

REUNION DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU 24/09/2026

Point n° 14 – 15h20

Demande de : Permis d'urbanisme
Adresse du bien : Rue Edouard Dekoster 61

Objet de la demande : Démolir un commerce de gros de 4412m² (entreprise de papeterie) et construire un ensemble de logements de 8267m² comprenant 86 unités dont une maison et une surface d'équipement d'intérêt collectif ou service public de 195m², avec 42 emplacements de parking en sous-sol; Abattre 5 arbres à hautes tiges et créer un aménagement paysager en intérieur d'îlot.

Nature de l'activité principale : logement

Situation urbanistique :

PRAS : zones de forte mixité

Motifs principaux de l'enquête :

- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) :
 - RCU- titre I, art.43 - zone de recul et retrait latéral
 - RCU- titre I, art.41 - collecte des eaux pluviales
 - RCU- titre I, art.16 - locaux techniques
 - RCU- titre I, art.47 – plantations
 - RCU- titre I, art.48 – clôtures
 - RCU- titre I, art.44 - cours et jardins
 - RCU- titre I, art.4 - profondeur du rez-de-chaussée
 - RCU- titre I, art.8 - construction en sous-sol
 - RCU- titre I, art.5 - profondeur des étages
- Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques)
- dérogation à l'art.12 du titre I du RRU (aménagement des zones de cours et jardins)
- Art. 126§11: MPP uniquement pour dérogation au volume, à l'implantation ou à l'esthétique des constructions
- Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours
- application de l'art. 175/15 du COBAT:

- 26) Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition ...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques)
- 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur
- 4) Forage en profondeur, notamment les forages pour l'approvisionnement en eau

L'enquête publique se déroule **du 17/08/2026 au 15/09/2026 inclus.**

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

Considérant que la demande vise à démolir un commerce de gros de 4412m² (entreprise de papeterie) et à construire un ensemble de logements de 8267m² comprenant 86 unités dont une maison et une surface d'équipement d'intérêt collectif ou service public de 195m², avec 42 emplacements de parking en sous-sol; Abattre 5 arbres à hautes tiges et créer un aménagement paysager en intérieur d'îlot;

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité du Plan Régional d'Affectation du sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que la demande déroge au RRU, en ce qui concerne :

- dérogation au règlement régional d'urbanisme (RRU) :
 - Article 4 du Titre I : Profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - Article 6 du Titre I : Toiture (éléments techniques) ;
 - Article 12 du Titre I: Aménagement des zones de cours et jardins ;
 - Article 16 du Titre I : Stockage des eaux pluviales (citernes)
 - Article 6 du Titre VIII : nombre d'emplacements de parcsages à prévoir pour le logement ;
- dérogations au règlement communal d'urbanisme (RCU) :
 - Chapitre 3 - implantation et gabarit :
 - Article 4 : Profondeur maximale des parties des rez-de-chaussée affecté au logement ;
 - Article 5 : Profondeur maximale des étages des constructions ;
 - Article 8: Construction en sous-sol ;
 - Chapitre 4 - Toiture, Façades et rez-de-chaussée :
 - Article 16: Locaux techniques et souche en toiture ;
 - Chapitre 5 - Techniques et raccordements ;
 - Article 41 du chapitre 5 : Collecte des eaux pluviales ;
 - Chapitre 6 - Collecte d'eaux pluviales :
 - Article 43 : Aménagement de la zone de recul et retrait latéral ;
 - Article 44 : Aménagement de la zone de cour et jardin ;
 - Article 47 : Plantations ;
 - Article 48 : Clôtures ;
 - Article 65 : Logement en sous-sol

Considérant qu'un rapport d'incidences est joint à la demande en application de l'article 175/15 du CoBAT, et de son annexe B pour les rubriques suivantes :

- 4) Forages en profondeur, notamment : les forages géothermiques, les forages pour le stockage des déchets nucléaires, les forages pour l'approvisionnement en eau ;
- 26) Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc.) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques
- 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur.

Considérant que la demande a été soumise à l'avis des instances ou administrations suivantes : le Collège des Bourgmestre et Echevins de la Ville de Bruxelles, le Bouwmeester Maitre Architecte (BMA), , VIVAQUA, Sibelga, le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU), Access and Go;

Vu les avis favorables conditionnels de Vivaqua, d'Access and Go et Sibelga ;

Considérant que la demande est soumise à une enquête publique et à l'avis de la commission de concertation pour les motifs suivants :

- Application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.)

Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

- Application de la prescription particulières 4.5.1° du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :

Modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;

- Application de l'art. 175/20 §1er du code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) : demande soumise à rapport d'incidences et une enquête publique de 30 jours ;
- Application de l'art. 188/7 concernant les dérogations visées à l'article 126 §11 du CoBAT:

Que la demande a été soumise à enquête publique du **17/08/2026 au 15/09/2026** et que la réaction a été introduites portant principalement sur le nombre d'emplacements de parking est totalement insuffisant;

En ce qui concerne la situation existante et à la démolition

Considérant que le terrain présente une superficie d'environ 5.217 m² et est actuellement occupé par un ensemble de hangars et de bureaux développant environ 4.412 m² de superficie de plancher hors-sol ;

Considérant que le bâti existant présente une emprise importante de l'ordre de 3.995 m² et que le site est actuellement fortement minéralisé, avec environ 4.370 m² de surfaces imperméabilisées ;

Considérant que le bâtiment existant accueille actuellement une activité de commerce de gros dans le secteur de la papeterie et des fournitures de bureau ; que l'occupant actuel a toutefois décidé de déménager, notamment en raison des contraintes liées à la mobilité ; que la démolition du bâtiment n'entraîne dès lors pas la suppression d'une activité appelée à se maintenir sur le site ;

Considérant que le projet prévoit la démolition complète du bâti existant et sa reconstruction sous la forme de deux volumes bâtis distincts, organisés autour d'un intérieur d'îlot largement libéré et aménagé en jardin ;

En ce qui concerne les affectations

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité du PRAS, au sein de laquelle le logement constitue une affectation principale et où peuvent également prendre place des équipements d'intérêt collectif ou de service public ;

Considérant que le projet prévoit 8.267 m² de logements (86 nouvelles unités de logement) et 195 m² destinés à un équipement d'intérêt collectif ou de service public ; que ces affectations sont compatibles avec les prescriptions du PRAS ;

