

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

# Commission de concertation

## séance du 09/07/2024

### Urbanisme Environnement

**Téléphone :**

02.348.17.21/26

**Courriel :**

commissiondeconcertation@forest.brussels

## AVIS : PU 28677

Avenue Jupiter 173

**Démolir deux entrepôts, un logement et 48 boxes de garages. Construire un immeuble de 36 appartements à rue et 6 maisons unifamiliales en intérieur d'ilot; Créer un parking couvert de 24 places couverts et 88 emplacements vélos**

---

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 Environnement

~~Bruxelles Mobilité~~

~~Administration en charge de la planification territoriale~~

Abstention

Etaient absents excusés

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 14/05/2024 au 12/06/2024 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 13 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 ;

Attendu que le bien se situe en zones d'habitation suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;

Attendu que la demande vise à démolir deux entrepôts, un logement et 48 boxes de garages. Construire un immeuble de 36 appartements à rue et 6 maisons unifamiliales en intérieur d'îlot, créer un parking couvert de 24 places couverts et 88 emplacements vélos ;

#### Historique des parcelles :

Vu le refus du PU/269253 visant à modifier la destination ou l'utilisation de tout ou partie d'un bien bâti sans travaux le 16/07/2007 par le collège des Bourgmestre et Echevins de Forest ;

Vu le permis PU/ 25546 visant la démolition d'un volume d'entrepôt existant délivré le 06/02/2014 par le collège des Bourgmestre et Echevins de Forest ;

Vu le permis n°489.722 pour la démolition d'un volume d'entrepôt délivré le 05/02/2016 par le collège des Bourgmestre et Echevins de Forest, non mis en œuvre et périmé ;

Vu le refus du PU 07/PFD/1718650 visant à démolir deux entrepôts, un logement et 48 boxes de garages, construire un immeuble de 36 appartements et un espace bureau et 14 maisons unifamiliales le 24/05/2022 par le fonctionnaire délégué ;

Attendu que le projet a fait l'objet de réunions de projet régionales en date du 23/04/2021 et du 28/04/2023 ;

#### Situation existante

Considérant que le bien concerné par la demande est situé dans un quartier résidentiel ; Qu'il prend place dans un quartier fortement urbanisé ; Qu'il est situé dans le haut de Forest à proximité de l'Altitude Cent et surplombe la partie Nord du parc de Jupiter et les voiries environnantes ;

Considérant que l'îlot comportant le projet est de forme triangulaire ; Qu'il est longé par l'avenue Jupiter sur l'avant du site, la chaussée d'Alseberg en partie arrière et la rue Pierre Timmermans sur le 3° coté ; Qu'il présente une étendue très importante (3,95 ha) et des typologies d'urbanisation très variées ;

Considérant que l'angle nord de l'îlot est occupé par un vaste bâtiment de gabarit R+2+toiture plate (grande surface alimentaire et bureaux aux étages, ainsi qu'un parking à l'air libre en limite sud) qui fait actuellement l'objet d'un permis d'urbanisme visant à rehausser le gabarit du bâtiment à R+8 et créer un jardin intérieur ;

Qu'un complexe d'immeubles à appartements est implanté en retrait de l'alignement sur l'avenue Jupiter, avec un jardin et une piscine communs en intérieur d'îlot ; Que cet ensemble s'étend jusqu'au site de projet ; Que ce dernier type de gabarit se prolonge à l'alignement le long de l'avenue Jupiter (R+7 et R+8) avec quelques exceptions plus basses ; Qu'ainsi le site fait la jonction entre une suite de construction en retrait et des constructions à l'alignement ;

Que le flanc sud de l'îlot et la moitié de celui-ci sont occupés par un tissu plus traditionnel bruxellois composés de petits immeubles de rapport et maisons unifamiliales mitoyennes (R+2 et R+3) avec jardins privés ;

Considérant qu'en face du site les constructions présentent des gabarits plus modestes variant de R+1 à R+3 profitant de la forte déclivité du terrain, avec des niveaux inférieurs ; Que la rue Timmermans présente des constructions de gabarit R+1+T à R+2 au droit du projet ; Que les constructions s'insèrent profondément en intérieur d'îlot ; Que le site est mitoyen en partie arrière d'une école de gabarit R+1 à R+2 ; Que dès lors l'îlot présente des gabarits variés et une minéralisation importante de la partie centrale de l'intérieur d'îlot entouré de jardins ;

Considérant que la configuration du site est profonde de +/-134 mètres pour une largeur à l'alignement de 25,6 mètres ; Que les parcelles concernées par la demande sont situées le long de l'avenue Jupiter et s'étendent vers l'intérieur de l'îlot et cadastrées 49 L1, 49N12, 49M12, div 3 section B ; Qu'il comprend un accès carrossable situé sur l'avenue Jupiter, jouxtant une zone de recul de 375 m<sup>2</sup> dont une grande partie est le reliquat du lotissement de la propriété voisine ;

Que le niveau du site se trouve plus haut que l'avenue Jupiter et présente une différence de niveau importante, de l'équivalent de 3m80, entre le niveau de l'avenue Jupiter et l'intérieur de l'îlot ; Que cette dénivellation est présente sur les parcelles

voisines également ; Qu'à partir de l'alignement, une rampe monte de 2,68 mètres (de 47,87 à 50,55) avec une pente moyenne de 9% ; Que l'allée carrossable du site est en montée douce de 50,55 à 51,74 mètres, soit 1,19 mètre de montée à 1,4% ;

Que le site a une superficie de 3.896 m<sup>2</sup> et est occupé par des constructions comprenant 3 volumes : des box de garages en partie avant, un logement inoccupé en partie centrale et deux entrepôts en fond de parcelle ; Que la quasi-totalité du terrain, côté intérieur de l'ilot, est occupée ou minéralisée à concurrence de 91% ;

Considérant que le bien se situe partiellement dans le périmètre du permis de lotir PL 2 délivré le 03/07/1975 pour la parcelle voisine ; Que cependant la parcelle triangulaire située à front de l'avenue Jupiter est exclu dudit permis de lotir par les prescriptions urbanistiques ;

#### Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 14/05/2024 au 12/06/2024 et a donné lieu à 13 lettres et/ou remarques ;

Considérant que les réclamations portent sur :

