

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

Commission de concertation

séance du 18/04/2025

Urbanisme Environnement

Téléphone :

02.348.17.21/26

Courriel :

commissiondeconcertation@forest.brussels

AVIS : PU 28677

Société momentanée Belfius Immo sa - Lixon sa

Avenue Jupiter 173

Démolir deux entrepôts, un logement et 48 boxes de garages. Construire un immeuble de 33 appartements à rue et 6 maisons unifamiliales en intérieur d'ilot; Créer un parking de 25 emplacements couverts pour voitures et aménager 80 emplacements vélos

Etaient présents

Commune de Forest

Commune de Forest

Administration régionale en charge de l'urbanisme

Bruxelles Environnement

Commune de Forest - Echevin Urbanisme Environnement

~~Bruxelles Mobilité~~

~~Administration en charge de la planification territoriale~~

Abstention

Etaient absents excusés

Administration régionale en charge des monuments et sites

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 04/03/2025 au 02/04/2025 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 10 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 ;

Vu la demande initiale introduite en date du 20/11/2023 pour 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 ;

Vu l'avis de la commission de concertation en séance du 25/06/2024, où la séance a été reportée, et le 9/07/2024 où les membres de la Commission de concertation ont remis un avis Favorable conditionné, précisant les conditions suivantes :

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 le demandeur a signalé son intention de modifier le projet en date du 17/07/2024 et a déposé les plans modifiés en date du 28/12/2024 répondant globalement aux conditions imposées par la commission de concertation du 25/06 reporté au 09/07/2024, que les modifications sont majeures, que la demande a dû à nouveau être soumises aux actes d'instructions ;

Considérant que le projet modifié 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. 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. 16 Stockage des eaux pluviales (citerne)
- 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 :
- 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

Attendu qu'au cours de la procédure, le bâtiment voisin sis avenue Jupiter 171 est inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région de Bruxelles-Capitale par l'arrêté du gouvernement du 4/04/2024 ;

Considérant que la demande modifiée est soumise à l'avis des administrations ou instances suivantes :

- SIAMU
- Access&GO
- SPF Intérieur – Commission de Sécurité ASTRID
- SIBELGA
- VIVAQUA

Attendu que l'avis Access&Go du 5/06/2024 est conforme aux exigences du RRU à condition que les éléments non communiqués sur plans soient intégrés dans le cahier spécial des charges ;

Vu l'avis du SIAMU favorable sous conditions du 9/07/2024 et du 17/02/2025 ;

Vu l'avis ASTRID du 28/01/2025 ;

Vu l'avis de VIVAQUA du 30/04/2024 et du 05/02/2025;

Vu l'avis Sibelga du 16/04/2024 et du 22/01/2025 ;

Considérant que les réactions durant l'enquête publique portent principalement sur les aspect suivants :

- Projet motivé par le profit financier
- Densité trop importante pour la parcelle
- Nécessité de conserver les garages existants
- Nécessité d'une vision globale du quartier dans le Contrat de Quartier Durable Albert, beaucoup de projets de constructions de logements dans les environs forestois
- Trop de dérogations
- Pas d'avis BMA sur la version modifiée du projet
- Perte de valeur immobilière pour les bâtiments voisins et d'en face
- Perte d'intimité des logements proches, fenêtres latérales proches du mitoyen
- Perte d'ensoleillement pour les voisins, et en particulier les immeubles Jupiter 183 et 181
- Bâtiment prolongé pour le placement d'une terrasse arrière
- Problème de stabilité des immeubles voisins, nécessité d'un état des lieux contradictoires
- Document graphique peu cohérent sur la présence d'un mur de soutènement, nécessité de reconstruire le mur mitoyen sur une longueur limitée
- Problème d'accessibilité des toitures des immeubles voisins par les terrasses du dernier niveau à sécuriser
- Nuisance sonore et source de pollution
- Bâtiment trop haut qui engendre une ombre portée 6 mois par an dans la rue Jupiter
- Manque d'animation du rez-de-chaussée
- Accessibilité complexe aux maisons arrières
- Créer un espace vert agréable en intérieur d'îlot profitable pour l'école Kaléidoscope voisine
- 50% de logements mono-orientés, exposés soit au vent en façade avant, soit au soleil direct en façade arrière
- Manque de qualité et de dimension écologique des matériaux de façade
- Présence d'amiante non documentée pour la démolition de l'existant
- Chaudière au gaz peu écologique
- Citernes insuffisantes au vu de l'ampleur du projet
- Parking vélo peu agréable et sans lumière naturelle
- Grand local vélo accueillant les vélos cargos positifs ;