Considérant que la surface destinée à l'équipement est implantée au rez-de-chaussée, à l'angle du bâtiment A, et bénéficie dès lors d'une bonne visibilité depuis l'espace public ; que son implantation participe à l'activation du rez-de-chaussée ;

Considérant que la nature précise de l'équipement n'est toutefois pas encore arrêtée à ce stade ; qu'une clarification de l'affectation projetée apparaît dès lors souhaitable afin de permettre une appréciation complète de son fonctionnement, de ses besoins et de ses incidences ;

Considérant que, compte tenu de la densité résidentielle projetée, une attention particulière devra être portée à la qualité de la mixité fonctionnelle et à l'activation des rez-de-chaussée ;

En ce qui concerne l'implantation, le gabarit et l'intérieur d'îlot

Considérant que le cadre urbain environnant proche est constitué de 3 échelles et implantations différentes :

- des immeubles plus élevés rue du Bon Pasteur (de 4 à 7 niveaux en ce qui concerne l'îlot concerné), avec une implantation en front de bâtisse et en ordre ouvert en intérieur d'îlot ;
- un cadre bâti plus traditionnel constitué de maisons (rez-de-chaussée/bel étage + 2 étages et une toiture à versant) sur la rue Van Waeyenbergh ;
- une mixité de maisons (rez-de-chaussée/bel étage + 2-3 étages et une toiture à versant) et de petits immeubles de logements de 3 à 5 niveaux avec une toiture plate (avec étage en retrait ou non) sur la rue Frans Léon et sur la rue Edouard Dekoster ;

Considérant que le bâti existant est constitué de 3 hangars accolés comptant 1 à 2 niveaux, ayant une toiture à deux versants très légèrement marquée, les faîtes et corniches étant au même niveau pour les trois constructions, ainsi qu'un tunnel ; que le gabarit est identique sur toute la parcelle et atteint un niveau maximal d'environ 7 m, ce qui correspond généralement à du R+1 ;

Que les hangars actuels constituent une exception dans leur environnement bâti en ce qu'ils ne sont pas implantés en front de bâtisse mais présentent une implantation en

escalier par rapport à la rue, présentant dès lors des zones de recul, ce qui n'est pas le cas du reste du bâti existant voisin, et en ce qu'ils se développent entièrement en intérieur d'îlot ; que cette implantation est typique de l'affectation de commerce de gros, actuellement présente sur le site ;

Considérant que la parcelle est longée par une venelle privée débouchant sur la rue Edouard Dekoster ;

Considérant que cette voirie, pénétrant en intérieur d'îlot, conserve son statut privé ; que le site ne présente pas les caractéristiques d'une parcelle d'angle ; que l'implantation des bâtiments voisins en ordre ouvert en intérieur d'îlot, le recul de la limite mitoyenne du voisin de gauche laissant l'espace pour la venelle, ainsi que l'implantation rentrante en intérieur d'îlot côté rue du Bon Pasteur, laissent un mur « mitoyen » en attente ;

Considérant que le projet propose une nouvelle construction ;

Considérant que le projet vient s'implanter à l'alignement le long de la rue Edouard Dekoster, s'accolant au mitoyen de droite avec le même gabarit que ce dernier en hauteur et en profondeur, respectant un gabarit R+1 et créant une maison mitoyenne unifamiliale ; que le gabarit monte ensuite en R+2 tout le long de la rue Edouard Dekoster, avec une augmentation du gabarit à l'extrême gauche de la parcelle, avec un étage en retrait, proposant dès lors un R+3 ;

Considérant que la rue Edouard Dekoster voit son niveau monter d'environ 1,50 m à l'extrême droite du site ; que le nouveau gabarit proposé suit cette différence de niveau en proposant deux niveaux en escalier tout en restant en R+2 au droit de la corniche ; que cette dernière présente dès lors une différence de niveau et un décalage de 82 cm entre le premier tiers gauche de la façade et les deux tiers à droite, sans compter le gabarit de la nouvelle maison précédemment citée ;

Considérant que l'implantation de ce bâtiment (A) prévoit un retour d'un volume à un étage en intérieur d'îlot ;

Considérant que cet immeuble ne s'implante pas à la limite mitoyenne, prévoyant un recul permettant la mise en place d'une venelle, dédoublant dès lors les passages et entrées en intérieur d'îlot ;

Considérant que la question du statut de la Venelle est indissociable de cette demande; qu'une servitude sur la voirie privée « Ambassador Park » a été accordée pour les véhicules de secours et les monte-meubles des résidents; que le cheminement piéton ainsi que l'accès aux logements du bâtiment B ne peuvent toutefois être reportés sur cette voirie privée ; Le flux piéton est dès lors rendu possible grâce à un retrait à l'alignement permettant de maintenir les circulations sur la parcelle ;

Considérant par ailleurs, le retrait à l'alignement n'est pas prévu sur l'ensemble du front bâti, ce qui engendre des espaces résiduels peu qualitatifs dans le développement des deux logements par niveau ;

Considérant qu'un autre bâtiment (B) vient s'implanter en intérieur d'îlot en mitoyenneté le long d'une partie du mur pignon du bâtiment situé le long de la rue du Bon Pasteur ; que ce bâtiment présente toutefois une chicane pour s'aligner à la façade latérale de ce bâtiment et ensuite proposer le même recul par rapport à la limite mitoyenne que le bâtiment A ;

Considérant que ce retrait permet également au nouveau bâtiment B de créer des ouvertures en façade sans nécessiter l'établissement d'une servitude de vue sur la parcelle voisine;

Considérant que, compte tenu du statut privé de la venelle, ce retrait apparaît nécessaire pour permettre l'implantation du bâtiment B et notamment la création d'ouvertures en façade sans recourir à une servitude de vue ; qu'il aurait toutefois été préférable que la venelle présente un statut public, permettant une implantation plus directement accolée à la limite mitoyenne et une ouverture des façades sur celle-ci ; Considérant toutefois que l'implantation qui en résulte pose question en termes de bon aménagement des lieux dès lors que cette voie d'accès vient se heurter visuellement sur un bout de façade sans proposer d'entrée ou d'intérêt particulier ; que ce petit bout de façade s'apparente davantage à un résidu de l'implantation choisie en procédant à ce recul et ne présente qu'un intérêt architectural et bâti ;