- Absence des plans des étages intermédiaires lors de l'enquête publique
- Problème d'accès à l'arrière de l'immeuble voisin pour le SIAMU et les déménagements
- Densification excessive du quartier
- Gabarit trop haut et risque d'intrusion chez les voisins par la toiture
- Terrasse en escalier qui occasionnent des vues plongeantes sur le voisin Jupiter 181
- Trop de dérogations
- Accès aux locaux techniques en toiture en dérogation et trop impactant pour les voisins
- Manque d'ensoleillement trop important sur les constructions d'en face et demande d'une analyse d'ensoleillement
- Terrasse nord sur toute la largeur en rupture avec l'architecture environnante
- Beaucoup de mono-orienté Nord, et manque d'ensoleillement aggravé par les terrasses profondes
- Logement du rez-de-chaussée à rue sans intimité
- Manque de qualité des matériaux de façade
- Esthétique de façade pas en accord avec le cadre urbain environnant
- Problème de vue intrusive vers l'immeuble et risque de nuisance phoniques aux étages, et garage, pour le voisin Jupiter 181
- Risque de stabilité pour l'immeuble voisin Jupiter 181, notamment au niveau du mur mitoyen RDC et 1<sup>er</sup> étage et des batinses soutenant la zone à construire du permis de lotir
- Manque d'espace vert de l'école et à proximité
- Absence de citerne des maisons en dérogation
- Pas assez de parking prévus
- Opposition à la construction de maisons arrières

Considérant que le projet a été mis à l'enquête publique pour les motifs suivants:

- Application du Plan Régional d'Urbanisme (PRAS) :
- Prescription générale 0.6. Actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot.
- Prescription particulière 2.5.2° Modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant.
- Application de l'article 153 §2.al2&3 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) :
- Dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
- Art. 3 Implantation de la construction
- Art. 4 Profondeur d'une construction mitoyenne
- Art. 5 Hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne
- Art. 6 Toiture d'une construction mitoyenne
- Art. 6 Toiture (hauteur)
- Art. 11 zones de recul aménagée en jardinet
- Application de l'article 153 §2.al2 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), Dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses :
- Règlement sur les bâtisses et la voirie, Article 27 : Clôture et sous-bassement
- Application de l'article 175/15 du COBAT : Projet nécessitant Rapport d'Incidences
- Application de l'article 175/20 du COBAT : Rapport d'incidences – enquête de 30 jours

Vu l'avis favorable sous conditions du SIAMU du /2024 ;

Vu l'avis Astrid du 23/04/2024 ;

Vu l'avis Sibelga du 16/04/2024 ;

Vu l'avis Vivaqua du 30/04/2024 ;

Vu l'avis Access&Go favorable du 5/06/2024 ;

Vu l'avis négatif du BMA du 11/12/2023 ; Que les conclusions mettent en évidence un projet ambitieux sur l'amélioration de la pleine terre, la proposition volumétrique du volume avant, mais devant encore évoluer sur les thématiques suivantes :

- Le manque de cohérence du jardin haut et du jardin bas ;
- L'emprise trop importante du local vélo sur l'intérieur d'îlot et le jardin, son manque de praticabilité ;
- L'emprise trop importante du sous-sol parking ;
- Le manque de mixité du rez-de-chaussée et de privacité des logements du rez, le manque de locaux en rapport à la rue ;
- Un rapport à la rue fort décousu à améliorer, un adressage devant être situé à front de rue ;
- L'organisation des étages et la proportion trop importante de logements mono-orientés ;
- La double orientation des logements dans le décroché du bâti en façade Est à améliorer ;
- Le traitement de façade avant à améliorer ;

Projet :

Considérant que le projet vise la démolition des constructions existantes, à savoir la clôture à rue, les boxes de garage avant l'habitation en partie centrale, les entrepôts en partie arrière ;

Qu'elle vise également la modification du relief du terrain, à savoir la rampe d'accès entre les constructions à front de rue sur l'avenue Jupiter, et le creusement de la parcelle en intérieur d'îlot ;

Considérant que la demande de permis urbanisme porte sur la construction, en leur lieu et place, d'un immeuble de 36 appartements et de 6 maisons unifamiliales ;

Que l'immeuble à appartements est implanté en mitoyenneté en se raccordant aux hauteurs des constructions voisines ; Que les terrasses du rez-de-chaussée, côté façade avant, sont implantées depuis la façade en recul jusqu'à l'alignement ; Qu'elles sont surplombées par les balcons des étages qui ont la même profondeur (2,2 à 2,5 mètres) ;

Que ce dernier comprend un large passage (5 mètres libre dans la partie la plus étroite, 4 mètres de haut) donnant accès à une cour arrière ; Qu'une grille ferme cet accès au droit de la façade arrière de l'immeuble à appartements ; Qu'il permet d'assurer l'accès SIAMU aux constructions de la parcelle mitoyenne de gauche ainsi qu'aux véhicules de déménagement et d'entretien ;

Que les maisons unifamiliales sont accessibles via le passage sous l'immeuble à appartements et une cour intérieure ; Que cette cour est située en contre-bas du jardin, soit par un escalier, soit par un ascenseur puis un cheminement à l'air libre qui mène aux entrées des maisons ; Qu'elle prennent place à l'arrière du site ; Qu'elles sont constituées d'une rangée de 6 unités construites en mitoyenneté avec les terrains voisins ;

Considérant que le parking, situé au sous-sol, prévoit 26 emplacements pour voitures (y compris 2 pour les PMR) ; Qu'il est accessible par l'avenue Jupiter, via une rampe intégrée à l'immeuble à appartements ;

Considérant que le local vélos est localisé au rez-de-chaussée en partie arrière de la cour intérieure ; Qu'il prévoit 84 emplacements (dont 4 vélos « cargo ») ; Que 4 emplacements pour vélos « cargo » sont prévus au niveau des maisons ; Que le local poubelle est accolé à ce local vélo ;

#### Démolition :

Considérant que les bâtiments existants s'étendent le long des mitoyens sans construction à front de rue ;

Que les boxes de garage ne permettent pas une reconversion en logements de par leur volumétrie et leur orientation ; Que leur positionnement nécessite une circulation de véhicule en intérieur d'îlot ; Qu'ils ne sont plus couverts par un permis d'environnement et ne sont dès lors plus exploitables ; Qu'ils ne permettent pas le maintien du calme de l'intérieur d'îlot en zone d'habitation ;

Que les entrepôts sont situés profondément en intérieur d'îlot ; Qu'ils sont accessibles en traversant la parcelle avant depuis l'avenue Jupiter ; Qu'ils sont inutilisés et ne sont plus couverts par un permis d'environnement ; Que dès lors leur utilisation engendrerait une circulation sur le site et n'est pas souhaitable en intérieur d'îlot ; Qu'ils ne présentent pas d'intérêt culturel, structurel ou esthétique particulier ;