Objet de la demande

Considérant que la demande initiale visait 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 ;

Que la demande modifiée vise à : Démolir deux entrepôts, un logement et 48 boxes de garages ; Construire un immeuble de 33 appartements à rue et 6 maisons unifamiliales en intérieur d'îlot ; Créer un parking de 25 emplacements couverts pour voitures et aménager 80 emplacements vélos

Projet

Considérant que la première version de ce projet prévoyait :

- La démolition des garages, habitation centrale et hangars existants
- La modification du relief du terrain et le creusement de la parcelle en intérieur d'îlot
- La construction d'un immeuble de 36 appartements avec balcons avants sur l'avenue Jupiter
- La création d'un passage couvert vers l'intérieur d'îlot et une cour arrière
- La création d'un local vélo couvert pour 84 emplacements et un local poubelle sous un jardin paysager arrière
- La construction de 6 maisons unifamiliales en intérieur d'îlot ;
- Le creusement d'un parking de 26 emplacements en sous-sol

Considérant que la modification de cette demande tend partiellement à répondre aux conditions de la commission de concertation du 9/07/2024, en proposant les modifications suivantes :

- La modification du relief du jardin et l'aménagement de terrasses en pente douce ainsi que la plantation de 13 arbres
- L'avancée à front de rue du bâtiment avant
- La modification de la volumétrie du bâtiment par la réduction des terrasses avant et la création de terrasses arrière
- La diminution du nombre de logement de 3 appartements
- La diminution du volume arrière en rez-de-chaussée
- La création d'un parking vélo de 80 places au rez-de-chaussée,
- La suppression du local vélo et du local vélo en intérieur d'îlot
- La diminution de la superficie de la cour arrière
- Le creusement d'un parking de 25 emplacements en sous-sol

Considérant que la demande modifiée a été soumise à nouveau à des demandes d'avis listées ci-avant;

Considérant que la demande modifiée comporte encore les dérogations suivantes :

- 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.
- Art. 126§11 Dérogation à un permis de lotir
- Application de l'article 153 §2.12&3 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) :
- Dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme :
- 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. 16 Stockage des eaux pluviales (citerne)
- Dérogations au Titre IV : Accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite
- Art. 7 emplacement de parking
- Dérogations au Titre VIII : Stationnement
- Art. 6 Nombre d'emplacements de parcage à prévoir pour le logement

Motivation

Considérant que la demande répond à une série de conditions émises sur la précédente commission de concertation ; que ces modifications améliorent globalement le projet ;

Implantation, gabarit et façade immeuble avant

Considérant que le bâtiment avant est placé à l'alignement ; Que la dérogation au RRU Titre I article 3 est supprimée ; Que cependant un espace d'entrée est ménagé sous le porche formé par les étages supérieurs ; Que cet espace dessert l'entrée principale de l'immeuble, l'accès à un local vélo et abrite également les boîtes aux lettres ; Que cet aménagement ne permet pas de garantir un usage sécurisant de cet espace ; Qu'il y a lieu de placer une fermeture à l'alignement, par exemple une grille fermée ;

Considérant que la volumétrie du bâtiment est augmentée de 5.073 m² de superficie de plancher à 5.278 m² ; Que cette augmentation de volumétrie se caractérise par une hauteur plus importante et une profondeur plus importante en partie arrière le long du mitoyen le moins profond ;

Considérant que la profondeur du bâtiment avant est augmentée le long du mitoyen de gauche par l'ajout de terrasses aux étages supérieurs ; Que la volumétrie s'inscrit dans le respect du Titre I article 4 et 6 en ce que la construction s'inscrit dans la profondeur du voisin le plus profond ; Que cependant le voisin présente une profondeur très importante de par sa typologie particulière en U autour d'une façade intérieure ; Que le projet ne s'inspire pas de cette particularité et propose des logements mono-orientés dans sa grande profondeur ; Que l'augmentation de la profondeur de la partie la moins profonde, le long du mitoyen le moins profond, est induit par le déplacement de la terrasse avant vers l'arrière ; Que cela ne permet pas une transition harmonieuse de profondeur entre les bâtiments et génère un impact important sur le mitoyen de gauche ; Qu'il y a

lieu dès lors ne pas prolonger le bâtiment avant au-delà de la construction mitoyenne sur les 3 premiers mètres et de prévoir des terrasses s'intégrant dans ce volume admissible ;