Considérant de plus qu'en implantant un immeuble en intérieur d'îlot comme présenté, le projet déroge à l'article 4 et à l'article 12 du Titre I du RRU et l'article 43 du chapitre 6 du RCU, en ce que la profondeur du bâtiment dépasse les $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle et que la zone de jardin est imperméabilisée par cette construction, dérogeant dès lors également à l'article 4 du chapitre 3 du RCU d'Evere pour les mêmes raisons et de plus pour la profondeur du rez-de chaussée du bâtiment A augmentant sa profondeur à l'angle et présentant dès lors une profondeur d'un peu moins de 30m, dépassant les 20m autorisés par le RCU ;

Considérant que le projet déroge en outre à l'article 5 du chapitre 3 du RCU d'Evere, relatif à la profondeur maximale des étages des constructions, en ce que les profondeurs projetées des étages dépassent les limites prévues par cette disposition ;

Considérant que cette dérogation au RCU d'Evere s'inscrit également dans le dépassement de profondeur résultant de l'implantation projetée et de la dérogation sollicitée à l'article 4 du Titre I du RRU ;

Considérant que le projet porte atteinte à l'intérieur de l'îlot au regard de la prescription 0.6 du PRAS ;

Considérant, pour rappel, que « dans toutes les zones, les actes et travaux améliorent, en priorité, les qualités végétales, ensuite, minérales, esthétiques et paysagères des intérieurs d'îlots et y favorisent le maintien ou la création des surfaces de pleine terre » ;

Considérant que ces dérogations résultent notamment de l'implantation particulière du bâtiment B ; que cette implantation est elle-même conditionnée par la configuration des constructions voisines et par la présence de la venelle privée « Ambassador Park », lesquelles imposent un retrait par rapport à la limite mitoyenne, une façade pignon en attente et les bâtiments implantés en ordre ouvert ;

Considérant que le projet prévoit néanmoins une désimperméabilisation importante de la parcelle ; que l'emprise de la construction passe de 3.995 m² à 2.266 m² ; que le taux d'emprise (E/S) passe dès lors de 0,7 à 0,4 ; que les superficies imperméables passent de 4.370 m² à 3.189 m² ; que le taux d'imperméabilisation diminue en conséquence, passant de 84 % à 61 % ;

Considérant toutefois que le projet déroge à l'article 44 du chapitre 6 du RCU d'Evere, en ce que les zones de cours et jardins d'une superficie supérieure à 60 m² doivent comporter une surface perméable, en pleine terre et plantée au moins égale aux deux tiers de leur superficie ; que le projet prévoit environ 55 % de pleine terre plantée, soit une proportion inférieure au seuil de deux tiers prévu par le RCU ;

Considérant que l'implantation du bâtiment vient tout de même refermer et proposer un nouvel intérieur d'îlot plus calme, créant un véritable ensemble vert avec les jardins des parcelles voisines de la rue Van Waeyenbergh ;

Considérant toutefois qu'il est regrettable que, dans le cadre d'une démolition-reconstruction, ces taux de végétalisation, pleine-terre, désimperméabilisation,... ne soient pas davantage diminués ;

Considérant que l'emprise des sous-sols ne correspond pas exactement à l'implantation des bâtiments hors sols ;

Considérant que les sous-sols du bâtiment A s'enfoncent plus profondément que l'implantation du bâtiment ; qu'à l'inverse, l'implantation hors sol du bâtiment B se prolonge plus loin que l'emprise des sous-sols ;

Considérant que pour le bâtiment A cela découle de la mise en place du parking nécessitant certaines distances pour les manœuvres ; que le projet profite de ce dépassement en sous-sol pour créer les terrasses et la jonction avec le parc à l'arrière ;

Considérant toutefois que pour le bâtiment B, si une diminution de la largeur est opérée une récupération de pleine-terre pourrait avoir lieu ;

Considérant que le projet déroge à l'article 8 du chapitre 3 du RCU d'Evere, en ce que des constructions en sous-sol sont interdites au niveau de la zone de retrait latéral ;

Considérant que cette dérogation découle du choix de l'implantation qui est justifiée par l'environnement bâti ;

Considérant que, pour la partie des sous-sols située au niveau de la zone de cours et jardins, le §2 de l'article 8 renvoie aux règles prescrites à l'article 44 du même règlement pour déterminer la profondeur maximale admissible ; que le projet déroge également à l'article 44 du RCU d'Evere, en ce que la zone de cours et jardins ne comporte pas une surface perméable, en pleine terre et plantée au moins égale aux deux tiers de sa superficie ;

Considérant que les dérogations et l'atteinte à l'intérieur d'îlot pourraient être acceptables, au vu de l'environnement bâti, si toutefois une révision de l'implantation du bâtiment B est opérée ; Qu'une augmentation de la pleine terre et une diminution des superficies imperméabilisées aient lieu ; qu'une réflexion soit menée quant à l'implantation des sous-sols, en particulier pour le bloc B;

Considérant que la volumétrie est cohérente avec les alentours bâtis ; que la proposition de deux unités séparées permet une respiration et une perméabilité visuelle tout en proposant un espace ouvert vert ;

Considérant que, indépendamment des dérogations précitées relatives à l'implantation, le projet déroge également à l'article 6 du Titre I du RRU et à l'article 16 du chapitre 4 du RCU en ce que les éléments techniques (cabanons d'ascenseurs) ne sont pas intégrés au volume principal ; que ceux-ci ressortent tant pour le bâtiment A, tout le long de la rue, que pour le bâtiment B, en intérieur d'îlot ; qu'il y a dès lors lieu de rechercher une meilleure intégration de ces volumes au sein des constructions ;

Considérant de plus que les logements situés aux extrémités et aux angles sont fortement impactés par cette largeur de 16m et présentent des géométries complexes qui nuisent à leur qualité spatiale ; qu'il apparaît que le plan cherche à maximiser les surfaces exploitables, au détriment de la qualité des logements ;

En ce qui concerne la largeur et la qualité des logements

Considérant que les deux bâtiments présentent une largeur importante, de l'ordre de 16 m ; que cette largeur et l'implantation en retrait pour le bâtiment B, supérieure à celle de plusieurs constructions voisines et présentant un recul plus important par rapport celles-ci, conduisent à des raccords et des situations d'angle parfois complexes ; Considérant que cette configuration se traduit notamment par des géométries peu qualitatives pour certains logements situés aux extrémités ou dans les angles des bâtiments ;

