

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

Commission de concertation
séance du 03/12/2024
Urbanisme Environnement

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

AVIS : PU/28460
07/SOC/1951023

FOYER DU SUD SRCL

Avenue de la Verrerie 15-17-21-23-23A-25 - Chaussée de Neerstalle 150-164-172

Reconvertir un ancien site industriel en 92 logements et 1.815m² d'équipements collectifs associés, un parking couvert pour 39 voitures et 182 emplacements vélos. Créer une voirie cyclo-piétonne et modifier le carrefour avec la rue de la Soierie

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 05/10/2024 au 03/11/2024 et qu'au terme de celle-ci, le procès-verbal constate : 9 réclamation(s)/observation(s) ;

Considérant que la commission en a délibéré ;

Considérant que le demandeur était présent et a été entendu ;

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

Attendu que le bien se situe en zones mixtes, en bordure d'espaces structurants et de voirie régionale suivant le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 03/05/2001 ;
Attendu que le projet vise la reconversion d'un ancien site industriel en 92 logements, parking voitures et vélos et équipements collectifs associés en proposant une série d'espaces publics ouverts et connectés aux réseaux sur le quartier urbain ;

PROCÉDURE :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 5/10/2024 au 3/11/2024 et a donné lieu à 9 lettres et/ou remarques ;

Considérant que les réclamations portent principalement sur les points suivants :

En ce qui concerne le programme :

- Trop de logements sociaux dans le quartier
- Quartier de maisons uni ou bifamiliales
- Risque d'accentuer l'effet ghetto du quartier
- Nécessité de garantir l'ouverture de la voie lente

En ce qui concerne les gabarits :

- Hauteur trop importante des blocs A1, B3, D et du bloc F
- Limiter la tour F à 3 ou 4 étages max
- Bâtiment B2 pourrait être surélevé
- Fermeture de la ligne d'horizon

En ce qui concerne les nuisances :

- Effet caisse de résonance de l'intérieur d'îlot et position d'une galerie d'entrée en intérieur d'entrée
- Perte d'ensoleillement en intérieur d'îlot causé par les blocs B3 et D accentué par la pente naturelle du terrain
- Manque d'emplacements parking dans un quartier saturé

En ce qui concerne la gestion des eaux :

- Analyse du rabattement nécessaire pour la gestion des eaux souterraine
- Pression hydraulique identifiée au rapport d'incidences, infiltration dans le jardin de pluie problématique et habitation en contre-bas

En ce qui concerne le chantier :

- Nuisance du chantier et risque de pollution des eaux
- Risque d'intrusion en intérieur d'îlot durant le chantier

Considérant que le projet est soumis 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 générale 0.7 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.): équipements dépassant la superficie de plancher autorisée prescrits dans la zone ;
- Application de la prescription du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.): 25.1 Création ou modification de voiries et d'itinéraires de transport en commun
- Application de l'article 126, §11 du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT), dérogations au Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme, articles :
 - 4 : profondeur d'une construction mitoyenne
 - 5 : hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ;
 - 6 : toiture (hauteur) ;
 - 10 : éléments en saillie sur la façade (plus de 12 cm sur les 2,5 premiers mètres ou + de 1m au-delà) ;
 - 13 : Maintien d'une surface perméable ;
- Application de l'article 175/20 du COBAT : Rapport d'Incidences - Enquête de 30 jours;

Considérant que la demande est soumise à rapport d'incidences en vertu des rubriques suivantes de l'Annexe B du CoBAT :

- Application de l'article 175/15 du COBAT (projet nécessitant Rapport d'Incidences) :
 - 24) équipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m² de superficie au sol ;
 - 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.

Considérant que la demande est soumise à l'avis des instances suivantes ;

- SIAMU
- Access&Go
- Astrid
- ELIA
- STIB
- SIBELGA
- VIVAQUA

- Bruxelles Mobilité

Vu l'avis SIAMU défavorable du 19/09/2024 ;
Vu l'avis Access&Go non conforme aux exigences du RRU du 19/08/2024 ;
Vu l'avis Astrid favorable sous conditions du 13/08/2024 ;
Vu l'avis ELIA du 22/08/2024 ;
Vu l'avis STIB du 28/08/2024 ;
Vu l'avis Sibelga du ;
Vu l'avis Vivaqua du 22/08/2024 ;
Vu l'avis Bruxelles Mobilité du 29/08/2024 ;

Vu l'avis favorable du BMA du 10/07/2024 que celui-ci souligne notamment :

- les qualités du projet de reconversion de l'ancien site industriel en logements sociaux, équipements pour le quartier et espaces ouverts, le changement de paradigme et valorisation du déjà-là (bâtiments et occupations),
- l'occupation temporaire du site par les équipements au service du quartier qui a permis de tester partiellement le programme défini,
- la connexion piétonne intra-quartier créée qui permet de mettre à profit l'aspect traversant de la parcelle et permet de garantir une qualité de vie dans le tissu urbain très densément bâti,
- la création de nombreux espaces ouverts et végétalisés permettant de lutter efficacement contre les îlots de chaleur, d'introduire une biodiversité et de gérer les eaux de pluie sur la parcelle ;

Considérant que le projet comprend des installations classées (rabattement de nappe, parking, chaudières, cogénération et pompes à chaleur) soumises à permis d'environnement de classe 2 ; que si cette exigence n'implique pas de mixité des demandes, il sera nécessaire d'obtenir ce permis d'environnement avant de débiter la mise en œuvre des installations classées ; que par ailleurs la délivrance de ce permis d'environnement pourra faire l'objet de conditions complémentaires à celles du permis d'urbanisme, notamment en termes de mobilité et de nuisances acoustiques ;

POLITIQUE RÉGIONALE :

Considérant que le projet fait partie du Contrat de Quartier Durable Deux Cités qui reprend les secteurs Katanga, Foyer Forestois-Famille et Foyer Forestois-Madelon de la ZRU2020 ;

Considérant que le site est situé à proximité directe du Contrat de Quartier durable Deux Cités ; Que cependant il n'est pas repris dans l'emprise de celui-ci car il fait l'objet d'un concours lancé par la SLRB pour la transformation du bâtiment de la Verrerie Van Roy à Forest ; Qu'il se situe également en bordure de la ZRU 2020 ; Que les axes visent entre autres à aménager des espaces publics de qualité, fédérer et animer le quartier, développer une économie locale, solidaire et durable et agir pour le logement ; Que le projet s'inscrit dans ces objectifs ;

Considérant que la demande a fait l'objet d'un concours susmentionné en 2021 qui a reçu 5 candidatures ; Que le lauréat est l'atelier V constitué de l'équipe Baumans-Deffet + A2O Architecten + Laboratoire ;

Qu'elle a également fait l'objet de réunions de projet en 2022 et 2023 ; Que les remarques portaient notamment sur le besoin de formalisation de la création de voirie et rétrocession à la commune, l'amélioration des limites entre espaces publics/privés/semi-privés, de l'attractivité depuis la chaussée de Neerstalle, la prise en compte de la problématique acoustique, la limitation de l'impact urbain de l'accès à la toiture de la villa urbaine, l'analyse de l'impact du gabarit de la villa urbaine sur l'ensoleillement local, la prise en compte du projet de réaménagement de la chaussée de Neerstalle, l'attention particulière aux nuisances de la mise en place de PAC, le placement de toiture végétalisée et de panneaux solaires ;

Considérant que le tronçon proche de l'avenue de la Verrerie fait partie de l'ICC4, visant à créer un lien entre les ICR ;
Considérant que la région bruxelloise s'est dotée en 2004 d'un plan régional du logement ; Que le programme Alliance Habitat est défini en 2013 ; Que la SLRB a pour objectif la construction de 4000 logements dans ce cadre ;

Considérant que la Région a lancé le Plan d'Urgence Logement 2020-2024 ; Qu'il vise l'augmentation de l'offre et de la qualité des logements à finalité sociale, l'amélioration de l'action publique en matière de logement, le soutien aux locataires, la garantie du respect du droit au logement et l'accès à la propriété ;

Considérant que le Plan Régional de Développement durable approuvé le 12/07/2018 soutient la densification du tissu urbain existant mais également la dédensification à opérer dans les quartiers trop denses, notamment en privilégiant l'aération des intérieurs d'îlot ;

Considérant que le PRDD indique que la densification doit être proportionnelle à la taille des îlots, que l'îlot concerné par la demande ne peut être assimilé à « un îlot de grande taille et de faible densité qui présente de fortes opportunités en matière de restructuration du tissu urbain » ;

Considérant que dans ce contexte le besoin en termes d'équipements collectifs et d'activités économiques est crucial face au développement massif des logements ;

Considérant que le PRDD soutient également que la densification doit s'accompagner de la mise en place d'un « confort public » qui se caractérise par la capacité que possède le quartier d'accueillir dans son tissu urbain et ses espaces publics l'ensemble des activités caractéristiques de la vie urbaine : économiques, sociales mais aussi, culturelles, symboliques, ludiques, éducatives, citoyennes, sportives », qu'il est également nécessaire de tenir compte du confort climatique (vents, ensoleillement) pour densifier intelligemment et qualitativement le territoire ;

Considérant que Plan Régional de Développement Durable (PRDD) encourage la création de logements, et la mise œuvre d'une « densification maîtrisée » sous certaines conditions : bonne accessibilité en transport public, relation aux dimensions des espaces ouverts et espaces verts, préservation de qualités d'ensoleillement et de vue, et lien avec une revalorisation du bâti et du patrimoine existant ;

Contexte urbain :

Considérant que le site est situé à proximité de la zone d'extension d'un site localisé avec plan : moulin à grain puis à papier établi sur la rive gauche du Geleystbeek (atlas 61-62) ;

Considérant que le quartier présente une forte densité de logements sociaux, dont les immeubles de la Cité jardin Forest Vert et les immeubles de la Nouvelle Cité ; Qu'une part de logements sociaux d'environ 65% est identifié par les statistiques du Monitoring des quartiers de 2019 ;

Qu'un ensemble de 35 logements sociaux a vu le jour entre la rue des Huileries et la chaussée de Neerstalle ; Qu'un ensemble de 70 logements acquisitifs va être développé à proximité directe du site, chaussée de Neerstalle 184 ; Qu'un projet de 50 logements est en cours d'instruction en face du site ; Que ces ensembles immobiliers prévoient également des activités autres (commerces, équipements...)