Considérant que la hauteur de toiture est augmentée par l'ajout de garde-corps en toiture ; Que cette contrainte se justifie en termes de sécurité d'accès et d'entretien de toiture ; Que cependant l'immeuble se retrouve alors le gabarit le plus haut de la rue ; Qu'il y a lieu de placer les garde-corps en retrait de la façade ;

Considérant que le sous-sol est maintenu jusqu'à proximité du mitoyen arrière ; Que le demandeur a fourni des justifications concernant cette nécessité, notamment la contrainte technique d'une pente d'accès limitée à 4% sur les 5 premiers mètres et 10% maximum ; Que la profondeur du bâtiment ne permet pas de franchir le dénivelé nécessaire à enterrer le parking uniquement sous celui-ci ; Que le parking sur un seul niveau peut s'envisager compte tenu de la suppression du parking vélo en intérieur d'îlot qui permet un gain important de zone de pleine terre ; Qu'une épaisseur suffisante de 60 cm de pleine terre est placée sur parking afin de compenser la dérogation à la profondeur et l'atteinte à l'intérieur d'îlot ;

Considérant que l'expression de façade de l'immeuble à appartement est modifiée ; Qu'il prend place à l'alignement et qu'un socle est matérialisé par un style de matériaux propre et la présence des accès ; Que l'expression de la verticalité et de la symétrie verticale de la composition générale s'intègre davantage au contexte urbain et offre une réponse contemporaine aux bâtiments plus verticaux présents dans la rue, et plus particulièrement l'immeuble voisin Jupiter 171 repris à l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région Bruxelloise ; Que la note explicative précise qu'un parement de ton brique, variété rouge est mis en place ; Que les bâtiments présents dans la rue présentent davantage des briques de ton ocre à rouge clair ; que les plans de réalisation sont peu précis, qu'il y a lieu de davantage préciser les parements de façade (teintes, appareillage, etc.) ;

Maisons arrière

Considérant que les maisons arrière sont inchangées depuis la version précédente de projet ; Que l'analyse décrite à l'avis de commission de concertation du 9/07/2024 reste entièrement d'actualité ;

Que cependant le maintien de la volumétrie de la dernière maison, accolée au mitoyen existant, peut s'envisager compte tenu de la suppression du parking vélo en intérieur d'îlot qui permet un gain important de zone de pleine terre ;

Que les maisons 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 ;

Qu'il y a lieu de prévoir des toitures intensives sur les maisons arrière ;

Considérant que les façades des maisons sont en crépis de teinte rouge 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 l'aménagement du rez-de-chaussée de l'immeuble à appartements est modifié ; Que deux studios mono-orientés ont été supprimés à rue ; Que des locaux vélos et un local vélo prennent place entre l'entrée piétonne et le porche couvert ; Qu'il s'ensuit une succession de portes en façade avant sans création d'animation sur la rue ; Qu'un logement 2 chambres est maintenu en partie arrière ; Qu'il est regrettable de ne pas prévoir un logement de grande taille et traversant en contact avec le jardin ;

Qu'au 1^{er} étage se trouvent également un logement mono-orienté 1 chambre ; Qu'il est situé au-dessus de la porte d'accès au garage ; Qu'il y aurait lieu de créer une liaison avec le logement arrière du rez-de-chaussée afin de retrouver un appartement traversant de grande taille en contact avec le jardin ;

Considérant que la répartition de la typologie des logements est modifiée ; Que la proportion de petits logements (studio et 1 chambre) est diminuée de 43% à 31% ; Que le nombre de logement de très grande taille reste faible comparativement à la taille du projet ; Que l'aménagement de logements de grande taille par exemple au rez-de-chaussée permettra d'améliorer cette répartition et de se rapprocher davantage de 20% maximum de petits logements et 20% minimum de grand logement et de diminuer le nombre de logements mono-orientés ;

Considérant que les logements en façade avant sont modifiés ; Que la composition de la façade permet de retrouver des logements à l'alignement et des terrasses rentrantes ; Que les logements orientés vers la rue sont ainsi également ouverts sur le balcon en renforcement dans la façade ; Que cela améliore légèrement l'orientation du logement sans parvenir toutefois à créer un logement traversant ; Que la proportion de logement mono-orienté est améliorée par la création de 3 logements traversants dans les étages 4 à 6 dans la travée la plus profonde du bâtiment ; Que cette modification n'améliore pas suffisamment l'orientation des logements et doit encore être travaillée ;