Considérant que la largeur des bâtiments contribue également à limiter les possibilités de dégager davantage d'espaces extérieurs et de surfaces de pleine terre ; qu'une réduction de cette largeur permettrait dès lors d'améliorer à la fois la qualité spatiale des logements, les espaces extérieurs privatifs et les aménagements paysagers du projet ;

Considérant que le projet développe une offre résidentielle diversifiée comprenant 86 logements, allant du studio au logement de 4 chambres, ainsi qu'une maison unifamiliale ; que le programme comprend 20 studios, 24 logements d'une chambre, 22 logements de deux chambres, 15 logements de trois chambres, 4 logements de quatre chambres et une maison unifamiliale ;

Considérant que cette diversité typologique constitue un élément positif du projet ; que les logements présentent également des superficies variées, permettant de répondre à différentes configurations de ménages ; que les superficies moyennes varient notamment d'environ 46 à 50 m² pour les studios, de 71 à 72 m² pour les logements d'une chambre, de 95 à 98 m² pour les logements de deux chambres, de 112 à 118 m² pour les logements de trois chambres et de 126 m² pour les logements de quatre chambres ;

Considérant qu'une part importante des logements bénéficie d'une double orientation ; qu'au sein du bâtiment A, à l'exception des cinq studios orientés à l'est, les logements des étages types disposent d'une double orientation ; que cette disposition est de nature à favoriser l'éclairage naturel et la qualité d'usage des logements

Considérant que tous les logements bénéficient d'un espace extérieur privatif en relation avec les espaces de séjour ; que toutefois, ceux-ci apparaissent, dans plusieurs cas, peu généreux au regard de la taille et du nombre de chambres des logements ;

Considérant qu'il apparaît dès lors que la largeur importante des bâtiments est établie pour maximiser les surfaces de plancher mais, dans certaines configurations, se fait au détriment de la qualité spatiale des logements et de la générosité des espaces extérieurs privatifs ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de revoir la largeur et la profondeur des bâtiments, ainsi que certains raccords avec les constructions voisines, afin de rechercher un meilleur équilibre entre les surfaces bâties, la qualité des logements (détaillée dans le chapitre suivant), la générosité des espaces extérieurs privatifs et les surfaces de pleine terre ;

En ce qui concerne les aménagements intérieurs

Considérant plus précisément que certains logements présentent des configurations qui méritent d'être revues ;

Considérant que la maison ou le logement de deux chambres situé à l'extrémité du bâtiment A présente une profondeur qui respecte le RRU ; que toutefois, la profondeur

du reste du bâtiment tend à l'enclaver et à limiter sa relation avec les espaces extérieurs ;

Considérant que ce logement ne dispose pas de local vélo ou de rangement qui lui soit propre et qu'il semble devoir fonctionner en relation avec les espaces communs du reste du bâtiment ; que cette organisation hybride ne permet pas d'appréhender clairement son fonctionnement ;

Considérant qu'il y aurait lieu de revoir la configuration, la profondeur et la découpe de l'angle du bâtiment principal afin d'offrir à ce logement à l'extrémité davantage de générosité et une organisation plus cohérente ; qu'une telle réflexion pourrait également permettre de lui conférer le caractère de véritable logement unifamilial, de type maison mitoyenne (et non appartement en duplex), notamment par une meilleure organisation des espaces intérieurs, l'ajout de chambres et un espace extérieur privatif plus généreux ;

Considérant en outre que la mise en place de la porte de garage directement au droit de la façade, à proximité immédiate de la maison, renforce le sentiment de rejet ; que cette disposition réduit davantage la qualité de la maison ; que l'implantation de cette porte de garage contribue ainsi à donner à cette petite maison un caractère davantage résiduel, résultant des contraintes de composition du bâtiment principal, plutôt que celui d'un élément architectural véritablement pensé et intégré au projet ; qu'il y a dès lors lieu de revoir cette séquence afin de renforcer la lisibilité, l'autonomie et la qualité de la maison ;

Considérant que les studios et logements d'une chambre situés au rez-de-chaussée dans la partie arrière du bâtiment A, notamment les logements E.0H.C, E.0H.B et D.0H.A, sont implantés dans une configuration moins favorable, notamment en raison de leur orientation et de leur position par rapport aux espaces extérieurs, réduisant leur niveau d'intimité ;

Considérant que la création de petits logements dans cette partie, dont certains organisés autour d'un couloir relativement long, apparaît peu favorable à la qualité spatiale des logements ;

Considérant qu'il apparaît plus favorable au vu de la localisation particulière de ces espaces dans le projet, d'y mettre en place une autre utilisation que des unités de logements, du type local communautaire pour la co-propriété ou agrandissement de la superficie d'équipement ;

Considérant que le projet compte 6 appartements situés au rez-de-chaussée bas (côté jardin), que ces 6 appartements sont implantés au niveau +32.44 qui est toujours situé à plus de 1m50 du niveau moyen du sol du trottoir de la rue desservante, dérogeant dès lors à l'article 65 du RCU d'Evere; que cette configuration est due au niveau existant du sol, une fois l'immeuble existant démoli

Considérant que les pièces de vie et les séjours sont situés plus bas que le niveau du trottoir ; qu'ils sont en revanche au même niveau que la zone de cours et jardins ;
Considérant que cette dérogation peut être acceptable, au vu de la configuration et la topographie de la parcelle, si l'orientation et les aménagements intérieurs des appartements sont acceptables ; que vu ce qui précède, certains logements sollicitant cette dérogation ne présentent pas une orientation, une intimité, une organisation interne permettant d'accepter cette dérogation ;

Considérant que le logement de deux chambres A.1.2.B bénéficie d'un caractère traversant qui pourrait être davantage exploité ; que la deuxième chambre, accessible depuis la cuisine/salle à manger, présente une géométrie longue et peu large qui limite sa qualité d'usage ; que son ouverture génère en outre des vues directes vers l'espace extérieur du logement voisin ; que la séparation entre les espaces de jour et les espaces de nuit apparaît insuffisamment affirmée ;