Qu'il y a lieu de réaliser un inventaire des matériaux pouvant être réutilisés ou démontés, que la démolition est acceptée à cette condition ;

Qu'il y a lieu également d'apporter un soin particulier aux murs mitoyens de constructions devenant murs extérieurs ;

Considérant que le logement en intérieur d'îlot est situé très profondément sur la parcelle ; Qu'il prend place au-dessus de boxes de garage inutilisés ; Qu'il n'est plus occupé ; Qu'il ne présente pas de qualités esthétiques et thermiques particulières ; Que le bâtiment est en mauvais état ; Que son implantation en hauteur dans la zone de cours et jardin le long de la mitoyenneté est hérité d'une situation antérieure ;

Que le projet vise la démolition d'un logement ; Que cependant un ensemble résidentiel d'appartements et de maisons individuelles est prévu ; Que dès lors il se conforme à la prescription générale 0.12 du PRAS en que les superficies de logement dans la zone et sur la parcelle ne sont pas diminuées ;

Que sa démolition est acceptable ;

#### Motivations :

#### **Instances**

Attendu que l'avis Acces&Go du 5/06/2024 est conforme aux exigences du RRU ;

Vu l'avis SIAMU favorable sous conditions référencé C.2006.0985/6 du 9/07/2024 ;

Vu l'avis Vivaqua du 30/04/2024 qui exprime que la zone de projet recèle des installations de distribution et/ou d'égouttage ; Qu'en vue d'analyser les conséquences de ce projet sur le réseau ainsi que le mode d'alimentation futur des raccordements, une réunion préalable avec les services appropriés (contact : Monsieur Michel DEVONDFI, responsable des raccordements (02.518.82.72- Fax 02.518.81.52) est indispensable ;

Vu l'avis Sibelga du 16/04/2024 qui exprime les derniers contacts avec le client datent depuis 2020 ; Qu'au vu des multiples modifications dans la législation, le client devrait revenir vers les services au plus vite afin de déterminer son mode de raccordement ; Que la prévision d'une cabine haute tension à front de rue, soit réseau, soit privative, semble indispensable ;

#### **Implantation, gabarit et façade immeuble avant**

Considérant que le bâtiment à rue prend place à l'alignement au sous-sol ; Qu'une zone de recul de 2m35 est aménagée au rez-de-chaussée avec une épaisseur de 60cm de substrat et est végétalisée ; Que cette implantation déroge au RRU Titre I article 3§1 en ce que le bâtiment ne prend pas place à l'alignement ; Que le demandeur justifie le retrait à l'alignement par l'aménagement d'un jardin en façade avant pour les logements du rez-de-chaussée ; Que cependant ce jardin prend place sur dalle au-dessus du parking en sous-sol ; Qu'il n'est pas appropriable en zone de recul et doit rester paysager ; Qu'il prend place sous les terrasses des étages supérieurs rejoignant l'alignement et ne peut dès lors pas profiter d'un éclairage suffisant ; Qu'un muret en pierre naturelle de 80cm de haut est placé à l'alignement et se prolonge sous le bâtiment dans le passage du porche ; Que cela crée un rapport à la rue décousu ; que les constructions mitoyennes sont à l'alignement avec un traitement différencié des niveaux inférieurs ;

Que dès lors l'implantation en recul n'est pas acceptable ; Que la dérogation est refusée ; Qu'il y a lieu de retrouver une façade à l'alignement avec un traitement différencié du rez-de-chaussée surélevé ;

Considérant que l'accès vers l'arrière de la parcelle est situé en partie gauche de la façade ; Qu'un grand porche est aménagé et permet la circulation des véhicules de secours et de déménagement ; Que l'entrée du bâtiment avant prend place sous ce porche avec quelques marches ; Qu'un portail fermé en fin de journée prend place à l'alignement de la façade arrière ; Qu'en cela il déroge au RRU Titre I article 3 et au règlement communal des bâtisses de Forest article 27 ; Que le positionnement en arrière de la façade crée une zone abritée de 68m<sup>2</sup> non sécurisable ; Que la grille est fermée en fin de journée ; Que de plus la rampe d'accès PMR est située en arrière de cette grille ; Que dès lors il y a lieu de revoir l'aménagement de l'entrée et l'adressage du bâtiment en permettant l'accès à toute heure à la porte d'entrée, et de prévoir un portail à l'alignement du front de rue ;

Considérant que le bâtiment présente un retrait latéral de 7m le long du mitoyen Jupiter 181 au rez-de-chaussée puis une profondeur alignée au mitoyen aux étages ; Qu'en cela il présente une dérogation au RRU Titre I article 3§2 en ce qu'il n'est pas implanté à la mitoyenneté au rez-de-chaussée ; Que ce retrait est nécessaire à la création d'un passage vers l'arrière du bâtiment et l'évacuation du bâtiment mitoyen Jupiter 181 ; Qu'il y aurait lieu cependant de clarifier la présence d'une servitude pour la parcelle voisine ; Que la dérogation est acceptable sous réserve de clarification de la situation ;

Considérant qu'un sous-sol est placé sous la partie avant de la parcelle ; Qu'il s'étend de l'alignement jusqu'à 80cm de la limite mitoyenne avec la parcelle de l'école Timmermans ; Qu'il s'étend au-delà de la construction sur 19m ; Qu'un jardin sur dalle prend place en partie arrière ; Que le bâtiment présente déjà une profondeur très importante (24m) et une terrasse arrière ; Qu'il y a lieu de limiter la profondeur du sous-sol à celle de la terrasse en prévoyant une zone de pleine terre entre le bâtiment et la limite mitoyenne avec l'école et revoir l'aménagement du sous-sol en conséquence ;

Considérant que le bâtiment présente le long du bâti mitoyen Jupiter 171 une profondeur alignée au bâti et dépassant de 7m le bâti mitoyen Jupiter 181 ; Qu'en cela il se conforme au RRU Titre I article 4§2 en ce qu'il prévoit un recul latéral de plus de 3m avant dépasser le voisin le moins profond sur une largeur de 18m70 ; Que cependant le bâtiment se trouve dans une situation atypique de différence de profondeur importante entre les 2 bâtis mitoyens ; Que le bâtiment présente une profondeur

différenciée et adaptée à chacun des mitoyens résultant en une partie droite plus profonde que la partie gauche ; Qu'aucune ouverture n'est pratiquée dans le mur de façade latérale à proximité du voisin ; Que cela permet de créer une transition entre des bâtiments de typologie différente ; Qu'il est regrettable de ne pas profiter davantage de ce mur pignon latéral pour l'éclairage des logements ;