Considérant que l'angle de l'ilot situé entre l'avenue de la Verrerie et la chaussée de Neerstalle est constitué de parcelles bâties présentant des maisons avec jardin et dont le gabarit varie entre R+1 et R+2 ; Que sur l'avenue de la Verrerie, l'ilot est fermé par des immeubles de logement avec un gabarit de R+3 ;

Considérant que l'avenue de la Verrerie est une rue plutôt calme où la circulation de voiture est réduite, tandis que la chaussée de Neerstalle est une rue à fort trafic avec le passage de trams, de bus et une circulation voiture importante ;

Considérant que le site est situé à proximité de la place Saint-Denis et divers trams et bus permettent une connexion rapide entre les deux ; Qu'il est situé en zone d'accessibilité B au RRU ; Que des Itinéraires Cyclables Régionaux, ainsi que la promenade verte, passent à proximité du site et assurent des liaisons nord/sud ; Que des projets de réseau vélo plus ou réseau vélo confort sont identifiés à proximité sur la chaussée de Neerstalle et la rue Auguste Lumière ;

Considérant que des équipements sportifs sont présents à proximité dans le parc du Bempt ; Que de nombreux commerces sont présents sur la chaussée de Neerstalle vers la place Saint-Denis ; Que des potagers collectifs sont situés sur la chaussée de Neerstalle ;

Situation existante :

Considérant que le site consiste en une partie d'ilot entre l'avenue de la Verrerie (n°15, 17, 21, 23, 23A) et la chaussée de Neerstalle (n°150 et 164-172) à 1190 Forest ; Que le terrain naturel marque une pente descendante en direction du Nord-Ouest, entre le haut de l'avenue de la Verrerie et la chaussée de Neerstalle ;

Considérant que le site est occupé par un complexe semi industriel donnant sur la rue de la verrerie et la chaussée de Neerstalle. ; Que la surface du terrain est de +/- 7.000 m² ; Que la majorité du site est construite à l'exception de deux cours intérieures ; Que l'ensemble des bâtiments est constitué d'une série de locaux ateliers/entrepôts/bureaux du côté de l'avenue de la Verrerie et d'une série d'autres bâtiments du côté de la chaussée de Neerstalle ;

Considérant qu'à front de rue de l'avenue de la Verrerie une succession de 5 bâtiments est présente ; Que les bâtiments sont dénommés de gauche à droite A1, B1, B2, B3 et C ; Que les bâtiments A et B sont dédiés aux activités productives et présentent des gabarits R+1 ou R+2 ; Qu'ils s'étendent jusqu'à l'intérieur d'ilot et rejoignent les constructions situées à front de rue sur la chaussée de Neerstalle ; Que le mitoyen de gauche est un bâtiment résidentiel de gabarit R+3 ;

Considérant que le site comprend également sur l'extrémité droite la maison C de gabarit R+2+T, sise avenue de la Verrerie 15 et son jardin ; Que celle-ci comporte 4 appartements ; Que le mitoyen de droite est une maison unifamiliale de gabarit R+1+T ;

Considérant qu'à front de rue de la chaussée de Neerstalle se trouvent les bâtiments D et E ; Qu'ils sont dédiés à l'activité productive et présentent des gabarits R+1 et R+3 ; Que le mitoyen de gauche est une maison unifamiliale de gabarit R+2+T et le mitoyen de droite un ensemble de bâtiments d'activité productive de gabarit variant de R à R+3 ; Que cependant le bâtiment directement mitoyen est un rez uniquement ;

PROJET

Attendu que le projet comprend la démolition partielle des bâtiments d'activité productive et le réaménagement de la maison de rapport ; Qu'il vise la reconfiguration de la zone par la création d'une voirie intérieure, d'espaces publics et d'immeubles de logements ; Qu'il maintient des équipements d'intérêt collectif implantés de manière temporaire sur le site ;
Attendu que le bâtiment A1 à front de rue de l'avenue de la Verrerie est démoli et remplacé par un immeuble de gabarit R+4 ; Que la partie entrepôt arrière est partiellement maintenue au projet sous la dénomination A2 ; Qu'un jardin est créé entre les bâtiments A1 et A2 ;
Attendu que les bâtiments B1 et B2 de gabarit R+1 et R+2 sont maintenus ; Qu'il s'agit de bâtiments industriels des années 70 formant un T vers l'intérieur d'îlot ; Que leurs annexes arrière sont démolies ; Qu'un bâtiment arrière F est érigé jusqu'à un gabarit R+7 ;
Attendu que le bâtiment B3 est démoli ; Qu'il est remplacé par un immeuble à appartements de gabarit R+5 ; Que le bâtiment C est maintenu et réaménagé ;
Attendu que le bâtiment D à front de rue de la chaussée de Neerstalle est démoli sur toute sa profondeur et que seul le sous-sol est préservé ; Qu'il est remplacé par un immeuble de gabarit R+4 à front de rue, et R+3 vers l'intérieur d'îlot ;
Attendu que le bâtiment E est maintenu ; Que ses annexes arrière sont démolies ;
Attendu qu'un bâtiment F de gabarit R+7 prend place en remplacement des annexes démolies ;
Considérant que le Conseil Communal en sa séance du 19/12/2023 a approuvé la modification des alignements relatifs à l'îlot Verrerie/Neerstalle/Lumière ;
Que cette décision approuve le principe d'incorporer une nouvelle voirie et placette au patrimoine communal et de les affecter au domaine public selon les modalités de l'article 112, alinéa 2 du CoBAT ;
Attendu que la voirie et la placette sont créées dans l'enceinte du projet et dénommé rue de la Sororité ; Qu'elle s'ouvre sous le bâtiment B2 vers l'avenue de la Verrerie, se poursuit entre les bâtiments B2 et D, et débouche entre les bâtiments D et E sur la chaussée de Neerstalle ; Qu'un espace public est aménagé au pied du bâtiment F et dénommé place des luttes féministes ;
Attendu que le projet vise l'occupation temporaire du site durant la phase d'élaboration du projet ; Que des activités sociales sont déjà en œuvre sur place ; Que le projet vise à assurer leur maintien et leur pérennisation sur site après réalisation des travaux ;

INSTANCES

Considérant qu'il convient de se conformer à l'avis Access&Go du 19/08/2024 non conforme aux exigences du RRU en ce que la toilette PMR du bloc F n'est pas desservie par une aire de rotation de 150 cm en dehors du débatement de la porte ; Que l'accès à la donnerie du bloc F ne se fait pas de plain-pied ; Que les logements du bloc E au 2ème étage ne sont pas desservis par une aire de rotation de 150 cm de diamètre ; Que certaines portes des communs (local poubelles, vélos, caves) ne présentent pas une largeur de libre passage de 85 cm ;
Considérant qu'il convient de se conformer à l'avis ASTRID du 13/08/2024 et prévoir une couverture radioélectrique ASTRID dans l'ensemble du bâtiment A2 (grande halle) dont la capacité d'accueil est supérieure à 150 personnes ;
Considérant que la zone du projet recèle des installations de distribution et/ou d'égouttage ; Qu'il convient de se conformer à l'avis Vivaqua du 22/08/2024 et prévoir les prescriptions particulières y citées au permis d'urbanisme ;
Considérant qu'il convient de se conformer à l'avis ELIA du 22/08/2024 et se conformer aux prescriptions de sécurités spécifiques :

- Pour les liaisons souterraines, la distance de sécurité multidirectionnelle est de 50 cm par rapport aux installations.
- Pour les lignes à haute tension aériennes, les distances de sécurité à respecter sont liées à la tension. La tension est exprimée en kV (1 kV = 1.000 volts).
- L'accès aux postes à haute tension est strictement interdit et par ailleurs, des mesures de sécurité spécifiques sont d'application pour des travaux à proximité de ces postes.
- Les éventuelles futures installations sont matérialisées par des traits roses discontinus sur le plan annexé. Pour toute précision relative au projet, nous vous invitons à contacter le Contact Center

Considérant qu'il convient de se conformer à l'avis STIB du 28/08/2024 et prévoir une indication claire du risque de passage de tram et bus à la sortie du parking ;

Considérant qu'il convient de se conformer à l'avis BM du 29/08/2024 et prévoir :

- La conclusion préalable entre la Région et FOYER DU SUD SRCL d'une convention dont le projet sera proposé par FOYER DU SUD SRCL. Toute demande doit être adressée à l'adresse mail suivante : gestion.voiries@sprb.brussels ;
- Suivre les Golden Rules de MAINTAIN (Bruxelles Mobilité) ;
- Les bordures doivent être au même niveau que le filet d'eau ainsi qu'au même niveau que l'asphalte ; en cas de souci avec l'écoulement des eaux, il y a lieu de jouer avec le niveau de l'asphalte ;
- Les appareils d'éclairage doivent suivre les dispositions du plan lumière de Bruxelles Mobilité et être agréés Synergrid 005 (<http://www.synergrid.be/index.cfm?PageID=20872>) ; la hauteur maximum des points lumineux est de