Considérant que les logements de trois chambres E.1.A et E.2.A situés à l'angle disposent de trois chambres mais ne présentent pas des espaces de séjour suffisamment généreux au regard du nombre de chambres ; que leurs espaces extérieurs apparaissent également peu généreux pour des logements de cette typologie ; qu'il y a dès lors lieu de rechercher une meilleure proportion entre les espaces de séjour, le nombre de chambres et les espaces extérieurs privatifs ;

Considérant que le logement de deux chambres D.0B.A est mono-orienté au nord et présente, de ce fait, une qualité plus limitée ; que ses fenêtres donnent directement sur les espaces privatifs extérieurs du studio voisin ; que vis-à-vis à l'angle est marqué pour ces deux logements ; qu'au regard de sa situation particulière, une autre fonction commune serait plus appropriée à cet endroit ;

Considérant qu'il convient de manière générale d'éviter une organisation intérieure reposant sur des distributions trop longilignes et de tirer davantage parti du caractère multi-orienté de cette partie du bâtiment ;

Considérant que plusieurs logements du bâtiment B, notamment les logements F.0B.A, G.0B.A et H.0B.A, sont implantés au rez-de-jardin avec une orientation nord-est ; que leurs accès ne sont pas directs et s'organisent le long d'un couloir dépourvu de lumière naturelle, lequel croise par ailleurs les flux liés aux vélos ;

Considérant que cette organisation des accès apparaît peu favorable à la qualité des logements concernés ; que la configuration particulière du terrain et du bâtiment B offre toutefois la possibilité de rechercher une organisation plus intéressante, notamment par une réflexion sur la forme des logements et, le cas échéant, sur leur regroupement en duplex ;

Considérant que les logements de quatre chambres à l'extrémité du bâtiment B présentent une géométrie complexe résultant notamment de la largeur importante du bâtiment et des raccords avec la construction mitoyenne ; que, dans ces logements, la quatrième chambre accessible depuis la cuisine présente une qualité spatiale limitée ; que de nouveau les espaces nuit/jour ne sont pas bien séparés ;

Considérant qu'une réduction du nombre de chambres dans ces unités pourrait permettre de proposer des logements de trois chambres plus généreux, avec des espaces de séjour et des espaces extérieurs plus importants ;

Considérant, de manière générale, que les configurations précitées montrent que la largeur et la profondeur importantes du bâtiment ont une incidence directe sur l'organisation intérieure de certains logements ; qu'il y a dès lors lieu de privilégier une réflexion globale sur la largeur des bâtiments, leur profondeur, leur densité et la manière dont les logements sont distribués, plutôt que de rechercher uniquement la maximisation des surfaces habitables ;

Considérant enfin que les parties communes sont conçues de manière à permettre l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, notamment au moyen d'ascenseurs à double face permettant de franchir les différences de niveau ; que les entrées des logements sont accessibles aux personnes en situation de handicap, sans que des logements spécifiquement adaptés aux PMR ne soient toutefois prévus à ce stade ; Considérant que certaines portes ne sont pas conformes à l'article 10 du titre IV du RRU en termes d'accessibilité ; que des sas au niveau du parking doivent être élargis de façon à offrir un libre passage de 85 cm, feuille de porte de 93 cm ; qu'il y a lieu de s'y conformer ;

Considérant que le projet prévoit également une surface de 195 m² destinée à un équipement d'intérêt collectif et de service public, située au rez-de-chaussée à l'angle du bâtiment A ; que cette implantation lui confère une bonne visibilité depuis l'espace public et que la façade vitrée permet une relation directe avec celui-ci ; que toutefois, la nature précise de l'activité appelée à y prendre place n'est pas encore déterminée et que les aménagements intérieurs de cette unité restent dès lors peu définis ;

Considérant qu'au regard de ce qui précède, si le projet présente une diversité typologique et plusieurs dispositions favorables, notamment la présence d'espaces extérieurs privatifs et, pour une majorité de logements, d'une double orientation, certaines configurations intérieures apparaissent insuffisamment qualitatives ; qu'il y a dès lors lieu de revoir la distribution et la configuration de plusieurs logements, en lien avec une réduction de la largeur et/ou de la profondeur des bâtiments et donc peut-être la densité, afin d'assurer une meilleure qualité spatiale, une meilleure proportion entre les pièces de vie et le nombre de chambres ainsi qu'une plus grande générosité des espaces extérieurs privatifs ;

En ce qui concerne l'esthétique et l'expression architecturale

Considérant que le projet développe une architecture contemporaine reposant notamment sur l'utilisation de la brique, de la ferronnerie et de menuiseries métalliques ; que le choix de la brique entre en dialogue avec les matériaux dominants du quartier, notamment le long des rues Edouard Dekoster et Van Waeyenbergh ;

Considérant que la composition générale des façades est claire et que l'alignement des ouvertures contribue à leur lisibilité ;

Considérant toutefois que la façade projetée rue Edouard Dekoster présente un linéaire important et relativement uniforme ; que la longueur de cette façade renforce la perception d'un volume continu et peu différencié ;

Considérant que quelques éléments en saillie, notamment les balcons, apportent du relief mais ne suffisent pas à rompre complètement cette perception ;

Considérant qu'un travail complémentaire dessin de façade, profondeur de briques, les variations de plans, les séquences de façade et les raccords avec les constructions voisines permettrait de renforcer la qualité architecturale du projet et son intégration

au contexte bâti, ainsi que la mise en place d'un sous-bassement dans un matériau plus durable, tel que de la pierre bleue;

Considérant que le raccord avec la maison unifamiliale projetée à droite du bâtiment A constitue une séquence importante dans la perception du projet depuis la rue Edouard Dekoster ; qu'il convient dès lors de veiller à ce que cette articulation soit traitée comme un véritable élément architectural et non comme le résultat résiduel de la volumétrie générale ;

En ce qui concerne la mobilité et le stationnement

Considérant que le site bénéficie d'une bonne accessibilité en transports en commun, étant desservi par plusieurs lignes de bus et situé à proximité de la gare de Bordet ; qu'il est repris en zone d'accessibilité B au RRU et se trouve à proximité immédiate d'une zone A ;

Considérant que le projet prévoit 42 emplacements de stationnement en sous-sol, dont 40 destinés aux logements et 2 à l'équipement, soit un ratio de 0,46 emplacement par logement ;

