2 d'application aux chemins d'évacuation qui relie des cages d'escaliers avec la voie publique. L'accès aux compartiments via la façade arrière n'est pas considérée comme une sortie conforme ;

Au regard du commerce

Point 2.2.1 de la réglementation A reprise supra : Chaque compartiment est desservi au moins par (...) deux sorties si l'occupation est égale ou supérieure à 50 personnes mais inférieure à 500 (...). La surface commerciale doit avoir deux sorties.

Considérant que, eu égard à l'ensemble de ces éléments, le projet, en l'état, ne répond pas de manière satisfaisante aux exigences d'intégration architecturale, patrimoniale et urbanistique, et qu'il doit être revu afin de tenir compte des réserves formulées dans le présent avis ;

AVIS DEFAVORABLE (unanime)

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 à 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.