Considérant que le projet ne prévoit un espace de rangement privatif par logement et déroge en cela au RRU Titre II article 3 ; Qu'il s'agit d'un bâtiment neuf et que l'espace n'y est pas restreint ; Que dès lors il convient de prévoir un rangement par logement éventuellement intégré au logement ;

Considérant que l'aménagement PMR de l'entrée de l'immeuble prévoit l'installation d'un monte-charge ; Qu'une solution alternative doit être fournie en cas de panne ;

Toiture et abords

Considérant que le projet modifié prévoit des toitures semi-intensives avec un substrat de 15 cm d'épaisseur sur les bâtiments ;

Considérant que l'aménagement de la terrasse au 7^e étage au contact du mitoyen de gauche est modifié et que la pergola est supprimée ; Que cependant la proximité au mitoyen est aggravée par la suppression du bac à plante latéral ; Qu'il y a lieu de placer un recul latéral végétalisé de 1m90 tout au long de la profondeur du bâtiment ;

Considérant que la conception du jardin a été revue dans l'optique de l'unifier ; Que la différence de niveau franche de 3 mètres matérialisée par les locaux vélos, le local déchet, un ascenseur et un escalier entre le jardin et la cour est supprimée ; Que le projet modifié propose un jardin arrière en pente vers la cour ; Que l'aire carrossable a été réduite autant que faire se peut et que les parties végétalisées sont conçues dans la prolongation du jardin arrière ; Que ces modifications permettent d'unifier visuellement le jardin ; Qu'il y a lieu cependant d'élargir davantage le jardin au-devant des maisons arrières ;

Considérant que le projet se veut rassurant sur la volonté exprimée du maître d'ouvrage de clarifier la nécessité du voisin de conserver un passage sur la parcelle ; Qu'il s'engage à établir et acter une convention de servitude avec le voisin Jupiter 181 ; Que cette convention doit être établie avant le démarrage de travaux ;

Matériaux

Considérant que dans une optique de développement durable, il serait bon de faire une analyse complète des flux de déchets que la démolition va générer et de prévoir au maximum le réemploi, le recyclage et l'éco-construction ;

Considérant en outre l'impact important du choix des matériaux dans l'empreinte énergétique de la construction ; qu'il y aura lieu de prévoir l'emploi de matériaux durables, minimisant celui-ci ;

Gestion des eaux pluviales

Considérant que le projet propose de désimperméabiliser l'intérieur d'ilot et de gérer les eaux pluviales sur base d'une pluie TR100 avec objectif en 0 rejet en implantant 7 citernes de récupération pour une capacité totale de 11m³ (indiqué 13m³ dans le formulaire), un massif infiltrant d'une capacité de 45m³ et des ouvrages végétalisés à ciel ouvert (noues, fossés et jardins de pluie) d'une capacité totale de 31m³ ; que les citernes prévues pour les maisons unifamiliales en fond de parcelles sont alimentées uniquement par des toitures végétalisées semi-intensives ; que dès lors leur alimentation sera limitée, et que leur pertinence pourrait être analysée ;

Considérant qu'aucun rejet de trop-plein à l'égout n'est prévu ; Que cependant en cas de très forte pluie et d'événements exceptionnel et de saturation des hauteurs d'eau aériennes (hauteur égale ou supérieure à 50cm) une légère inflexion topographique dans un angle de la noue permettra aux eaux de ruisseler dans la cour et de suivre en surface la pente naturelle de cette dernière et du porche jusqu'à la rue, rejoignant dès lors les égouts publics ;

Considérant que les propositions en matière de gestion des eaux pluviales répondent aux exigences réglementaires à l'exception de la gestion de l'ultime trop plein (rejet à l'égout via les avaloirs en espace public) ; qu'une attention particulière doit être apportée à l'implantation des dispositifs de gestion des eaux pluviales (proximité des citernes avec les systèmes racinaires, distance des raccordements, passage des impétrants, proximité des systèmes d'infiltration avec les fondations des bâtiments,...) ; Que le massif drainant reste très proche du sous-sol et du passage des impétrants projetés ;