Considérant que ce ratio est inférieur à l'article 6 du Titre VIII du RRU ; que cette dérogation est toutefois justifiée dans l'analyse du projet par la bonne desserte en transports en commun, l'offre importante en stationnement vélo et la volonté de favoriser le transfert modal ;

Considérant toutefois qu'aucune place de stationnement n'est prévue pour les visiteurs ;

Considérant toutefois que les relevés réalisés dans le quartier font apparaître une forte pression sur le stationnement en période nocturne, avec un taux d'occupation moyen de 99 % lors du relevé effectué ; que cette situation doit être prise en considération dans l'appréciation du fonctionnement futur du quartier ;

Considérant que le demandeur a précisé en séance qu'une possibilité d'utilisation des parkings du projet voisin était possible ; que le projet voisin ayant prévu un ratio d'une place pour un logement, toutes les places n'étaient pas utilisées ;

Considérant que le projet prévoit 199 emplacements vélos destinés aux habitants, dont 20 emplacements pour vélos cargos, ainsi que 10 emplacements supplémentaires destinés aux visiteurs et au personnel de l'équipement ; que cette offre dépasse les exigences minimales du RRU et les recommandations de Bruxelles Environnement ;

Considérant que le rapport d'incidences estime le trafic motorisé supplémentaire généré par le projet à environ 22 équivalents véhicules particuliers par heure à l'heure de pointe du matin, soit 18 mouvements liés aux logements et environ 4 liés à l'équipement ; que ce trafic reste limité au regard des flux existants sur la rue Edouard Dekoster ;

Considérant que le projet n'entraîne pas de suppression d'emplacements de stationnement en voirie ;

En ce qui concerne les abords, aux cheminements et l'intérieur d'îlot

Considérant que la démolition du bâti existant permet de dégager un espace intérieur d'îlot important, destiné à être aménagé en jardin collectif ;

Considérant que la superficie des espaces végétalisés dans les abords passera d'environ 730 m² à environ 2.043 m² et que les toitures végétalisées porteront la superficie totale végétalisée à environ 3.364 m² ;

Considérant que le projet paysager prévoit une diversification des strates végétales, la plantation de 23 nouveaux arbres, dont 13 arbres à haute tige, ainsi que des aménagements favorables à la biodiversité ;

Considérant que le projet permet dès lors une amélioration significative de la qualité paysagère et écologique de l'intérieur d'îlot par rapport à la situation existante ;

Considérant que le projet déroge toutefois à l'article 47 du chapitre 6 du RCU en ce que le projet d'aménagement paysager prévoit la plantation de 13 nouveaux arbres à hautes tiges, et qu'au regard de la surface globale de la zone de cours et jardin, le ratio de 1 arbre par tranche de 80 m² n'est pas atteint ; qu'il faudrait 34 arbres nouvellement plantés ;

considérant les contraintes réelles d'implantation, à savoir les surfaces de dalle conservées, les reculs nécessaires par rapport aux façades afin de préserver l'ensoleillement, le développement des houppiers et la pérennité des plantations, les distances minimales vis-à-vis des limites mitoyennes, la présence des arbres existants conservés ainsi que l'interface locale avec les infrastructures du parking souterrain situées au droit du bâtiment aligné à la rue Dekoster, la surface réellement disponible pour l'accueil de nouvelles plantations arborées est estimée à environ 810 m² ;

Considérant que cette surface correspond aux secteurs offrant des volumes de sol compatibles avec le développement durable d'arbres à hautes tiges et permettant de garantir leurs fonctions paysagères, écologiques et climatiques à long terme ;

Considérant qu'appliqué à cette seule surface effectivement plantable, le ratio d'un arbre par 80 m² conduirait à l'implantation d'environ 10 arbres. Le projet prévoit un nombre de sujets légèrement supérieur, tout en assurant à chacun des conditions de croissance compatibles avec son développement futur ;

Considérant que le développement d'une végétation multi-strates offre une diversité d'habitats, une meilleure résilience écologique et une contribution environnementale globale dépassant la seule comptabilisation du nombre d'arbres plantés ;

Considérant dès lors que cette dérogation est acceptable ;

Considérant toutefois que les cheminements piétons au sein de la parcelle demeurent peu lisibles en raison de la topographie, de la présence de la venelle et de l'organisation des bâtiments ;

Considérant en particulier que le cheminement situé le long du bâtiment B présente une largeur limitée et se trouve à proximité immédiate des chambres des logements du rez-de-jardin, ce qui pose également la question de leur intimité ;

Considérant que certains accès aux logements au rez-de-chaussée du bâtiment B se font par l'intérieur de la parcelle ; que ces accès sont les mêmes que ceux des flux vélos ;

Considérant dès lors que la façade ne présente pas de façade avant et façade arrière ; que la hiérarchisation des flux publics, semi-publics, privés, collectifs, piétons, vélos et distinction entre façade avant et arrière restent flous ;

Considérant qu'il convient dès lors de revoir l'organisation des cheminements et des espaces privatifs, les accès afin d'assurer une hiérarchisation claire entre espaces publics, espaces communs et espaces privatifs ;

Considérant que le projet prévoit l'aménagement d'un terrain de basket-ball en intérieur d'îlot, implanté contre un mur ; que cette activité est susceptible de générer des nuisances sonores et de porter atteinte à la quiétude de l'intérieur d'îlot ; qu'il y a dès

lors lieu d'éviter l'implantation d'un tel équipement à proximité immédiate d'un mur et, le cas échéant, de supprimer ce terrain au profit d'activités sportives moins bruyantes ;
Considérant que le projet déroge à l'article 48 du RCU ne prévoyant pas de clôture entre les deux parcelles ; que la seule partie de la zone de retrait latéral et de cours et jardins qui jouxte l'espace public n'est pas clôturée ; que l'accès (piéton) aux habitants, mais également aux riverains, reste libre en permanence à la jonction avec la venelle existante du projet "Ambassador Park ;

Considérant que cela laisse plus d'aération et de possibilités de déplacements ; que la dérogation est dès lors acceptable ;

En ce qui concerne la gestion des eaux pluviales

Considérant que le projet déroge à l'article 16 du Titre I et l'article 41 du chapitre 5 RCU en ce que le projet ne prévoit pas de citerne ;

Considérant que le projet prévoit une réduction significative de l'imperméabilisation du site et la création de nouvelles surfaces végétalisées ;