8m ; la température de couleur des luminaires est 3000K et que la couleur de la peinture est gris foncé RAL 7043 60% brillance ; (modèle commune)

- Les revêtements prévus doivent être conforme au RRU, aux recommandations dictées par le Cahier de l'accessibilité piétonne et à la charte des revêtements piétons approuvée le 28 novembre 2019 par le gouvernement régional ; ceci tant au niveau du choix des matériaux que de la mise en œuvre afin de garantir un niveau de qualité d'usage et de confort suffisant ;
- Une attention toute particulière doit être portée à la mise en œuvre des pavés bétons à joints ouverts afin de garantir le meilleur niveau de confort possible ;
- De même, il y a lieu de faire particulièrement attention à la mise en œuvre des pavés béton prévus pour les zones de livraison afin d'éviter tout risque de déchaussement lors des manœuvres des véhicules ;
- Le modèle d'arceau vélos doit se conformer au cahier de l'accessibilité piétonne (U renversé avec double barre horizontale pour une meilleure fixation des vélos ; ajout d'une barre horizontale supplémentaire (à max. 30 cm du sol) aux premier et dernier arceau d'une série continue pour une meilleure détection par les personnes malvoyantes) ; (modèle commune)
- Ne pas abatte l'arbre en voirie régionale ; s'il est démontré de façon suffisante que cet arbre doit effectivement être déplacé, une transplantation peut éventuellement être envisagée en concertation avec l'équipe plantations de Bruxelles

Mobilité ;

Vu la remarque émise par le SPRB en ce qui concerne le rayon de giration d'un camion de secours pour entrer dans le site ; Que la largeur d'accès ne permet pas le passage du camion à échelle sans heurt du mur de droite ; Que ce point doit être éclairci et permettre d'obtenir un avis favorable du SIAMU ;

MOTIVATION

Démolitions

Considérant que les bâtiments A1, B3, D et les annexes arrière des bâtiments B et E sont démolis ;

Considérant que le bâtiment A1 est situé à front de rue de l'avenue de la Verrerie ; Qu'il s'agit d'un entrepôt industriel de 6m de hauteur libre avec une déclivité de 2m vers l'arrière et un étage partiel avant ; Que sa volumétrie et son implantation particulière rendent son utilisation difficile pour une activité autre qu'industrielle ; Qu'il présente un gabarit très bas en comparaison à celui du mitoyen de gauche ; Que la partie avant est déconstruite et les matériaux sont récupérés et partiellement réutilisés sur site ;

Considérant que le bâtiment B3 est déconstruit ; Qu'il est similaire au bâtiment A1 dans sa volumétrie, son gabarit et son utilisation ; Qu'il s'agit également d'un entrepôt industriel de 8m de hauteur sur 2 niveaux ; Qu'il s'étend sur une profondeur de 8 travées ; Que la circulation verticale est située dans la 4^e travée ; Que sa volumétrie et son aménagement rendent sa reconversion difficile pour une activité autre qu'industrielle ;

Considérant que le Bâtiment D est déconstruit ; Qu'il s'agit d'un bâtiment industriel très profond de 2 niveaux et annexes arrières ; Que les annexes consistent en une succession d'espaces couverts imbriqués avec des structures portantes variées ; Qu'ils ont répondu à un besoin spécifique mais ne sont pas adaptés à une activité autre qu'industrielle ;

Considérant que les annexes arrière des bâtiments B sont déconstruites ; Qu'il s'agit d'entrepôts industriels développés au rez-de-chaussée au cours de l'activité de l'entreprise occupant précédemment les lieux ; Que le développement des annexes s'étend sur l'entièreté de la parcelle jusqu'aux annexes arrières des bâtiments D et E ; Qu'ils ont répondu à un besoin spécifique mais ne sont pas adaptés à une activité autre qu'industrielle ;

Considérant que les bâtiments démolis et déconstruits ne présentent pas de qualités patrimoniales particulières ; Que les bâtiments démolis et déconstruits ont majoritairement une structure portante en béton, une façade de brique et des baies métalliques ; Que les éléments démontables et récupérables font l'objet d'une attention particulières et intègrent un circuit de réemploi ; Que certains éléments sont réutilisés sur site ;

Considérant qu'ils sont l'héritage d'un passé industriel dans le quartier ; Qu'ils ne sont plus utilisés et insérés dans un tissu à dominante résidentielle et en reconversion ; Que les industries en zone mixte et à proximité directe de zone d'habitat rencontrent des difficultés structurelles et logistiques ; Que l'entreprise Van Roy a quitté les lieux en 2018 ; Que le foyer du Sud s'est porté acquéreur du site en 2019 pour y développer un projet mixte de logements et d'équipements ;

Considérant que la chaussée de Neerstalle a fait l'objet d'un réaménagement visant à sécuriser et assurer l'accessibilité des voiries et des espaces publics, à améliorer les performances du transport public de surface ; Que ces réaménagements de voirie s'accroissent mal de la présence de poids lourds inhérents à la présence d'activités industrielles de grande dimension ; Que le développement d'un programme d'habitations sociales répond aux objectifs du PRDD susmentionnés ; Que dès lors la démolition et la déconstruction des bâtiments existants est acceptable ;

Considérant que le formulaire de demande précise la présence de 6 logements existants ; Que les renseignements urbanistiques disponibles précisent la présence 4 logements dans l'immeuble de rapport sis avenue de la Verrerie 15 ; Que la localisation de 2 logements complémentaires n'est pas explicitée au dossier ni identifiable en plan ; Que 92 logements sont créés à la demande ; Que la prescription générale 0.12 relative à la démolition de logements en zone mixte précise les conditions nécessaires ; Que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité et se conforme à la 1^{ère} condition en maintenant au moins la même superficie de logement dans la zone de mixité ; Que dès lors la demande est conforme à la prescription générale 0.12 du PRAS ;

Avenue de la Verrerie

Bâtiments A

Gabarit A1

Considérant que le bâtiment A1 est reconstruit ; Qu'il présente un gabarit R+4 à toiture plate et dépasse de 4m le mitoyen de gauche ; Que la note explicative fait mention d'un dépassement limité à 2m94 ; Que tenant compte de la déclivité naturelle de la rue il dépasse également le profil mitoyen de droite de 8m70 ; Qu'il déroge au RRU Titre I articles 5 et 6 en ce qu'il dépasse en façade et en toiture le voisin le plus haut ;

Que cependant l'impact sur le bâtiment de droite est éloigné de 59m50 et que 4 bâtiments prennent place entre eux ; Qu'au vu de l'orientation l'impact sur le bâtiment de gauche est limité ; Que l'avenue présente des variations importantes de hauteur de construction ; Que le bâtiment situé en face au n°5 présente une hauteur de toiture similaire ; Que la différence de hauteur entre les bâtiments voisins est relativement limitée et peut s'apparenter aux variations de hauteurs rencontrées localement ; Qu'un acrotère intégrant une ligne de vie est prévu au-dessus d'une toiture végétalisée ; Que les dérogations aux articles 5 et 6 sont acceptables ;

Considérant que des terrasses prennent place en façade arrière du 1^{er} au 7^e étage ; Que le bâtiment dépasse la profondeur de construction mitoyenne de gauche de 77cm jusqu'au 3^e étage ; Que la terrasse du 1^{er} étage est située à 5m90 du mitoyen de gauche et les terrasses du 2^e au 7^e étage sont situées à 1m26 du mitoyen et ne respectent pas le code civil ; Que le 4^e étage dépasse le bâtiment voisin ; Que le bâtiment déroge au RRU Titre I article 4 en ce qu'il est plus profond que le profil de construction du voisin le plus profond ; Que cependant au vu de l'orientation l'impact de la dérogation est limité ; Qu'il y a lieu de déplacer les terrasses arrières gauche à 1m90 du mitoyen, du 2^e au 4^e étage afin de se conformer au code civil et limiter les vues intrusives vers la parcelle voisine ;

Affectation A1

Considérant que l'immeuble est occupé par un équipement au rez et des logements aux étages ; Qu'un porche traversant vers le jardin arrière est situé le long du mitoyen de gauche et permet l'accès au local poubelle et à l'entrée de l'immeuble ; Qu'il y a lieu de prévoir un adressage à rue pour cette entrée et un traitement acoustique performant pour le porche traversant ;

Considérant que les étages accueillent une variété de typologie de logement répartis comme suit : 5 logements 1 chambre, 3 logements 2 chambres et un logement 5 chambres ; Que les logements sont confortables et conformes à la réglementation ; Que les logements en façade arrière disposent de terrasses latérales et de chemin d'évacuation d'urgence ; Que ce sont des logements sociaux ;

Gabarit A2

Considérant que la partie arrière du bâtiment A2 est maintenue dans sa volumétrie actuelle ; Que le bâtiment est isolé par l'intérieur afin de conserver son esthétique industrielle propre en intérieur d'îlot ; Que des briques de réemploi issues des démolitions locales sont utilisées pour des réparations et interventions ponctuelles ; Que la toiture de la partie entrepôt est rénovée et s'inscrit dans la hauteur des murs mitoyens et d'acrotère existants ; Que la toiture plate de la partie sanitaire est végétalisée de manière intensive ;

Considérant qu'il est accessible depuis le porche sous le bâtiment B1 et la cour productive ; Que la façade avant est une façade vitrée ne permettant pas d'accès intérieur ; Que la façade latérale est maintenue et 4 ouvertures latérales s'ajoutent aux 2 ouvertures existantes ; Qu'elles s'ouvrent vers une cour productive en intérieur d'îlot partiellement couverte ; Que l'ensemble des 4 accès intérieur sont localisés en façade latérale ; Que 2 d'entre eux sont situés sous la cour couverte ; Qu'un accès est maintenu sur l'arrière vers cette cour ;