Qu'une utilisation des eaux collectées est destinée aux usages collectifs pour l'arrosage des parties basses des jardins, le nettoyage des pavés, du porche... ; que le raccord à plusieurs WC assurerait un usage plus constant de l'eau tout au long de l'année, optimisant ainsi son utilisation ;

Considérant que la proposition est conforme à l'article 2 du RCU « Gestion des eaux pluviales » qui impose une dispersion des eaux pluviales in situ ;

Considérant qu'il convient de faire concorder l'ensemble des documents de la demande et d'indiquer dans le formulaire de demande les dispositifs de gestion des eaux pluviales ;

Que si un rejet vers le réseau d'égouttage peut être autorisé en cas d'évènement exceptionnel tel que présenté, il y a toutefois lieu de se conformer au RCU en la matière en prévoyant un rejet se repiquant d'abord vers le réseau d'égouttage interne, ou d'obtenir un accord du gestionnaire de voirie et du gestionnaire du réseau pour cette dérogation ; que ce repiquage pourrait être fait par exemple via le caniveau en entrée de porche en le dimensionnant correctement ;

Mobilité

Considérant que le parking souterrain est maintenu sur 2 niveaux ; Que les emplacements pour petite voiture sont supprimés et qu'un box fermé est ajouté ; Que le nombre de logements est diminué de 42 à 38 ; Qu'il y a donc 0,64 emplacement par logement ce qui est une légère augmentation ; Qu'ainsi la dérogation au RRU Titre VIII article 6 est diminuée ;

Considérant que le local vélo est déplacé du local souterrain arrière vers l'avant du bâtiment ; Que son aménagement est conforme au Vademecum Vélo en Région de Bruxelles Capitale et prévoit des emplacements pour vélos cargos ;

Energie et déchet

Considérant que les locaux techniques, une cabine haute tension, sont prévus au sous-sol avant ; Que des panneaux photovoltaïques sont placés en toiture ;

Considérant que le local « déchets » est prévu au niveau rez-de-chaussée ; Qu'il est directement accessible depuis le porche couvert ; Que les conteneurs seront placés sur le trottoir ; Que le demandeur précise que le dimensionnement est suffisamment important que pour permettre le stockage des conteneurs au rythme d'enlèvement actuel de l'ABP, soit 2 fois par semaine ; que vu les données fournies par le rapport d'incidences, la surface de ce local resterait suffisante même en cas de réduction de la fréquence de collecte à 1 fois par semaine ;

Considérant que le projet prévoit deux petits containers pour les « déchets verts » ; que vu la superficie disponible au sein du jardin ; il y aurait lieu de gérer les déchets issus de l'entretien du jardin par compostage dans une zone prévue au sein de celui-ci ; que cela pourrait aussi être l'occasion de prévoir un compost collectif à destination des habitants du complexe ;

Faune et flore

Considérant qu'une note paysagère détaillée est fournie à la demande ; Que le projet modifié prévoit notamment les dispositions et aménagements pour améliorer la végétalisation et pour proposer un aménagement de qualité esthétique favorisant la biodiversité et l'usage par tous les futurs habitants ; Que par la création du jardin arrière en pente, le projet modifié propose un jardin accessible quasi directement et avec autant de facilité tant pour les habitants de l'immeuble que pour les familles des 6 maisons unifamiliales ;

Considérant que le projet prévoit une diversité de plantation, très majoritairement indigènes ; que les choix amènent une variété de fonction intéressantes pour la petite faune (abris, plantes fruitières, mellifères, etc.) ; que ces choix sont complétés par une diversité de dispositifs d'accueil de la petite faune et une gestion raisonnée de l'éclairage ;

Considérant que des plantations typiques de zone humide sont prévues dans les noues en pied de talus ; qu'en fonction des conditions de drainage, un autre type de plantation sera peut-être plus adapté ; qu'il y aura lieu de vérifier ce point en phase d'exécution ;

Considérant que des plantes grimpantes sont prévues pour couvrir certains murs mitoyens ; que ces choix sont positifs, mais qu'il y a lieu d'éviter que les plantes à racines crampons (ex : Hedera helix) s'accrochent directement sur ces murs, soit en proposant une autre espèce soit en prévoyant une surface d'accroche spécifique détachée du mur ;

Chantier et RI

Considérant que le demandeur a pris contact avec la STIB concernant la thématique du passage souterrain du tunnel du pré-métro sous l'avenue Jupiter, à proximité directe du projet ; Qu'il n'est pas possible de se positionner juste sur base d'une déclaration de la STIB, sans connaître les éléments qui ont été pris en considération pour remettre cet avis ; Qu'il convient de préciser davantage la position adoptée par une argumentation détaillée ;