Considérant que le projet intègre une stratégie de gestion intégrée des eaux pluviales reposant notamment sur des dispositifs de temporisation et d'infiltration, ainsi que sur la végétalisation des toitures ;

Considérant que le projet prévoit un réseau séparatif pour la collecte des eaux usées et des eaux pluviales ; que les eaux usées domestiques sont destinées à être rejetées à l'égout public ; que, concernant les eaux pluviales, le projet prévoit différentes mesures de gestion intégrée, notamment les toitures végétalisées, permettant de réduire significativement les volumes rejetés au réseau d'égouttage ; que le projet maintient toutefois un rejet résiduel des eaux pluviales à l'égout, à débit régulé ;

Considérant que l'ensemble des bâtiments est couvert de toitures végétalisées comprenant environ 15 cm de substrat et une capacité de rétention de 8 mm, soit 8 l/m² ; que celles-ci permettent de retenir et d'évapotranspirer environ 70 % de la pluviométrie annuelle, pour un volume tampon utile d'environ 10,4 m³ ;

Considérant que les eaux excédentaires sont dirigées vers différents dispositifs d'infiltration et de temporisation, comprenant notamment 214 m² de noues d'infiltration paysagères, 348 m² de sous-fondations stockantes infiltrantes et 134 m² de massifs infiltrants ;

Considérant qu'un bassin d'orage de 90 m³ est également prévu sous la zone d'accès aux logements côté venelle, permettant de temporiser les eaux qui ne peuvent être infiltrées ;

Considérant que le dimensionnement des dispositifs d'infiltration est basé sur une capacité d'infiltration de 5 mm/h et que les volumes prévus sont supérieurs aux minima calculés par le calculateur parcelle de Bruxelles Environnement ; que le volume tampon utile total est ainsi estimé à 228 m³, dont 10,4 m³ pour les toitures végétalisées, 127,6 m³ pour les dispositifs paysagers d'infiltration et 90 m³ pour le bassin d'orage ;

Considérant qu'environ deux tiers du site fonctionnent en infiltration complète et que les eaux résiduelles sont temporisées avant d'être rejetées à débit régulé vers le réseau d'égouttage ; que la stratégie permet ainsi de réduire significativement les volumes d'eaux pluviales rejetés au réseau ;

Considérant que cette stratégie GIEP combine ainsi rétention, évapotranspiration, infiltration et temporisation des eaux pluviales et qu'elle a été examinée avec le facilitateur Eau de Bruxelles Environnement ;

En ce qui concerne la géothermie

Considérant que le projet se trouve en zone à risque d'inondation due aux eaux souterraines ;

Considérant que la nappe phréatique est quasiment affleurante, estimée à une profondeur de deux mètres dans le Rapport d'Incidences (RI) ;

Considérant que les niveaux de sous-sol présenteront un obstacle à la circulation des eaux souterraines vers le Sud et l'Est;

Considérant que, bien que des zones de passage restent disponibles pour la circulation de la nappe, ces espaces s'ajoutent aux autres structures en sous-sol existantes :

Considérant que si la géothermie et le chantier proprement dit feront l'objet d'une autorisation environnementale spécifique, ce n'est pas le cas des autres caractéristiques du projet pouvant impacter la nappe, tel que l'implantation du bâtiment, la configuration et la profondeur de son sous-sol ou les techniques choisies pour les fondations ;

Considérant dès lors qu'en l'absence d'une étude détaillée sur ses aspects, il n'est pas possible de garantir que les incidences sur la nappe trouvent une réponse adéquate au sein du projet ;

Considérant qu'il conviendrait de mieux comprendre l'environnement hydrogéologique du site et de prévoir le cas échéant des ouvrages de passage de nappe permanents;

En ce qui concerne la biodiversité et le microclimat

Considérant que la situation existante est caractérisée par une forte minéralisation du site et une couverture végétale relativement limitée ; que le site participe actuellement localement au phénomène d'îlot de chaleur urbain ;

Considérant que le projet prévoit une augmentation importante des surfaces végétalisées, la création d'un jardin, la plantation de nouveaux arbres et la végétalisation des toitures ;

Considérant que la couverture arborée devrait passer d'environ 340 m² à environ 676 m² à maturité et que le CBS+ projeté est estimé à 42,7 %, contre une valeur de référence de 34,6 % ;

Considérant que ces aménagements contribueront à réduire localement l'effet d'îlot de chaleur, notamment par l'ombrage et l'évapotranspiration ;

Considérant que la réalisation du projet implique l'abattage de six arbres existants, à savoir cinq arbres à haute tige situés dans la zone de recul le long de la rue Édouard Dekoster et un if commun situé le long de la limite mitoyenne nord ; que le RIE indique que ces arbres ne présentent pas d'intérêt biologique particulier ni de caractère remarquable ;

Considérant que deux arbres à haute tige situés au niveau du jardinet sont, quant à eux, conservés en raison de leur localisation et de leur port naturel intact ; que les arbres existants situés en voirie ne sont pas impactés par le projet ;

Considérant que l'abattage des arbres est lié à la réalisation du projet et à sa nouvelle implantation à l'alignement afin de respecter le RRU en la matière ;

Considérant toutefois que l'abattage des arbres existants doit être accompagné d'une replantation qualitative et durable, en veillant notamment au choix d'essences adaptées au site et au développement futur des arbres ;

En ce qui concerne les charges d'urbanisme

Considérant que le projet est soumis aux charges d'urbanisme conformément aux dispositions applicables du CoBAT et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif aux charges d'urbanisme ;

Considérant que la superficie de plancher destinée au logement est supérieure au seuil à partir duquel des charges d'urbanisme sont dues ;

Considérant que le montant exact des charges devra être arrêté sur la base de la superficie de plancher effectivement soumise aux charges et des dispositions réglementaires applicables au projet ;

Considérant à cet égard qu'une vérification doit être opérée entre la superficie de 8.267 m² indiquée dans le rapport d'incidences et la superficie de 8.462 m² retenue dans certains documents du dossier, cette dernière comprenant également les 195 m² destinés à l'équipement ;

En ce qui concerne les clauses archéologiques :

Vu l'article 245 du COBAT relatif à la délivrance d'un permis d'urbanisme ou de lotir qui peut être subordonnée à des conditions particulières liées à la protection du patrimoine archéologique ;