Qu'une distance de 9m40 le sépare du 1<sup>er</sup> redent d'1m50 de profondeur du bâtiment mitoyen ; Qu'une distance de 17m le sépare du redent suivant de 3m50 de profondeur du bâtiment mitoyen ; Que ce raccord permet également de développer une façade latérale Ouest sur la partie très profonde du bâtiment ; Que des ouvertures de tailles modestes sont placées dans celle-ci ;

Que cependant un grand nombre de logement sont mono-orientés (voir ci-après D/ Aménagement) et ne permettent pas un bon aménagement des lieux ; Qu'un travail de façade permettrait de faire pénétrer davantage la lumière dans la profondeur du bâtiment et de diminuer le nombre de logement mono-orientés ;

Considérant que le bâtiment présente un gabarit R+8 avec dernier étage en recul ; Qu'il déroge au RRU Titre I article 6 en ce qu'il présente une hauteur de toiture supérieure de 30cm que le voisin le plus haut ; Qu'une pergola prend place sur la terrasse aménagée du recul latéral et déroge également au RRU titre I article 6 ; Que l'immeuble mitoyen Jupiter 171 de droite est un étage plus haut que l'immeuble voisin de gauche ; Que l'ajout d'un étage partiel le long du mitoyen Jupiter 171 en recul avant et latéral crée un volume de transition harmonieuse entre les immeubles mitoyens de part et d'autre du projet ; Que les niveaux des étages du projet s'aligne au voisin le plus haut ; Que l'immeuble se retrouve parmi les gabarits les plus importants de la rue ; Que l'impact de la hauteur du projet reste limité sur le contexte comparativement à ses voisins mitoyens ; Que cependant la pergola ajoute un volume à l'étage en recul et ne permet une liaison cohérente aux gabarits du contexte ; Que la dérogation en hauteur est liée à la présence d'un complexe de toiture intégrant une isolation performante et une toiture végétalisée derrière l'acrotère ; Que le mitoyen Jupiter 171 est de conception plus ancienne ; Qu'il est regrettable de ne pas prévoir une épaisseur de substrat permettant l'installation d'une toiture végétale extensible ; Que la hauteur du bâtiment est acceptable ; Qu'il y a lieu de prévoir un recul latéral végétalisé d'1m90 sur la terrasse du dernier niveau le long du mitoyen 181 et supprimer la pergola de la terrasse latérale du 8<sup>e</sup> étage ;

Considérant que les équipements techniques, ce compris le cabanon d'ascenseur, dépasse le niveau de toiture et de surcroît le niveau de toiture du voisin le plus haut ; Qu'en cela ils dérogent au RRU Titre I article 6§3 en ce que les équipements techniques ne sont pas compris dans la hauteur du bâtiment ; Que cependant ils sont limités et situés en retrait de la façade avant et ne sont pas visibles depuis l'espace public ; Que la dérogation est acceptable pour ces éléments ;

Considérant que les terrasses avant s'étendent sur toute la largeur du bâtiment ; Qu'elles dérogent au RRU Titre I article 10§2 en ce qu'elles sont plus étendues que les 2/3 de la façade ; Qu'elles sont situées à front d'alignement avec les bâtiments voisins et surplombent le jardinet avant ; Que cependant elles présentent une profondeur de 2m30 à 2m50 et sont situées en façade nord ; Qu'en ce sens elles génèrent un ombrage sur la façade elle-même ; Qu'il y a lieu de revoir l'expression de façade par exemple en prévoyant des loggias ou en limitant l'emprise (largeur et profondeur) des terrasses avant ;

Considérant que la façade avant est traitée dans une teinte claire avec des menuiseries en aluminium gris, des panneaux métalliques thermolaqués blancs, des panneaux décoratifs de teinte blanche et des garde-corps en vitrage clair ; Que la matérialité et les détails de mise en œuvre ne sont pas précisés ; Que ces matériaux se veulent une expression contemporaine ; Que la composition en creux du rez-de-chaussée ne permet pas de tenir le front de bâtisse et crée une rupture avec les constructions environnantes ; Que les terrasses créent une composante horizontale dominante sur la façade ; Que cette composition est peu cohérente au contexte des bâtiments de briques claires à rouges avec une dominante verticale de l'enfilade des bâtiments situés à droite du projet en regardant la façade ; Que les développements immobiliers récents aux abords du projet proposent des matériaux qualitatifs de teinte claire ;

Qu'il est regrettable que l'accès au complexe composé des logements arrières, des maisons, de la servitude de l'immeuble voisin et des vélos ne soit pas clairement défini et hiérarchisé et qu'il y aurait lieu d'optimiser les circulations intérieur et extérieur qui se démultiplie sur le projet via la concentration des rampes de circulations dans le bâtiment à rue ;

Qu'il y a lieu dès lors de revoir l'expression de façade par une composition plus verticale et une matérialité qualitative ainsi que des terrasses avant en cohérence avec le contexte ; Qu'il a lieu de ne pas prévoir de garde-corps vitrés ;

## **Maisons arrières**

Considérant que des maisons individuelles et mitoyennes prennent place en partie arrière ; Qu'elles sont situées dans la profondeur du terrain et en continuité des constructions déjà présentes en intérieur d'îlot, à savoir l'école de la rue Timmermans et les annexes arrières de la chaussée d'Alseberg ; Qu'elles s'inscrivent également dans un décroché de la parcelle ; Qu'elles dérogent au RRU Titre I article 4 en ce qu'elles prennent place à plus de  $\frac{3}{4}$  de la profondeur de la parcelle ;

Que cependant la parcelle arrière s'inscrit en intérieur d'îlot (B49M12) et était auparavant desservie par la parcelle à rue (B49N12) ; Que cependant le demandeur est propriétaire des parcelles avant et arrière ; Que la servitude n'a dès lors plus lieu d'être ; Que la parcelle présente une superficie importante d'environ 1350m<sup>2</sup> et est située en zone d'habitation au PRAS ; Que la construction de bâtiment sur cette parcelle pourrait être envisageable au regard du contexte ;