Affectation A2

Considérant qu'il est réaménagé et accueille une grande halle ; Que celle-ci est destinée à accueillir des événements ; Que l'espace peut également être divisé pour l'organisation d'atelier ; Qu'il s'agit d'un équipement d'intérêt collectif prenant place en intérieur d'îlot dans un bâtiment existant sans modification de volume ; Qu'il est équipé de locaux sanitaires en rapport aux activités projetées ;

Qu'il présente une superficie plancher de 610m² et se conforme à la prescription 3.2 relative à la présence d'équipement d'intérêt collectif en zone mixte ; Que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité ;

Que la présence et les nuisances sonores possibles de cette activité sont relevés par les riverains ; Qu'ils font état d'un intérieur d'îlot propice à la diffusion des bruits par un effet de caisse de résonance ; Que la demande fait l'objet d'une note acoustique spécifique à cette activité ; Qu'il convient de suivre les recommandations de celle-ci et prévoir des compositions de toiture, de paroi mitoyenne, de façade Nord-Est et façades telles que spécifiées ; Qu'il convient également d'être attentif au bruit à proximité des accès à la salle polyvalente et prévoir un traitement et un aménagement approprié de la cour productive ; qu'à défaut de mise en œuvre de solutions acoustiques performantes, la tenue d'activités bruyantes (concert, soirée dansante, spectacle, etc.) amènerait inévitablement à un dépassement des normes de bruit en vigueur ; Que cette affectation est cohérente au programme du contrat de quartier et conforme au PRAS ; Que sous réserves de respecter les conditions y relatives elle est acceptable ;

Bâtiments B

Considérant que les bâtiments B1, B2 et B3 constituent un ensemble ; Que le bâtiment B3 est démolé et reconstruit ; Considérant que l'ouverture sous porche du rez-de-chaussée est maintenue sous le bâtiment B1 et la porte métallique existante est remplacée par un portail en acier laqué ; Qu'elle permet l'accès à la cour productive située à l'arrière du bâtiment ; Considérant que le bâtiment B1 présente un gabarit R+1 ; Qu'il est conservé et réaménagé sans modifications de façade avant et de gabarit ; Que la circulation verticale est modifiée et déplacée ; Que deux logements traversants de 2 chambres sont aménagés à l'étage ;

Que le rez-de-chaussée est occupé par l'extension de l'équipement du bâtiment A1 voisin ainsi que le porche traversant ; Que l'équipement présente une superficie plancher de 160m² et se conforme à la prescription 3.2 relative à la présence d'équipement d'intérêt collectif en zone mixte ; Que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité ; Considérant que la chambre 2 du logement B1.102 déroge au RRU Titre II article 10 en ce que sa superficie vitrée est inférieure à 1/5^e de sa superficie plancher ; Que cependant la pièce prend place dans une pièce existante ; Que la baie avant n'est pas modifiée et participe à la composition de la façade ; Que la dérogation est limitée et acceptable pour cette chambre ; Considérant que le bâtiment B2 présente un gabarit R+2 ; Qu'il est conservé et réaménagé sans modification de gabarit et de façade avant à l'exception des baies droites des étages ; Que celles-ci sont transformées en ouverture avec garde-corps vitrés ; Que la modification de cette façade est cohérente à sa composition et permet de créer des espaces extérieurs pour les logements ; Que cette modification est pertinente et acceptable ;

Considérant que le hall d'entrée et la circulation verticale avant sont modifiés ; Que des espaces communs confortables et généreux sont aménagés ; Qu'une seconde circulation verticale est créée en partie arrière du bâtiment ;

Considérant qu'un équipement prend place au rez-de-chaussée arrière ; Qu'il est accessible depuis la rue de la Sororité et la cour productive ;

Considérant que 4 logements 1 chambre prennent place dans le bâtiment arrière ; Qu'ils sont accessibles par une coursive arrière ne permettant pas de préserver l'intimité de ceux-ci ; Qu'il y a lieu de modifier l'aménagement de ce niveau, par exemple en supprimant la coursive, et en modifiant la typologie du logement B2.102 en studio ;

Qu'un logement 5 chambres est situé au 2^e étage ; Que cette grande typologie est appréciable et permet de varier les typologies présentes dans l'ensemble construit ; Que cependant la taille du séjour n'est pas adaptée à la typologie du logement ; Qu'il y a lieu de revoir l'aménagement du logement B2.202 en prévoyant un séjour de taille suffisante ;

Considérant que le bâtiment B3 est reconstruit ; Qu'il présente un gabarit R+4 ; Que tenant compte de la déclivité naturelle de la rue il dépasse le profil moyen de droite de 11m90 et sa hauteur de toiture de 7m60 ; Qu'il déroge au RRU Titre I article 5 et 6 en ce qu'il dépasse le voisin le plus haut, soit le voisin de gauche de 7m30 ;

Que cependant il est séparé du voisin le plus bas par une construction existante et de gabarit plus important ; Qu'il dépasse la hauteur de façade de celle-ci de 2m30 sur un retrait latéral de 2m60 ; Que ce retrait permet d'animer la composition du bâtiment ; Qu'il présente une hauteur similaire au bâtiment d'en face avenue de la Verrerie 24 et prend place sur la rue de la Sororité nouvellement créée ; Que de plus il est entouré par les bâtiments du projet ; Qu'ainsi il ne diminue donc pas l'ensoleillement des parcelles voisines et ne nuira pas aux qualités résidentielles de ceux-ci ; Que les dérogations sont alors acceptables pour ce bâtiment ;

Considérant que le pignon de droite surplombe le bâtiment C de 2 niveaux ; Que le pignon droit n'est pas qualitatif et ne présente aucune ouverture ; Qu'il convient d'apporter un traitement qualitatif au pignon droit du bâtiment B3 ;

Considérant qu'un parking vélo prend place au rez-de-chaussée et au sous-sol ; Que l'entrée de l'immeuble est située en façade latérale sur la rue de la Sororité ; Qu'il y a lieu de prévoir un adressage à rue pour les logements du bâtiment B3 ;

Considérant qu'un duplex 5chambres prend place en partie droite ; Qu'il présente un aménagement avec une cuisine traversante et un séjour de faible dimension ; Que les logements des 3^e et 4^e étages prévoient des séjours de faible dimension et non adaptés à la typologie des logements ; Que les logements profitent d'espace extérieur en loggias ou en balcons ;

Qu'il convient de revoir l'aménagement de ce bâtiment en prévoyant des séjours de taille suffisante pour les logements B3.001, B3.401 et B3.501 ;

Considérant qu'un équipement prend place en partie arrière au rez-de-chaussée ; Qu'il présente une superficie plancher de 324m² et se conforme à la prescription 3.2 relative à la présence d'équipement d'intérêt collectif en zone mixte ; Que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité ;

Considérant que le plan d'alignement ne prévoit pas la reprise dans le domaine public de la zone de porche côté Verrerie, qu'il y a lieu d'indiquer clairement qu'elle ne sera pas reprise par la Commune dans les plans de réalisation ;

Bâtiment C

Considérant que le bâtiment C est conservé et réaménagé ; Que sa volumétrie est inchangée ;

Considérant que 4 logements 1 chambre prennent place au rez-de-chaussée jusqu'au 3^e étage à raison d'un logement par étage ; Que des locaux communs, espaces de rangement et locaux compteurs sont aménagés au sous-sol ;

Considérant que la façade avant est conservée ; Que les menuiseries sont conservées et restaurées le cas échéant ; Que les baies sont en bois de teinte bleue du rez-de-chaussée au 2^e étage ; Que les baies du 3^e étage en lucarne dans la toiture à mansard sont en bois de teinte blanche ; Que la corniche en bois est conservée ; Que la gouttière avant est supprimée ;

Que les ouvertures du sous-sol sont fermées par des pavés de verre ; Que le maintien de la situation existante n'est pas envisageable ; Qu'il y a lieu de retrouver des baies cohérentes à la composition de la façade et de replacer des ferronneries devant celles-ci ;

Considérant que les logements présentent des aménagements confortables et disposent d'un espace extérieur ;

Que la chambre du rez avant présente une dérogation à l'éclairage en ce que sa superficie vitrée est inférieure à 1/5^e de sa superficie plancher ; Que cependant il s'agit d'une pièce de vie existante ; Qu'elle est réduite par la création d'une gaine traversant l'immeuble ; Que la dérogation est limitée ; Que la pièce est située en façade avant et que la modification de la composition de façade n'est pas souhaitable ; Que dès lors la dérogation est acceptable pour cette pièce ;

Que la partie salon présente également une dérogation à l'éclairage en ce que sa superficie vitrée est inférieure à 1/5^e de sa superficie plancher ; Qu'il s'agit d'une pièce arrière et rénovée ; Que la dérogation est importante et non acceptable pour une pièce neuve ;

Que cette pièce déroge également à la hauteur sous plafond inférieure à 2m5 ; Que cependant il s'agit d'un bâtiment existant ; Que la dérogation est limitée à une partie du séjour ; Que dès lors elle est acceptable ;

Considérant que la porte-fenêtre du 1^{er} étage est modifiée vers une porte-fenêtre sans allège pleine ; Que cette modification ne correspond pas à la typologie de la construction ; Qu'il y a lieu de placer une porte-fenêtre avec allège pleine ;