Considérant que le chantier du projet « Match » et du projet objet du présent rapport seront concomitantes sur une période assez longue ;

Considérant que la modification de l'aménagement du jardin engendre des déblais supplémentaires estimés à 5.000 m³ (hors foisonnement) ; Qu'un travail de talus permettrait de minimiser le déplacement des terres ;

Considérant que les modifications apportées au projet permettent de rencontrer une partie des conditions émises à la commission de concertation du 9/7/2024 ; Que cependant nombre d'entre elles restent encore insatisfaites ; Que le projet doit encore être amélioré pour offrir des logements de qualité et s'intégrer davantage au contexte local ;
Considérant que pour les raisons énoncées ci-dessus, le projet ne constitue pas suffisamment un bon aménagement des lieux et qu'il y a donc lieu de revoir le projet ;

Considérant que compte tenu de l'ampleur du projet, il est recommandé de procéder à un état des lieux des propriétés voisines ;

Considérant qu'il convient de préciser les mesures prises et options envisagées en ce qui concerne les murs en mitoyenneté : conservation, démolition, renforcement, etc. ;

Considérant que la demande de démolition dépasse le seuil des 500 m² plancher et que les bâtiments ont été construits avant le 1er octobre 1998 ;

Considérant qu'il est obligatoire d'enlever les matériaux amiantés avant le démarrage des travaux si ces derniers présentent un risque d'endommagement lors des travaux ;

AVIS : Favorable unanime sous conditions (unanime) :

- Se conformer à l'avis Access&Go du 5/06/2024
- Se conformer à l'avis du SIAMU favorable sous conditions du 9/07/2024 et du 17/02/2025 ;
- Se conformer à l'avis ASTRID du 28/01/2025 ;
- Se conformer à l'avis de VIVAQUA du 30/04/2024 et du 05/02/2025 ;
- Se conformer à l'avis Sibelga du 16/04/2024 et du 22/01/2025 ;
- Pour le parement brique de la façade, définir davantage la teinte et l'appareillage en s'inspirant de l'immeuble voisin au n°171 de l'avenue Jupiter ;
- Fournir la convention de servitude à établir et acter avec le voisin Jupiter 181 avant le démarrage de travaux ;
- Supprimer le volume en avancée des maisons arrière ;
Prévoir au minimum un logement de 4 chambres dans l'immeuble à front de rue en privilégiant son placement au rez-de-chaussée ;
- Placer une fermeture à l'alignement, en maintenant une esthétique qualitative de façade ;
- Ne pas prolonger le bâtiment avant au-delà de la construction mitoyenne gauche au N°181 sur les 3 premiers mètres soit en réduisant la largeur des terrasses soit en les intégrant au volume ;
- Placer les garde-corps de toiture en retrait de la façade ;
- Placer un recul latéral végétalisé de 1m90 tout au long de la profondeur de la terrasse du 7^e étage du bâtiment avant ;
- Faire concorder dans l'ensemble des documents de la demande et indiquer dans le formulaire de demande les dispositifs de gestion des eaux pluviales ;
- Se conformer au RCU en la matière en prévoyant un rejet se repiquant d'abord vers le réseau d'égouttage interne, ou obtenir un accord du gestionnaire de voirie et du gestionnaire du réseau pour cette dérogation ;
- Supprimer les plantes à racine crampon sur les murs en mitoyenneté ou ajouter une structure sur mitoyen pour éviter toute détérioration aux murs en mitoyenneté ;
- Fournir l'ensemble des mails et documents échangés avec la STIB en ce qui concerne les risques de transmissions vibratoires via les fondations ;
- Prévoir un rangement privatif par logement éventuellement intégré au logement ;
- Prévoir une solution alternative en cas de panne du monte-charge pour permettre l'accès PMR à l'immeuble à rue ;
- Prévoir une zone de compostage pour la gestion des déchets verts issus de l'entretien du jardin.

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 à être entendues par la commission de concertation, ainsi que les réclamations/observations reçues dans le cadre de l'enquête publique. En aucun cas le présent avis et sa motivation ne peuvent être pris en tout ou en partie comme des conditions auxquelles un nouveau projet ou une modification apportée à la présente demande sur le même site devrait répondre pour obtenir un avis favorable sans conditions.