Considérant la situation des parcelles concernées dans le noyau villageois ancien d'Evere, 12e - 20e s. (Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles, vol. 18 – Evere, sites 2-20 - <https://gis.urban.brussels> > Bruxelles Développement Urbain > Monuments et Sites > Patrimoine archéologique > Atlas archéologique)

Considérant dès lors qu'il convient de permettre au Département du Patrimoine archéologique de la Direction du Patrimoine culturel d'organiser une fouille préalable aux travaux de terrassement nécessaires pour le projet, ainsi qu'un accompagnement des travaux (planning et modalités à fixer dès réception du permis ; contact 02.432.84.13, archeologie@urban.brussels);

Conclusion

Considérant que le projet permet la reconversion d'un site actuellement fortement imperméabilisé et occupé par des bâtiments à caractère essentiellement résidentiel, et qu'il prévoit une augmentation significative des surfaces végétalisées, la création d'un jardin intérieur, la plantation de nouveaux arbres ainsi qu'une stratégie de gestion intégrée des eaux pluviales ;

Considérant que le projet présente également une diversité de typologies de logements et une volumétrie globalement cohérente avec les différentes échelles bâties présentes dans le quartier ;

Considérant toutefois que plusieurs caractéristiques du projet résultent d'une recherche importante de surface bâtie et de densité, laquelle se traduit par des dérogations en matière de profondeur, d'implantation et de sous-sol, ainsi que par des situations parfois peu qualitatives au niveau des logements, des espaces extérieurs et des raccords avec les constructions voisines ;

Considérant en particulier que l'implantation du bâtiment B, bien que partiellement justifiée par la configuration particulière du site et le statut privé de la venelle « Ambassador Park », génère des espaces résiduels, des circulations dédoublées et une séquence d'accès peu qualitative ; que cette implantation contribue également aux

déroptions relatives aux profondeurs des constructions et des sous-sols ainsi qu'à la superficie de pleine terre ;

Considérant que plusieurs logements présentent par ailleurs des configurations spatiales qui méritent d'être améliorées, notamment au niveau des angles et extrémités des bâtiments, des logements mono-orientés, des distributions intérieures et des logements de grande typologie ;

Considérant dès lors que, malgré les améliorations apportées par rapport à la situation existante, le projet nécessite certaines révisions afin de mieux concilier densité, qualité des logements, qualité des espaces extérieurs, pleine terre, gestion des eaux pluviales et intégration au contexte bâti ;

FAVORABLE sous conditions

Conditions :

1. Revoir l'implantation du bâtiment B afin de réduire son emprise et sa profondeur en intérieur d'îlot, de limiter les espaces résiduels générés par la chicane et le retrait par rapport à la limite mitoyenne ;
2. Revoir la profondeur des deux bâtiments A et B et revoir l'accroche des deux bâtiments aux mitoyens :
 - pour le bâtiment B : éviter une trop grande différence de profondeur entre la profondeur du voisin et/ou proposer un retrait plus important de la limite mitoyenne afin d'éviter les espaces résiduels et le manque d'éclairément des chambres prévues dans l'espace en retrait ;
 - pour le bâtiment A : revoir la profondeur et/ou la découpe à l'angle et l'accroche à la maison/ duplex. Revoir la configuration de la maison située à l'extrémité du bâtiment A afin de lui conférer un véritable caractère de maison unifamiliale, notamment par une amélioration de son organisation intérieure (ajout d'une chambre, espaces de rangement,...), de son espace extérieur privatif et de son accès ; revoir la position de la porte de garage afin d'éviter son caractère résiduel et sa proximité immédiate avec l'entrée de la maison.
3. Augmenter la superficie de pleine terre plantée; réduire en conséquence les surfaces artificialisées et imperméabilisées ;
4. Revoir l'emprise des sous-sols afin d'assurer une meilleure correspondance entre les emprises hors sol et souterraines et de préserver au maximum les surfaces de pleine terre et les capacités d'infiltration du terrain, en particulier pour le bâtiment B ;
5. Revoir la configuration des logements identifiés, notamment les logements situés aux angles et extrémités des bâtiments, les logements A.I.2.B, E.I.A, E.2.A, D.0B.A ainsi que les logements F.0B.A, G.0B.A et H.0B.A du bâtiment B, ne pas prévoir des logements mono-orientés nord, au rez de chaussée accolées aux entrées de vélos ; rechercher notamment une réduction des distributions longitudinales, une meilleure séparation des espaces de jour et de nuit, davantage de double orientation et des espaces extérieurs plus généreux, une meilleure proportion entre les superficies des séjours et du nombre de chambres ; (cf avis de la commission) ;

6. Supprimer les E.0H.C, E.0H.B, D.0H.A afin de prévoir une autre fonction, qu'elle soit commune à la copropriété ou publique comme de l'équipement ;
7. Mettre les portes et sas du parking en conformité avec les exigences d'accessibilité du RRU, notamment en assurant un libre passage de 85 cm et une feuille de porte de 93 cm pour les portes concernées.
8. Revoir l'organisation des cheminements piétons et des accès aux logements du bâtiment B afin d'assurer une hiérarchisation claire entre les espaces publics, communs, privés, les circulations piétonnes et les flux vélos ; opérer des modifications pour mieux intimiser les chambres donnant directement sur la venelle ;
9. Revoir le ratio de parking afin de l'augmenter
10. Supprimer ou revoir l'implantation du terrain de sport ;
11. Revoir l'intégration des cabanons d'ascenseurs et autres éléments techniques afin qu'ils soient intégrés aux volumes bâtis et ne constituent pas des éléments émergents visuellement dominants ;
12. Renforcer également le traitement des variations de plans, des séquences de façade afin d'éviter l'aspect monolithique et plat de la façade le long de la rue Edouard Dekoster et des raccords avec les constructions voisines.
13. Produire une étude hydrogéologique détaillée permettant d'évaluer l'incidence des niveaux de sous-sol, des fondations et des ouvrages projetés sur l'écoulement de la nappe phréatique ; prévoir, le cas échéant, les dispositifs nécessaires au maintien de la continuité des écoulements souterrains, notamment un ouvrage permanent de passage de nappe si celui-ci est rendu nécessaire par l'étude ;
14. Respecter les clauses archéologiques ;