Considérant que la chambre du 2^e étage présente une dérogation à l'éclairage en ce que sa superficie vitrée est inférieure à 1/5^e de sa superficie plancher ; Qu'il s'agit d'une pièce située en façade avant éclairée par deux fenêtres remplacées à l'identique ; Que cependant il s'agit d'une pièce de vie existante ; Qu'elle est réduite par le déplacement du cloisonnement intérieur ; Que la modification de la composition de façade n'est pas souhaitable ; Que dès lors la dérogation est acceptable pour cette pièce ;

Considérant que la chambre du 3^e étage présente également une dérogation à l'éclairage en ce que sa superficie vitrée est inférieure à 1/5^e de sa superficie plancher ; Qu'il s'agit d'une pièce en façade avant et au dernier étage sous une toiture plate ; Que les baies prennent place dans la lucarne en toiture à mansard ; Que la modification de la lucarne n'est pas souhaitable ; Que cependant la dérogation est importante ; Qu'il y a lieu de supprimer cette dérogation sans modifier la taille de la lucarne ;

Chaussée de Neerstalle

Bâtiment D

Considérant que le bâtiment D est démoli et reconstruit sur la chaussée de Neerstalle ;

Qu'il présente un gabarit R+4 et un retrait latéral de 3m80 le long du mitoyen gauche chaussée de Neerstalle 148 et retrouve environ la hauteur du bâtiment démoli, soit 6m60 ; Que ce retrait permet de placer un niveau supplémentaire en retrait et de l'intégrer dans la hauteur de la toiture à versant du bâtiment voisin ; Que la création des espaces publics traversant le site entraîne la délimitation d'une parcelle d'angle entre la chaussée de Neerstalle et la place des Luttes Féministes ;

Qu'il présente une hauteur de 17m90 au-delà du retrait latéral ; Que cette volumétrie déroge au RRU Titre I articles 5 et 6 en ce qu'il dépasse le bâtiment voisin le plus haut ; Que cependant il prend place à l'angle de la rue de la Sororité nouvellement créée et devient un bâtiment d'angle ; Que cette différenciation de hauteurs crée une accentuation de l'entrée de la rue et permet de mettre celle-ci en évidence ; Que le bâtiment est situé en face de la rue de la Soierie ; Qu'ainsi au vu de sa situation l'impact sur les constructions alentours est limité ; Que les dérogations sont acceptables ;

Considérant qu'il présente une profondeur supérieure de 60cm au bâtiment mitoyen de gauche ; Qu'il déroge au RRU Titre I article 4 en ce qu'il est plus profond que le bâtiment mitoyen de gauche ; Que la dérogation est limitée et permet d'aménager des logements de grande taille ; Qu'elle est acceptable ;

Considérant cependant que des terrasses sont présentes à 42cm de la mitoyenneté générant des vues intrusives vers les parcelles voisines ; Qu'il y a lieu de déplacer les terrasses des logements D4.102, D4.208, D4.307, à plus de 3m de la mitoyenneté ;

Considérant qu'une entrée de garage souterrain est situé le long du mitoyen gauche ; Qu'une grille en acier blanc gris en ferme l'accès ; Que le parement de façade est une brique jaune de récupération ; Que la composition de la façade est identique sur l'ensemble du bâtiment ; Qu'il y aurait lieu de revoir la composition de cette façade avant en l'animant davantage ;

Considérant que l'aménagement présente un équipement, des locaux communs et un logement PMR ; Que les étages sont occupés par des logements ;

Considérant que l'accès au logement PMR est situé en intérieur d'ilot ; Qu'ainsi il tire profit de la différence de niveau entre la voirie et l'intérieur d'ilot pour placer une entrée de plain-pied vers le logement ; Que cependant l'entrée est située après le local poussette et le local poubelle et à l'arrière de l'ascenseur par le jardin commun ; Qu'il est nécessaire de déplacer l'entrée du logement et de prévoir un adressage à rue sur l'espace public proche (place des Luttes Féministes) pour le logement D.4011 ; Considérant que les logements des étages sont confortables, présentent des espaces extérieurs et n'appellent pas de remarques particulières ;

Bâtiment E

Considérant que le bâtiment existant est rehaussé d'un niveau ; Qu'il dépasse le bâtiment mitoyen le plus haut d'1m ; Que cependant il est distant de celui-ci de plus de 34m²⁰ ; Que l'impact sur ce voisin est limité ; Que de plus le voisin de droite présente une hauteur plus importante en intérieur d'ilot ; Que les bâtiments d'angle de l'ilot situé en face du bâtiment présente des hauteurs similaires ; Que dès lors les dérogations sont acceptables pour ce bâtiment ;

Considérant que la composition de façade est modifiée ; Que des balcons sont créés aux 1^{er} et 2^e étages en façades avant, latérale gauche et arrière ; Qu'ils sont situés en débord de la façade existante ; Que cela permet d'aménager des espaces extérieurs pour les nouveaux logements ; Que ces débords sont limités à 40cm et s'inscrivent dans le respect du Titre I article 10 ;

Considérant que le bâtiment E ne respecte pas le plan d'alignement ; qu'en effet il s'implante sur une profondeur de 21m⁷ alors que le plan d'alignement prévoit une profondeur de 24m⁷ ; que la zone de jardin devant le bâtiment E si elle est privative doit être reprise au plan d'alignement en tant que zone de recul, ce qui n'est pas le cas actuellement ; qu'il y a lieu soit de revoir la demande soit de revoir le plan d'alignement ;

Que si la zone de recul n'est pas envisagée et que les logements s'ouvrent directement et de plein pied sur la place, il y a lieu, afin d'assurer l'intimité des logements au rez-de-chaussée du bâtiment E côté place, de prévoir pour ceux-ci une allège suffisante tout en conservant un éclairage naturel conforme au RRU ;

Considérant que les revêtements de façade ~~sont modifiés~~ ; Que le rez-de-chaussée présente une façade en béton gris ; Qu'aux étages un bradage métallique gris est utilisé ; Que les garde-corps des balcons en débord de façade sont métallique gris clair ; Qu'ainsi l'ensemble des façades de ce bâtiment présente une tonalité grise ; Que cette teinte n'est pas présente dans les constructions alentours ; Que cela ne permet pas au bâtiment de se démarquer et de contribuer à la variété de teintes rencontrée sur la chaussée de Neerstalle ; Qu'il y a lieu de modifier la teinte du bâtiment ou du moins de prévoir une teinte contrastante au RDC ;

Considérant que le commerce côté chaussée de Neerstalle offre, à l'angle de la nouvelle rue une façade aveugle peu qualitative ; qu'il serait pertinent de prévoir par exemple une façade vitrée sur l'angle ou du moins une façade plus animée ;

Rue de la Sororité et Place des Luttes Féministes

Bâtiment D

Considérant que le bâtiment D se poursuit à l'arrière du volume reconstruit le long de l'alignement défini sur la voirie créée par décision du Conseil communal du 19/10/2023 ; Qu'il rejoint le bâtiment B3 sis avenue de la Verrerie ; Qu'il présente un gabarit R+3 le long de la rue de la Sororité et s'intègre dans la hauteur des bâtiments bordant les voiries ;

Considérant que l'aménagement du bâtiment présente des appartements répartis sur les 4 niveaux, et une coursive arrière ; Qu'il y a lieu de prévoir un adressage à rue pour l'ensemble des logements du bâtiment D ;

Considérant que les logements du rez-de-chaussée d'angle (D.405 et D.406) sont des appartements 1 chambre ; Que les chambres donnent directement sur le jardin commun ; Que cela ne permet pas de préserver leur intimité ; Que les logements d'angle en duplex en R+1 et R+2 sont accessibles par la coursive située au 2^e étage en intérieur d'ilot ; Qu'ils longent les chambres des logements proches et perturbent également l'intimité de ces logements ; Que les logements situés au R+3 sont accessibles par la coursive du 3^e étage ; Que cela ne permet pas d'assurer l'intimité des logements entre eux ;

Qu'il y a lieu de réaménager les logements soit en créant une circulation verticale supplémentaire soit en trouvant une astuce pour que les couloirs ne passent pas devant les chambres (par exemple un recul) ;

Bâtiment F

Commenté [MF1]: Par rapport aux réunions de projet?

Considérant que le bâtiment F est construit à l'intérieur du site ; Qu'il prend place dans la continuité du bâtiment B2 arrière ; Qu'il présente une hauteur de 30m ; Qu'il déroge au RRU Titre I article 5 et 6 en ce qu'il dépasse le bâtiment mitoyen existant de gauche ; Que cependant il s'agit d'un immeuble prenant place au sein de la parcelle de projet ; Qu'il est situé à l'alignement de la place des Luttes Féministes et de la rue de la Sororité nouvellement créées ; Qu'une partie du bâtiment est limitée à 14m70 à proximité de la parcelle voisine occupée par l'entreprise APRE Services ; Que l'impact sur l'ensoleillement des constructions environnantes est limité aux bâtiments compris dans le projet ; Que dès lors la dérogation est acceptable ; Considérant que le rez-de-chaussée de l'immeuble est occupé par les sanitaires de l'équipement du bâtiment B2 voisin ; Qu'un restaurant social s'ouvre vers la place des Luttes Féministes ainsi que sur la cour productive ; Qu'un hall d'entrée avec locaux communs, de rangement et de nettoyage occupe la partie coudée de l'immeuble ; Que ces locaux encombrant le rez-de-chaussée et ne permettent pas de créer une perméabilité visuelle entre les différents équipements prenant place dans le projet ; Qu'il y a lieu de réaménager l'espace en créant une perméabilité, à minima visuelle, entre la place des luttes féministes et la cour productive ; Considérant que les logements des étages présentent des typologies variées ; Qu'il y a lieu de revoir la répartition des logements en prévoyant des séjours confortables et adapter à leurs typologies ; Considérant que le bâtiment est revêtu d'un bardage métallique de teinte grise avec des éléments de béton gris en saillie ; Que la tonalité générale métallique et grise du bâtiment est fort visible depuis la chaussée de Neerstalle ; Que cependant elle est peu répandue dans les tonalités des abords ; Considérant que le bâtiment présente une façade pignon dépassant le bâtiment B de 21m90 ; Que cette façade ne dispose d'aucune ouverture et est traitée de manière identique du reste de l'immeuble ; Qu'il convient de revoir la composition de cette façade et de profiter de la lumière de l'ouest pour le logement de ce bâtiment ;