Que l'emplacement des constructions est occupé en situation licite par des entrepôts et n'implique pas une augmentation de l'occupation du sol ; Que la parcelle est très profonde et une largeur plus importante en partie arrière derrière l'école Timmermans ; Que cette zone entre les limites parcellaires arrières est mise à profit pour aménager des maisons et créer des espaces privatifs sans pour autant créer de gênes aux propriétés voisines ni occasionner de nuisance ; Que l'ensemble des boxes et entrepôts démolis en intérieur d'îlot laissent place à une reconstruction limitée et un maximum de jardin tout en créant une continuité verte au parc de la résidence Olympe voisine ;

Que le projet a fait l'objet de réunions de réorientation suite au refus de la demande de permis précédente ; Qu'il permet une amélioration des qualités végétales du site en priorité en cohérence à la prescription du PRAS 0.6 ; Qu'une zone de pleine terre est créée en lieu et place des entrepôts ;

Que les maisons sont situées à distance des habitations à front de rue ainsi que de l'immeuble isolé de la chaussée d'Alseberg ; Qu'elles sont mitoyennes d'une serre et d'une école ; Que les horaires de fonctionnement sont compatibles avec la fonction résidentielle (pas d'activités en soirée et le week-end) ; Qu'elles sont orientées dans le sens le plus large de la parcelle et n'engendrent pas de nuisances lumineuses pour les voisins proches ; Qu'une implantation linéaire serait acceptable dans le contexte ; Que les 2 retours doivent être supprimés ;

Que cependant les maison unifamiliales devront garantir le confort acoustique, en particulier pour l'isolation des façades et de la toiture, en respectant les règles de bonnes pratiques en la matière, par exemple la norme NBN\_S01\_400\_01, critère de performance B minimum, ou tout autre document de référence équivalent en la matière ;

Considérant que les maisons présentent des gabarits variés de R à R+2 ;

Qu'au contact du mitoyen de gauche (école Timmermans) la maison 6 présente un gabarit R+1 ; Que sa volumétrie s'inscrit dans la hauteur du mitoyen sans dépasser la volumétrie du hangar existant ; Qu'elle n'implique aucune modification du mitoyen ; Que la hauteur est acceptable au regard du contexte pour cette maison ;

Qu'une chambre avant est ouverte sur un jardin privatif peu étendu et contigu à un jardin commun ; Que l'intimité nécessaire à cet espace nuit ne peut pas être assurée par ce dispositif ; Que l'emplacement de cette pièce crée une avancée importante dans l'alignement des maisons et crée une démarcation non souhaitable entre le jardin commun et la zone occupée par les maisons ; Qu'il y a lieu dès lors de réduire la taille de cette maison en supprimant cette pièce ;

Qu'au contact du mitoyen de droite (arrière de la chaussée d'Alseberg) la maison 1 présente un gabarit R à R+1 ; Que sa volumétrie s'inscrit dans la hauteur du mitoyen sans dépasser la volumétrie du hangar existant ; Qu'elle n'implique aucune modification du mitoyen ; Que la hauteur R+1 est acceptable au regard du contexte pour cette maison ; Que cependant l'avancée de la volumétrie d'un niveau en partie avant crée une rupture de l'alignement des maisons ; Que ce n'est pas parce qu'il y a une construction sur la parcelle mitoyenne qu'une construction de l'autre côté du mitoyen est acceptable ; Qu'elle induit une occupation plus importante de la zone bâtie dans le jardin ; Qu'elle est occupée par une chambre donnant sur un petit jardin privatif peu appropriable en contact direct avec le jardin commun ; Qu'il y a lieu dès lors de réduire la taille de cette maison en supprimant cette pièce et agrandir le jardin commun en conséquence ;

Que les maisons 3 et 4 présentent des gabarits R+1 et des hauteurs qui s'inscrivent dans la hauteur des murs mitoyens environnants sans dépasser la hauteur des hangars existants ; Que leur hauteur est acceptable au regard du contexte pour ces maisons ;

Que mes maisons 2 et 5 présentent des gabarits R+2 ; Qu'elles ne s'inscrivent pas dans la hauteur des constructions existantes des hangars ; Qu'elles dérogent au RRU Titre I article 4 en ce qu'elles dépassent le voisin le moins profond de plus de 3m et à

l'article 6 en ce qu'elles dépassent la hauteur de la construction de référence la plus haute ; Que cependant ces volumétries en dérogation sont situées à 6m du mitoyen arrière chaussée d'Alseberg et à 6m du mitoyen latéral de l'école Timmermans ainsi qu'à 9m du mitoyen arrière de l'école Timmermans ; Que la hauteur s'élevant au-delà des hauteurs de murs mitoyens existants est limitée à 3m pour la maison 2 et à 1m50 pour la maison 5 ; Qu'il s'agit de volumétrie distantes l'une de l'autre ; Que les habitations les plus proches dans l'axe des ouvertures sont situées à plus de 35m sans créer de vis-à-vis ; Qu'au regard de la distance aux limites mitoyennes des volumétries ne sont pas de nature à créer des nuisances pour les parcelles proches ;

Considérant que des édicules de toitures sont présents sur les maisons ; Qu'ils dérogent au RRU Titre I article 6 en ce qu'ils ne sont pas intégrés au volume de toiture ; Que cependant ils sont situés en retrait des façades ; Qu'ils sont regroupés pour chaque 2 maisons ; Que leur positionnement est éloigné des murs mitoyens entourant les maisons ; Qu'ils sont dès lors à minimum 5m50 des limites parcellaires ; Que leur volumétrie limitée n'est pas de nature à créer des nuisances pour les parcelles proches ;

Que les dérogations au RRU Titre I articles 4 et 6 sont acceptables pour les maisons aux conditions énoncées ci-dessus ;

Considérant que des toitures vertes extensives sont mises en place sur ces maisons ; Qu'elles permettent d'améliorer la continuité des espaces verts en intérieur d'ilot et participent à l'amélioration des qualités végétales et paysagères de celui-ci et se conforment au PRAS en ce sens ; que cependant il s'agit de constructions neuves et de petites dimensions, Qu'il y a lieu dès lors de prévoir des toitures intensives sur les maisons arrières ;cp

Considérant que les façades des maisons sont en crépis blanc sur isolant avec soubassement en pierre naturelle ; Que ce matériau ne présente pas de caractère pérenne ni esthétique particulier ; Qu'il est regrettable de ne pas proposer une matérialité plus qualitative ;