Commerces et équipements

Considérant que le projet prévoit des commerces et équipements ; que leur utilisation doit être précisée ou faire l'objet de demande(s) de permis d'urbanisme ultérieure(s) conformément à l'arrêté relatif au changement d'utilisation et, le cas échéant, les éventuelles demandes de permis d'environnement ; que dans tous les cas les horaires de livraisons et de fonctionnement devraient être précisés ;

Espaces publics et Mobilité

Considérant qu'une voirie est créée ; Qu'elle prend naissance sur l'emprise des bâtiments industriels démolis et permet la création d'une porosité piétonne dans l'ilot ; Que la rue de la Sororité et la place des luttes féministes sont des espaces publics et ont fait l'objet d'un plan d'alignement approuvé par le collège des bourgmestre et Echevins de Forest le 19/12/2023 ; Considérant qu'il convient de respecter le plan d'alignement ; Considérant que par souci d'intégration des futures voiries dans la trame des espaces publics du quartier, il est demandé en concertation avec la Commune d'avoir une cohérence dans le choix des matériaux ce qui permettra une compréhension intuitive par les usagers du statut d'espace public des nouvelles voiries ; Considérant que plus généralement et compte tenu de la reprise de la voirie et de la place dans le domaine public et gérée par la Commune, il convient pour tous les aménagements (matériaux, mobiliers, etc.) d'obtenir la validation de la Commune et notamment le Département Travaux Publics ; que les détails constructifs devront être transmis également ; Considérant que des zones végétalisées sont prévues au droit des façades des bâtiments D, E et F ; Considérant que la création de zones plantées en espace public le long des façades crée le sentiment d'une zone semi-privative ; que cette configuration est typique des zones de recul mais ne convient pas à un aménagement de voirie ; qu'il y a lieu de différencier clairement les zones privées des zones publiques ; que la création d'une zone de recul nécessiterait la révision du plan d'alignement ; que ces zones plantées, pourrait amener de la confusion dans l'entretien de celles-ci pour les équipes en charge de l'entretien des voiries ; qu'en outre ces zones plantées ou infiltrantes le long des façades peuvent également créer à long terme des problèmes d'humidité ; qu'enfin cette situation peut également amener de la confusion dans le cheminement des personnes mal-voyantes ; qu'il y a lieu dès lors de créer un cheminement d'1,5m le long de ces façades ; que ce cheminement ne peut présenter de pavés à joints ouverts car il doit rester praticable pour les PMR ; qu'éventuellement une zone de recul privative peut être prévue au droit du bâtiment E moyennant la modification du plan d'alignement ; qu'en cas de création d'une zone de recul il y a lieu de se conformer au RRU et au Règlement Communal sur les Bâtisses et la Voirie ou du moins prévoir une séparation non équivoque entre le domaine privé et le domaine public ; Considérant que la voirie et la place ne peuvent contenir en sous-sol d'éléments propres aux bâtiments (caves, parkings...) afin de ne pas mélanger les espaces privés et publics en surface et en sous-sol ;

Considérant que la nouvelle voirie s'ouvre sur la chaussée de Neerstalle entre le bâtiment D reconstruit et le bâtiment E rénové ; Qu'elle s'ouvre également sur l'avenue de la Verrerie sous le porche du bâtiment B1 ;
Qu'il convient dans ce cadre de se raccorder aux revêtements de l'avenue de la Verrerie faisant l'objet d'un permis de réaménagement et de la chaussée de Neerstalle récemment rénovée afin d'assurer une cohérence et d'induire le passage public de manière évidente ;

Considérant qu'il y a lieu de vérifier que la giration des camions pompiers n'entre pas en conflit avec des aménagements particulièrement chaussée de Neerstalle et qu'il convient pour cela de se référer à l'avis de Bruxelles Mobilité ;

Considérant l'avenue de la Verrerie est mise à sens unique, qu'il convient d'en tenir compte ;

Considérant qu'il y a lieu en outre de prendre en compte le fait que la sortie de véhicules SIAMU en marche arrière sur chaussée de Neerstalle n'est pas envisageable ; que cela mettrait en péril la sécurité des usagers ; qu'il convient dès lors de prévoir la possibilité d'un demi-tour sur la nouvelle rue et placette ;

Considérant que le passage SIAMU entre grande halle et Villa urbaine semble fort étroit, qu'il convient de vérifier celui-ci en tenant compte d'une marge de sécurité ;

Considérant que les zones carrossables ne sont pas très identifiables ce qui peut avoir un impact sur la sécurité des usagers ; qu'il y a lieu de marquer celui-ci par exemple par le placement de rochers afin de créer une zone de protection ;

Considérant que les espaces publics doivent être librement accessibles et confortablement équipés ; Qu'il convient de respecter l'article 4 du Titre 7 du RRU en assurant une pente de maximum 2% notamment au niveau de la connexion avec la chaussée de Neerstalle ; de veiller à un éclairage suffisant du passage couvert sous le porche B1 pendant les périodes nocturnes ; de placer des poubelles publiques à différents endroits du passage (par exemple aux connections avec la chaussée de Neerstalle et l'avenue de la Verrerie) ;

Considérant que par souci d'uniformité et de cohérence avec le projet de réaménagement de l'avenue de la Verrerie, il y a lieu d'opter pour les mêmes types d'éclairages prévus pour le réaménagement de l'avenue de la Verrerie ;

Considérant que le jardin n'est pas accessible aux PMR ; Qu'il convient de rendre le banc à proximité du jardin accessible aux PMR : éviter un revêtement semi-ouvert (favoriser un revêtement plane et confortable), prévoir un banc avec un dossier et des accoudoirs (25% des bancs doivent être équipés de dossier et accoudoirs) ;

Que par ailleurs certains bancs sont placés de manière peu pertinente par exemple proche des fenêtres des logements au rez-de-chaussée du bâtiment E ; qu'il convient de revoir ces éléments là ;

Considérant que des logements prennent place au rez-de-chaussée sur la nouvelle rue de la Sororité ; Qu'il y a lieu d'assurer 1,5 m de passage libre au droit des accès aux logements (voir plus si appartement PMR) ;

Considérant qu'un accès vers un jardin commun est ménagé à l'arrière des logements de la rue de la Sororité ; Qu'il y a lieu d'éviter de multiplier les revêtements de sol afin d'assurer une cohérence d'ensemble (par exemple cas du béton désactivé à la jonction entre la brique et le pavé béton) ;

Considérant que l'ensemble bâti dispose d'un parking souterrain de 39 places ; Qu'il déroge au RRU Titre VI article VIII en ce qu'il ne permet pas de disposer d'un emplacement par logement ; Que cependant il s'agit de logements sociaux ; Que le public cible ne dispose pas nécessairement de véhicules ; Qu'il permet un ratio de 0.42place par logement, soit relativement proche du ratio 0.6 habituellement recommandé ; Que de plus le projet est situé en zone d'accessibilité B ; Qu'il permet l'aménagement d'une nouvelle voie cyclo-piétonne dans le quartier et contribue à encourager la mobilité douce ; Que de plus de très nombreux emplacements vélos permettent de promouvoir la mobilité douce ; Que la dérogation est acceptable ;

Que des locaux vélos sont situés en sous-sol du bâtiment A1 pour 16 vélos ; en sous-sol du bâtiment B1 pour 38 vélos ainsi que 5 vélos-cargos, en sous-sol du bâtiment B3 pour 25 vélos, en sous-sol du bâtiment D pour 52 vélos, en sous-sol du bâtiment F pour 61 vélos, soit un total de 182 emplacements vélos ; Que les sous-sols sont majoritairement reliés entre eux et accessibles par ascenseurs ; Que l'offre disponible permet d'assurer au moins un vélo par chambre et se conformer au RRU Titre II ; que toutefois les superficies des locaux vélos sont légèrement sous-dimensionnés par rapport aux recommandations régionales (2m² brut par emplacement) ; que cela oblige à prévoir des systèmes d'accroche à surélévation alternée qui ne sont pas d'un usage universel ; qu'il y a lieu de revoir les superficies et/ou les aménagements afin de proposer une diversité de système d'accroche composé majoritairement d'installations de type « U inversé » ;

Considérant que la répartition des vélos n'apparaît pas équilibrée, qu'il y a lieu de revoir l'installation des vélos en implantant davantage côté chaussée de Neerstalle ;

Que le complexe semi-industriel est situé à proximité de la sortie du ring «Drogenbos», dans le quartier Neerstalle ainsi qu'à proximité de la gare de Forest-Midi, de la gare Forest-Est et du zoning industriel Lusambo et des entreprises Audi. Le site est desservi par trois lignes de tram et une ligne de bus ;

Considérant que de nombreuses portes d'accès aux bâtiments s'ouvrent vers l'espace public que cela n'apparaît pas opportun ; qu'il y a lieu de revoir le sens d'ouverture de celles-ci ;
Considérant que la petite zone d'escalade est implantée à proximité d'une zone pouvant être carrossable et potentiellement utilisée pour les livraisons ; qu'il y a lieu dès lors de sécuriser cet espace ludique par l'installation de plots par exemple ;

Reconnaissance de l'État du Sol

Considérant que les parcelles constituant le site de projet sont reprises à l'inventaire de l'état du sol en classe 3, 4a, et 2 ; Qu'elles nécessitent une reconnaissance de l'état du sol ;
Considérant que le rapport conjoint de l'étude détaillée et l'étude de risque daté du 12/09/2018 et ses compléments datés du 30/10/2018, ainsi que les constats de l'expert en pollution des sols sont déclarés conformes ; Considérant que les pollutions sont présentes sur 23 taches totalisant une superficie de 1550m² ; Que leurs localisations sont précisées au rapport de reconnaissance de l'état des sols ;
Considérant qu'une actualisation de l'étude de risque et qu'un projet de gestion du risque des terres contaminées en solvants chlorés dans l'eau souterraine et le sol ainsi qu'en nickel dans l'eau et le sol est nécessaire ; Qu'il est en cours de réalisation par le bureau d'étude ABO Consultancy ; qu'il y a lieu de confirmer la compatibilité avec le système de gestion des eaux prévu au plus tôt ; que, dans tous les cas et conformément à l'article 101§5 du Cobat, la mise en œuvre du permis ne pourra débuter avant constatations par Bruxelles Environnement de la bonne exécution de ces actes ou travaux préalables ;

Gestion des eaux pluviales

Considérant que des tests de perméabilité ont été réalisés sur le site ; Que le rapport d'investigation en stabilité conclu à des vitesses d'infiltration conformes pour l'infiltration des eaux au droit du terrain ;
Considérant que les toitures sont partiellement nues et végétalisées sur un substrat de moins de 10 cm ; Qu'elles ne permettent pas l'infiltration et que l'eau pluviale est récupérée dans des citernes pour une utilisation domestique à destination des logements et des activités prévues (bureau, commerce, atelier) ; Que les citernes sont disposées en trois zones réparties sur le site ;
Que le trop-plein des citernes est déversé dans les aménagements d'infiltration ;
Considérant la superficie totale du projet de 6.952m² dont 6.845m² de surfaces imperméabilisées ;
Considérant que le projet propose de désimpermeabiliser le site (surfaces imperméabilisées projetées équivalente à 5.260m²) et de gérer les eaux pluviales selon deux approches : la réutilisation et l'infiltration des eaux pluviales ;
Considérant que les dispositifs projetés sont des citernes de récupération (volume total de 82m³), des noues infiltrantes paysagères (volume total de 146m³), des toitures végétalisées (superficie totale de 2.213m²) ;
Considérant que, pour évaluer le potentiel de récolte, le site a été découpé en trois zones ; que les dispositifs projetés sont : une citerne de 45m³ (Zone 1 : Halle/Fabrique pour 9 WC de commerce), deux citernes de 15m³ soit 30m³ au total (Zone 2 : Patio habité pour 16 WC résidentiels et 1 WC d'un commerce) et une citerne de 7m³ (Zone 3 : Maison pour 6 WC résidentiels) ; que le potentiel de récolte a été calculé sur base de 33 l/m² selon le calcul de Bruxelles Environnement ; que l'eau récoltée servira à alimenter des WC ainsi qu'un robinet extérieur ; que le volume de temporisation pour gérer les surfaces de ruissellement a été estimé à 146 m³ au total ; que les superficies des ouvrages infiltrants (noues) sont insuffisantes selon les outils de calcul de Bruxelles Environnement ;
Considérant les toitures végétalisées projetées, qu'une partie des toitures végétalisées (1.353m²) seront composées de 10cm de substrat et d'une réserve d'eau équivalente à 8l/m² dont l'abattement estimé est de 16mm ; que les toitures ayant 10cm de substrat (667m²) correspondent à un abattement de 8 mm ;
Considérant les prescriptions du Règlement communal d'urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales ; que, sur base des surfaces imperméabilisées projetées équivalentes à 5.260m², les eaux pluviales doivent être gérées in situ, soit par infiltration soit par temporisation à raison de 176m³ ; qu'une partie des eaux pluviales peuvent être récupérées pour des usages réguliers à raison de 87m³ ;
Considérant que des tests de perméabilité ont été réalisés en 2023 ; que les résultats indiquent une capacité d'infiltration modérée des eaux ; que les eaux souterraines sont proches du niveau du sol ; qu'une attention particulière doit être apportée à la profondeur des ouvrages d'infiltration ; qu'une distance doit être conservée entre les eaux souterraines et le fond des ouvrages d'une part (minimum 1 mètre), et avec les fondations (existantes et projetées) des bâtiments d'autre part ;
Considérant que le site comporte de multiples pollutions au niveau du sol et des eaux souterraines ; que plusieurs études dont une étude de gestion des risques ont été réalisées ; qu'un suivi est en cours auprès de Bruxelles Environnement ; qu'une actualisation de l'étude de risque est en cours et devra se prononcer sur la compatibilité entre les pollutions présente et le système d'infiltration

proposé ; que le cas échéant des mesures de gestion du risque devront être réalisées avant la mise en œuvre du système d'infiltration ou que le système devra être adapté pour être compatible avec les conclusions de l'étude de risque ;
Considérant que les données ne concordent pas dans l'ensemble des documents de la demande de permis ;

Espaces Verts

Considérant que le réaménagement complet du site permet la création d'environ 3500 m² d'espace vert, fragmenté en différentes zones et différents usages ; qu'en plus de cela une part importante des toitures sont végétalisées ;

Considérant que cela participe pleinement aux ambitions régionales en matière climatique et de biodiversité, plus particulièrement en termes de maillage vert, de (dé)densification et de végétalisation ;

Considérant que le projet propose une gamme de plantation globalement indigène ; qu'il a toutefois recours à certaines essences horticoles exotiques ; qu'il convient de s'assurer de maximiser la proportion d'espèce indigène et, pour les éventuelles espèces non locales, de s'orienter vers des plantations d'une aire de répartition proche ;

Considérant à cet égard que le rapport d'incidences émet une série de recommandations afin d'améliorer la qualité écologique des aménagements ; qu'il y a lieu de suivre ses conditions ;

Bruit

Considérant qu'une salle polyvalente prend place dans le bâtiment A2 le long du mitoyen ; Que des pompes à chaleur sont placées en toiture des bâtiments DE, E et F ; Qu'une note acoustique est jointe à la demande ; Qu'il en ressort que ces éléments sont susceptibles d'engendrer des nuisances sonores pour le voisinage ; Qu'il y a lieu de suivre les prescriptions acoustiques relatives à la salle polyvalente et aux installations techniques de la note acoustique ; afin de garantir le respect des normes (installations classées et bruit de voisinage) vers l'extérieur du projet mais également pour les fonctions sensibles du projet (ex : locaux habitables, de repos, etc.) ;

Considérant qu'une attention particulière devra également être portée aux risques de nuisances vibratoires causées par les installations techniques ;

Considérant que, sous réserves de modifications, la demande est conforme au bon aménagement des lieux ;

Chantier

Considérant que les locaux A et B sont rénovés en dernier et permettent de maintenir les activités temporaires et sociales ; Que les activités sont déplacées dans les locaux rénovés ;

AVIS : Favorable sous conditions (unanime) :

Instances

Soumettre le projet modifié à l'avis SIAMU

Se conformer à l'avis Access&Go du 19/08/2024 non conforme aux exigences du RRU et prévoir une aire de rotation de 150 cm en dehors du débatement de la porte pour la toilette PMR du bloc F n'est pas desservie par; l'accès à la donnerie du bloc F de plain-pied ; une aire de rotation de 150cm de diamètre desservant les logements du bloc E au 2ème étage; une largeur de libre passage de 85 cm pour les portes des communs (local poubelles, vélos, caves);

Se conformer à l'avis ASTRID du 13/08/2024 et prévoir une couverture radioélectrique ASTRID dans l'ensemble du bâtiment A2 (grande halle) dont la capacité d'accueil est supérieure à 150 personnes ;

Sibelga

Se conformer à l'avis ELIA du 22/08/2024 et se conformer aux prescriptions de sécurités spécifiques :

- Pour les liaisons souterraines, la distance de sécurité multidirectionnelle est de 50 cm par rapport aux installations.
- Pour les lignes à haute tension aériennes, les distances de sécurité à respecter sont liées à la tension. La tension est exprimée en kV (1 kV = 1.000 volts).
- L'accès aux postes à haute tension est strictement interdit et par ailleurs, des mesures de sécurité spécifiques sont d'application pour des travaux à proximité de ces postes.
- Les éventuelles futures installations sont matérialisées par des traits roses discontinus sur le plan annexé. Pour toute précision relative au projet, nous vous invitons à contacter le Contact Center.