### **Aménagement**

Considérant que le bâtiment est un immeuble à appartements ; Qu'il prend place en zones d'habitations ; Qu'il est occupé par 36 appartements de belles tailles répartis comme suit : 2 studios au rez-de-chaussée avant, 7 appartements 3 chambres, 11 appartements 2 chambres, 16 appartements 1 chambre, soit une proportion de grand logement de 19% et de petits logements de 44% ; Que cette répartition ne reflète pas la typologie des logements bruxellois et ne rencontre pas les besoins de grands logements dans la commune ; Qu'il est regrettable qu'aucun logement 4 chambres ne soit prévu ; Qu'il y a lieu de prévoir une mixité de logement cohérente au contexte avec un maximum de 20% de petits logements et un minimum de 20% de grands logements (3-4 chambres) ;

Considérant que le projet augmente la densité de la parcelle, qu'il est situé en zone d'habitation, qu'il est situé à proximité directe de nœuds de transport en commun (Albert, Altitude Cent) et d'espaces verts ; Que le projet développe 6 maisons et 36 appartements ; Qu'il présente une densité d'habitation cohérente au contexte ; Que cependant les logements proposés ne présentent pas tous des qualités et un confort d'éclairage suffisant ; Qu'il y a lieu de revoir l'aménagement du projet et d'adapter le nombre de logements en conséquence ;

Considérant que les logements du rez-de-chaussée sont de petites dimensions ; Qu'ils sont orientés uniquement vers l'avant ; Qu'une zone de recul végétalisée est placée au-devant de ceux-ci ; Qu'ils sont surplombés par la terrasse de 2m35 du niveau supérieur ; Que cet aménagement ne permet pas de condition d'ensoleillement importante et ne parvient pas à créer des logements de qualités ;

Qu'un jardin privatif de grande taille est créé à l'arrière du bâtiment ; Qu'il y a lieu de créer un grand logement en relation au jardin ;

Considérant qu'il est regrettable de ne prévoir aucune autre fonction que celle de logement ; Que l'absence de locaux poussette au rez-de-chaussée est regrettable dans un bâtiment abritant de grands logements ; Que les espaces communs ne sont pas éclairés naturellement et ne permettent pas la rencontre des habitants dans des espaces lumineux et agréables ; Qu'il y aurait lieu de revoir l'aménagement des niveaux en prévoyant des espaces communs et une cage d'escalier bénéficiant de lumière naturelle ;

Qu'il y a lieu de s'inspirer des bâtiments voisins en prévoyant par exemple une activité autre en relation avec la rue ou de prévoir des locaux communs et poussettes au rez-de-chaussée ;

Considérant que les appartements des étages sont semblables du 1<sup>er</sup> au 4<sup>e</sup> étage avec un logement 2 chambres traversant par niveau, deux logements 1 chambre arrières, des logements avant (1 chambre et 2 chambre) ; que les logements 5<sup>e</sup> et 6<sup>e</sup> étages sont semblables avec un logements 3 chambres traversant par niveau, un logement 3 chambres avant et un logement 1 chambre arrière ; Que les logements du 7<sup>e</sup> et 8<sup>e</sup> étage sont majoritairement des duplex et qu'il s'agit d'un 2 chambres traversant, deux appartements 2 chambres (dont l'un avec bureau) en duplex traversants et deux appartement 3 chambres et bureau traversant ; Que le logement 73 est libellé 2 chambres au 7<sup>e</sup> étage et 3 chambres au 8<sup>e</sup> étage ; Que les logements en duplex profitent tous d'une double orientation ;

Que la proportion de logement mono-orienté est très importante, que cela ne peut pas être accepté dans un projet neuf ;

Considérant que bien que le Règlement d'Urbanisme Régional permette une profondeur de construction importante, l'exploitation de cette profondeur aboutit à un nombre important d'appartements mono-orientés (16 appartements sur 36) dont deux 3 chambres mono-orientés nord ; Que cette solution ne permet pas de garantir un confort lumineux suffisant aux appartements, plus particulièrement en ce qui concerne les 10 appartements orientés au nord-nord-ouest ;

Que cette répartition est regrettable pour un bâtiment neuf ;

Que les terrasses en façade avant de ces appartements mono-orientés empirent le problème d'éclairage naturel du fait que ces appartements donnent exclusivement sur des espaces extérieurs couverts sur une profondeur de 2,30m ;

Qu'il y a lieu de revoir la répartition et l'aménagement des niveaux en prévoyant des logements traversants, ou bénéficiant d'éclairage direct ;

Considérant que des terrasses extérieurs de grandes tailles sont prévus pour tous les appartements ; Que les terrasses au nord sont cependant réalisées au détriment de l'éclairage naturel des logements des niveaux inférieurs ; Qu'il y a lieu de revoir la composition de la façade avant en supprimant cet inconvénient ; Considérant que les maisons arrières sont des logements de grande taille de 3 et 4 chambres ; Que cependant les modifications à apporter au projet ne permettent pas le maintien des logements 4 chambres dans celles-ci ; Qu'il y a lieu de retrouver des logements 4 chambres répartis dans l'ensemble du projet ;

### **Toiture et abords**

Considérant qu'une cour arrière est créée ; Qu'elle est accessible par le porche couvert ; Qu'elle donne accès à une aire de manœuvre pour les véhicules d'intervention et de déménagement ainsi qu'à un local vélo sous dalle ; Que la cour se développe en continuité du niveau de trottoir depuis l'avenue Jupiter ; Que la mise en place de ces éléments nécessite la modification du relief naturel du sol ; Qu'il y a lieu de renseigner les modifications de terrain en précisant les déblais et remblais ; Que les mesures de sécurité et de stabilité nécessaires doivent être entreprises au droit des mitoyens ;

Que cette cour située au pied de l'immeuble n'est pas végétalisée ; Qu'il y a lieu de réduire au maximum l'emprise nécessaire aux manœuvres de véhicules d'intervention et de retrouver des espaces de pleines terres ;

Considérant que le local vélo prend place au niveau de la cour et un accès vers le jardin haut est aménagé sur son côté ; Que le local vélo prend place dans la zone de jardin et augmente considérablement l'emprise des constructions ; Qu'il y a lieu de supprimer le local vélo et poubelle dans la zone de cours et jardin et de l'intégrer dans le bâtiment à rue ;

Que le franchissement du dénivelé créé entre la cour arrière et le jardin nécessite un escalier et la nécessité d'un ascenseur pour accéder aux logements arrières ; Que cela ne permet pas l'aménagement d'un jardin continu sur l'ensemble de la parcelle et engendre une ségrégation des espaces extérieurs ; Que les abords de l'immeuble de logements ne sont pas suffisamment qualitatifs et végétalisés en qu'aucun espace vert commun n'est prévu au pied du bâtiment et que le jardinet avant n'est pas appropriable par les habitants ; Que seuls les maisons arrières bénéficient d'un jardin appropriable ; Que l'aménagement des abords n'est pas suffisamment détaillé ;

Qu'il y a lieu d'améliorer la zone derrière l'immeuble de logements, de revoir en coupe la transition entre le rez bas et le rez haut par exemple en créant de gradins végétaux et des terrasses progressives davantage paysagères ;

Considérant que des toitures végétalisés sont prévues ; Qu'il convient de placer des toitures intensives sur les constructions (et extensive sous les panneaux photovoltaïques) ;

### **Gestion des eaux pluviales**

Considérant que le projet prévoit une gestion des eaux pluviales de manière intégrée au moyen de toiture végétalisées semi-intensives et aménagements infiltrants pour partie végétalisés ;

Considérant un dimensionnement des ouvrages de gestion se base sur une pluie centennale ;

Que le projet comprend une citerne de récupération des eaux de pluie de 20 m<sup>3</sup> ; Que toutes les eaux de ruissellement sont infiltrées dans le sol : en partie avant, par un massif infiltrant située sous la cour, en partie arrière, par un wadi prévue dans le jardin ; qu'aucun trop plein vers l'égout public n'est prévu ;

Considérant qu'aucune citerne n'est prévue pour les maisons arrières ; Qu'en cela elles dérogent au RRU Titre I article 16 et au RCU Eaux Pluviale article 4 ; Que les toitures de ces maisons sont végétalisées de manière extensive et ne permettent pas une temporisation suffisante des eaux ; Qu'elles sont situées en partie haute de la parcelle ; Qu'il y a lieu de prévoir une gestion des eaux se conformant à la réglementation pour ces maisons ;

## **Mobilité**

Considérant qu'un parking est aménagé au sous-sol ; Qu'il est accessible par une rampe située le long du mitoyen de droite ; Que ce positionnement au droit du mitoyen n'est pas approprié et peut engendrer des nuisances (sonores et vibratoires) ; Qu'il y a lieu de revoir l'emplacement de cette rampe et l'éloigner du mur mitoyen ;

Qu'il prévoit 24 emplacements voiture et 2 emplacements de taille réduite pouvant être utilisé pour des petites voitures ou motos ; Qu'en cela il déroge au RRU Titre VIII article 6 en ce qu'il ne prévoit pas un emplacement pour chacun des 36 appartements ; Que cependant le projet est en zone d'accessibilité B ; Qu'il prend place dans le secteur statistique «Altitude 100 » (21007A70) où le taux de motorisation est de 0,59 voiture par ménage en 2021 (véhicules personnels et véhicules de société) ; Qu'il est en baisse continue depuis 2017 (0.63) ; Que le projet prévoit un ratio de place de stationnement véhicule cohérent à la moyenne du secteur ; Qu'il est situé dans la maille « Globe-Altitude 100 » du plan Good-move de la région de Bruxelles Capitale qui vise à apaiser la circulation dans le quartier ; que de plus il prévoit des places de stationnement vélo ; Que la dérogation est acceptable ;

Considérant que le parking sous-sol s'étend plus profondément que la construction ; Qu'il est nécessaire de revoir son emprise en sous-sol ; Que dans le cadre de la modification du projet il convient de revoir son dimensionnement en cohérence avec la répartition de logement et d'étudier la possibilité de réaliser un parking sur deux niveaux ;

Considérant que le projet prévoit la mise place de 88 emplacements vélos dont 8 pour vélos cargo ; Qu'il se conforme au RRU Titre II en prévoyant des espaces de rangement vélo pour les logements ;

Considérant que pour les vélo dits classiques, il est prévu déployer des râteliers de type « Gand » avec un entraxe de 40 cm ;

Considérant que ce type de râtelier convient à la plupart des dimensions de pneu mais pas toutes ;

Considérant ce type de râtelier ne convient pas aux vélos équipés d'un panier à l'avant ;

Considérant qu'avec ce type de râtelier, les guidons et les câbles vélos s'accrochent en raison de la distance axiale réduite (40cm) et de la différence de hauteur entre les positions haute et basse qui n'est pas suffisante ;

Considérant qu'il aurait été préférable que le local vélo soit inclus dans le volume construit de manière à ne pas encombrer davantage la zone de cour et jardin ;

Considérant que cette situation est susceptible de générer des dégâts sur les vélos et des conflits de voisinage ; Que de plus le positionnement du local vélo en intérieur d'îlot n'est pas acceptable ; Qu'il y a lieu de revoir l'emplacement de ce local vélo et le positionner dans la volumétrie principale du bâtiment avant ;

## **Faune et flore**

Considérant que la demande de permis d'environnement de classe 2 concernant ce projet est accompagné d'une note de description du projet paysager décrivant les différentes stratégies de végétalisation de l'intérieur d'îlot mais que cette note est absente du permis d'urbanisme;

Considérant que selon cette note, une partie de la zone de cour et jardin est prévue avec une végétalisation étagée et diversifiée ; que la multiplication de strates et d'espèce permet le développement d'une diversité de milieu ; que ces zones sont bien distinctes des zones amenées à être plus fréquentées par les futurs occupants du projet ;

Considérant que le projet s'oriente pour vers des espèces indigènes et prévoit en outre d'intégrer différentes espèces mellifère et fructifère apportant une plus-value supplémentaire pour la faune ;

Considérant que pour les toitures végétalisées le projet s'oriente de même vers des espèces indigènes ;

Considérant que des dispositif favorable à l'accueil et au développement de la petite faune sont prévus, tel que des nichoirs intégrés en façade, une gestion des espaces verts maintenant sur le terrain le bois mort, etc.

Considérant que l'éclairage des cheminements en intérieur d'îlot est choisi pour être le moins préjudiciable possible envers la faune nocturne (hauteur, orientation, longueur d'onde) ;

Considérant que vu ce qui précède, le projet s'il suit les orientations détaillées dans cette note paysagère améliorera de manière importante l'intérêt de l'intérieur d'îlot en termes de biodiversité ; qu'il est donc essentiel à ce titre que cette note soit également jointe à la demande de permis d'urbanisme ;

### **Energie et déchet**

Considérant qu'un système de chauffage et de ventilation individuel pour chaque logement est mis en place ; Qu'il est regrettable de ne pas prévoir un système de production de chaleur à l'échelle du bâtiment ;

Considérant qu'un local pour une cabine haute tension sans transformateur est placé au parking sous-sol ; Qu'il prévoit une électrification future de tous les emplacements de parcage ; Que le parking est équipé d'une ventilation mécanique avec extraction en toiture ;

Considérant que le local poubelle est suffisamment dimensionné pour le projet ; Qu'il est positionné en arrière du bâtiment ; Qu'il est regrettable de ne pas prévoir un accès à rue pour celui-ci ;

### **Chantier et RI**

Considérant que le bien est situé à proximité directe du site archéologique non localisé "Galgenberg - Trois Tourelles" ; Qu'il y a lieu d'avertir le Département Patrimoine Culturel lors du démarrage des travaux ;

Considérant qu'il y a lieu de suivre les recommandations du rapport d'incidences, notamment en ce qui concerne la dissociation des fondations de l'immeuble à rue ;

### **Charges d'urbanisme**

Vu le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, particulièrement en son article 100 ;

Vu l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme ; que la demande prévoit la création de plus de 1000 m<sup>2</sup> de logements ;

Considérant que la demande est dès lors soumise à l'imposition de charges d'urbanisme selon les dispositions dudit arrêté ;

### **Généralité**

Considérant que le projet tel que présenté ne répond pas au bon aménagement des lieux et nécessite de grosses modifications, que la version modifiée doit être présentée en enquête publique ;

## **AVIS : Favorable sous conditions (unanime)**

### Instances

- Se conformer à l'avis SIAMU favorable sous conditions référencé C.2006.0985/6 du 9/07/2024 et obtenir un avis favorable du SIAMU sur le projet modifié ;
- Prévoir un local HT à front de rue et se conformer à l'avis SIBELGA du 16/04/2024 ;
- Se conformer à l'avis Vivaqua du 30/04/2024 et prendre contact avec Monsieur Michel DEVONDFI, responsable des raccordements (02.518.82.72- Fax 02.518.81.52) ;
- Prévenir la Cellule Archéologie du Service des Monuments et Sites puisse effectuer un suivi archéologique (planning et modalités à définir à partir de la réception du permis ; coordonnées : 02.204.24.35, archeologie@sprb.brussels)

### Abords

- Réaliser un inventaire des matériaux pouvant être réutilisés ou démontés sur les bâtiments existants;
- Avertir le Département Patrimoine Culturel lors du démarrage des travaux ;
- Apporter un soin particulier aux murs mitoyens de constructions devenant murs extérieurs ;
- Clarifier la situation de la servitude d'accès arrière pour le bâtiment Jupiter 181 (acte de base, accord enregistré....) ;
- Revoir l'aménagement de l'entrée et l'adressage du bâtiment en permettant l'accès à toute heure à la porte d'entrée, et prévoir un portail à l'alignement du front de rue ;
- Renseigner les modifications de terrain en précisant les déblais et remblais; prévoir les mesures de sécurité et de stabilité nécessaires au droit des mitoyens ;
- Supprimer le bâtiment en zone de cours et jardin (local vélo et poubelle) ;
- Réduire au maximum l'emprise nécessaire aux manœuvres de véhicules d'intervention et retrouver des espaces de pleines terres ;
- Améliorer la zone derrière l'immeuble de logements, revoir en coupe la transition entre le rez bas et le rez haut par exemple par la création de gradins végétaux et des terrasses progressives davantage paysagères ;
- Prévoir une gestion des eaux se conformant à la réglementation pour les maisons arrières ;
- Placer des toitures intensives sur les constructions (et extensive sous les panneaux photovoltaïques) ;
- Fournir la note de description du projet paysager

### Constructions

#### Bâtiment à rue

- Limiter la profondeur du sous-sol à celle de la terrasse en prévoyant une zone de pleine terre entre le bâtiment et la limite mitoyenne avec l'école et revoir le dimensionnement et l'aménagement du sous-sol en cohérence au projet, étudier la possibilité de réaliser un parking sur deux niveaux ;
- Aligner le socle aux bâtiments à l'alignement et retrouver une façade avec un traitement différencié du rez-de-chaussée surélevé cohérent au mitoyen Jupiter 171;
- Prévoir un travail de façade arrière permettant de faire pénétrer davantage la lumière dans la profondeur du bâtiment et diminuer le nombre de logement mono-orientés ;
- Prévoir un recul latéral végétalisé d'1m90 sur la terrasse du dernier niveau le long du mitoyen Jupiter 181 et supprimer la pergola ;
- Revoir l'expression de façade par exemple en diminuant la largeur des balcons en façade et en s'inspirant de la typologie de l'enfilade des bâtiments de droite en regardant la façade ; prévoir une matérialité qualitative et supprimer les garde-corps vitrés ;
- Revoir l'aménagement de l'entrée et l'adressage du bâtiment en permettant l'accès à toute heure à la porte d'entrée, et prévoir un portail à l'alignement du front de rue ;
- S'inspirer des bâtiments voisins en prévoyant par exemple une activité autre en relation avec la rue ou de prévoir des locaux communs et poussettes au rez-de-chaussée, créer un grand logement traversant en relation au jardin ;
- Prévoir une mixité de logement cohérente au contexte avec un maximum de 20% de petits logements et un minimum de 20% de grands logements (3-4 chambres), revoir l'aménagement du projet et adapter le nombre de logements et de place de stationnement en conséquence ;
- Retrouver des logements 4 chambres répartis dans l'ensemble du projet ;
- Revoir la répartition et l'aménagement des niveaux en prévoyant des logements traversants, bénéficiant d'éclairage direct, ou par un travail de façade arrière dans la profondeur du bâtiment et diminuer le nombre de logement mono-orientés ;
- Concevoir un parking vélo intégré à la volumétrie du bâtiment à rue et doté de U inversés à barre transversale en respectant un entraxe de minimum 1 mètres entre les U destinés aux vélos dit classiques et des stationnement vélo cargo qui tiennent compte

des besoin manœuvrabilité de ceux-ci ;

-Suivre la recommandation du rapport d'incidence : « bâtiment sera dissocié des fondations par des blocs antivibratoires » pour l'immeuble à appartement implanté avenue Jupiter ;

#### Maisons arrières

-Réduire la taille des maisons 1 et 6 en supprimant la chambre du rez-de-chaussée, agrandir le jardin commun en conséquence ;

-Les maison unifamiliales devront garantir le confort acoustique, en particulier pour l'isolation des façades et de la toiture, en respectant les règles de bonnes pratiques en la matière, par exemple la norme NBN\_S01\_400\_01, critère de performance B minimum, ou tout autre document de référence équivalent en la matière ;

**Considérant que tous les membres ont validés le présent avis.**

#### *Signature des membres*

---

*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.*