Se conformer à l'avis Vivaqua du 22/08/2024 et prévoir les prescriptions particulières y citées au permis d'urbanisme ;

Se conformer à l'avis STIB du 28/08/2024 et prévoir une indication claire du risque de passage de tram et bus à la sortie du parking ;

Se conformer à l'avis BM du 29/08/2024 et prévoir :

- La conclusion préalable entre la Région et FOYER DU SUD SRCL d'une convention dont le projet sera proposé par FOYER DU SUD SRCL. Toute demande doit être adressée à l'adresse mail suivante : gestion.voiries@sprb.brussels ;
- Suivre les Golden Rules de MAINTAIN (Bruxelles Mobilité) ;
- Les bordures doivent être au même niveau que le filet d'eau ainsi qu'au même niveau que l'asphalte ; en cas de souci avec l'écoulement des eaux, il y a lieu de jouer avec le niveau de l'asphalte ;
- Les appareils d'éclairage doivent suivre les dispositions du plan lumière de Bruxelles Mobilité et être agréés Synergrid 005 (<http://www.synergrid.be/index.cfm?PageID=20872>) ; la hauteur maximum des points lumineux est de 8m ; la température de couleur des luminaires est 3000K et que la couleur de la peinture est gris foncé RAL 7043 60% brillance ; (modèle commune)
- Les revêtements prévus doivent être conforme au RRU, aux recommandations dictées par le Cahier de l'accessibilité piétonne et à la charte des revêtements piétons approuvée le 28 novembre 2019 par le gouvernement régional ; ceci tant au niveau du choix des matériaux que de la mise en œuvre afin de garantir un niveau de qualité d'usage et de confort suffisant ;
- Une attention toute particulière doit être portée à la mise en œuvre des pavés bétons à joints ouverts afin de garantir le meilleur niveau de confort possible ;
- De même, il y a lieu de faire particulièrement attention à la mise en œuvre des pavés béton prévus pour les zones de livraison afin d'éviter tout risque de déchaussement lors des manœuvres des véhicules ;
- Le modèle d'arceau vélos doit se conformer au cahier de l'accessibilité piétonne (U renversé avec double barre horizontale pour une meilleure fixation des vélos ; ajout d'une barre horizontale supplémentaire (à max. 30 cm du sol) aux premier et dernier arceau d'une série continue pour une meilleure détection par les personnes malvoyantes) ; (modèle commune)
- Ne pas abattre l'arbre en voirie régionale ; s'il est démontré de façon suffisante que cet arbre doit effectivement être déplacé, une transplantation peut éventuellement être envisagée en concertation avec l'équipe plantations de Bruxelles Mobilité ;

Bâtiments

- Pour le bâtiment A1 :
 - prévoir un adressage à rue pour l'entrée du bâtiment A1 et un traitement acoustique performant pour le porche traversant ;
 - déplacer les terrasses arrières gauche du 2^e au 4^e étage à 1m90 du mitoyen, afin de limiter les vues intrusives vers la parcelle voisine ;
- Suivre les prescriptions acoustiques relatives à la salle polyvalente et aux installations techniques de la note acoustique et prévoir des compositions de toiture, de paroi mitoyenne, de façade Nord-Est et façades telles que spécifiées ; à défaut, y interdire les activités bruyantes et la diffusion de musique amplifiée ;

- Porter une attention particulière au risque de nuisances vibratoires des installations techniques et mettre en œuvre des mesures de prévention adéquates (tapis et accroche anti vibratiles, entretien régulier, etc.) ;
- Prévoir un traitement acoustique et un aménagement approprié de la cour productive permettant l'accès à la salle polyvalente ;
- Indiquer clairement dans les plans de réalisation que la zone de porche côté Verrerie ne sera pas reprise par la Commune ;
- Pour les bâtiments B :
 - Modifier l'aménagement du 1^{er} étage arrière du bâtiment B2, par exemple en supprimant la coursive, et en modifiant la typologie du logement B2.102 en studio ;
 - Revoir l'aménagement des logements B2.202, B3.001, B3.401 et B3.501 en prévoyant un séjour adapté à la typologie du logement ;
 - Placer un adressage à rue du bâtiment B3
 - Apporter un traitement qualitatif au pignon droit du bâtiment B3
 - Indiquer clairement dans les plans de réalisation que la zone de porche côté Verrerie ne sera pas reprise par la Commune ;
- Pour le bâtiment C : Placer des baies de sous-sol et ferronneries cohérentes à la typologie de l'immeuble, et une porte-fenêtre avec allège pleine au 1er étage et supprimer la dérogation à l'éclairage de la chambre en toiture, sans modification de la taille de la lucarne ;
- Pour le bâtiment D :
 - Prévoir un adressage à rue pour l'ensemble des logements, revoir l'entrée du logement D.4011 ;
 - Réaménager les logements sur la rue de la Sororité soit en créant une circulation verticale supplémentaire soit en trouvant une astuce pour que les couloirs ne passent pas devant les chambres (par exemple un recul) ;
 - Déplacer les terrasses des logements D4.102, D4.208, D4.307, à plus de 3m de la mitoyenneté ;
 - Revoir la composition esthétique de la façade du bâtiment D sur la chaussée de Neerstalle
- Pour le bâtiment E :
 - modifier la teinte du bâtiment ou prévoir une teinte contrastante au RDC ;
 - Revoir l'implantation afin de se conformer au plan d'alignement ou solliciter la modification du plan d'alignement en prévoyant une zone de recul ou en élargissant la place ;
 - Si aucune zone de recul n'est prévue, assurer l'intimité des logements au rez-de-chaussée côté place, en prévoyant une allège suffisante à rue tout en conservant un éclairage naturel conforme au RRU ;
 - Pour le commerce côté chaussée de Neerstalle prévoir par exemple une façade vitrée sur l'angle ou du moins une façade plus animée ;
- Pour le bâtiment F :
 - Créer une perméabilité, à minima visuelle, entre la place des Luttes Féministes et la cour productive ;
 - Revoir la répartition des logements du bâtiment F en prévoyant des séjours confortables et adapter à la typologie ;
 - Revoir la composition de la façade ouest et faire profiter de la lumière de l'ouest aux logements de ce bâtiment ;

Commerces et équipements

- Pour les commerces et équipements, préciser leurs utilisations ou solliciter la ou les demande(s) de permis d'urbanisme ultérieurement conformément à l'arrêté relatif aux changements d'utilisation et, le cas échéant, les éventuelles demandes de permis d'environnement ; dans tous les cas, préciser les horaires de livraisons et de fonctionnement ;

Espaces publics et espaces extérieurs

- Respecter le plan d'alignement ou solliciter sa modification auprès de la Commune ;
- En concertation avec la Commune assurer une cohérence dans le choix des matériaux et aménagements ;
- Fournir les détails constructifs des aménagements en espace public et pour tous les aménagements (matériaux, mobiliers, etc.) d'obtenir la validation de la Commune et notamment le Département Travaux Publics ;
- Différencier clairement les zones privées des zones publiques ;
- Créer un cheminement d'1,5m praticable pour les PMR le long des façades des bâtiments D, E et F créées sur les nouveaux espaces publics ; éventuellement une zone de recul privative peut être prévue au droit du bâtiment E moyennant la modification du plan d'alignement ;
- En cas de création d'une zone de recul il y a lieu de se conformer au RRU et au Règlement Communal sur les Bâtisses et la Voirie ou du moins prévoir une séparation non équivoque entre le domaine privé et le domaine public ;

- La voirie et la place ne peuvent contenir en sous-sol d'éléments propres aux bâtiments (caves, parkings...);
- Se raccorder aux revêtements de l'avenue de la Verrerie faisant l'objet d'un permis de réaménagement et de la chaussée de Neerstalle récemment rénovée afin d'assurer une cohérence et induire le passage public de manière évidente;
- Éviter de multiplier les revêtements de sol des espaces publics afin d'assurer une cohérence d'ensemble (par exemple cas du béton désactivé à la jonction entre la brique et le pavé béton);
- Opter pour les mêmes types d'éclairages prévus pour le réaménagement de l'avenue de la Verrerie;
- Vérifier que la giration des camions pompiers n'entre pas en conflit avec des aménagements particulièrement chaussée de Neerstalle et pour cela de se référer à l'avis de Bruxelles Mobilité;
- Tenir compte de la mise à sens unique de l'avenue de la Verrerie;
- Prévoir la possibilité d'un demi-tour sur la nouvelle rue et placette et revoir l'aménagement en conséquence; la sortie de camion pompier en marche arrière sur chaussée de Neerstalle étant proscrite;
- Vérifier et élargir suffisamment le passage SIAMU entre la grande halle et la Villa urbaine;
- Identifier les zones carrossables en les marquant par exemple par le placement de rochers;
- Respecter l'article 4 du Titre 7 du RRU en assurant une pente de maximum 2% notamment au niveau de la connexion avec la chaussée de Neerstalle; veiller à un éclairage suffisant du passage couvert sous le poche B1 pendant les périodes nocturnes; placer des poubelles publiques à différents endroits du passage (par exemple aux connections avec la chaussée de Neerstalle et l'avenue de la Verrerie);
- Rendre le banc à proximité du jardin accessible aux PMR: éviter un revêtement semi-ouvert (favoriser un revêtement plane et confortable), prévoir un banc avec un dossier et des accoudoirs (25% des bancs doivent être équipés de dossier et accoudoirs);
- Assurer 1,5 m de passage libre au droit des accès aux logements (voir plus si appartement PMR);
- Revoir le placement de certains bancs en évitant le placement proche des fenêtres des logements au rez-de-chaussée du bâtiment E;
- Revoir les superficies et/ou les aménagements vélo afin de proposer une diversité de système d'accroche composé majoritairement d'installations de type « U inversé »; et revoir la répartition des vélos en implantant davantage de dispositifs côté chaussée de Neerstalle;
- Ne pas prévoir de porte s'ouvrant vers l'espace public;
- Sécuriser la petite zone d'escalade par l'installation de plots par exemple;
- Suivre les recommandations du rapport d'incidences en ce qui concerne la faune et la flore;

Gestion des eaux :

- Réactualiser l'étude de risque et revoir, le cas échéant et en fonction des conclusions de celle-ci, la gestion intégrée des eaux pluviales du projet;
- Le cas échéant, assurer la mise en œuvre des mesures d'assainissement nécessaires au traitement des pollutions préalables à tout aménagement d'infiltration des eaux pluviales;
- Adapter la superficie des ouvrages d'infiltration afin d'optimiser la gestion des eaux de ruissellement;
- Implanter les dispositifs de gestion des eaux pluviales dans tous les documents graphiques de la demande (notamment citernes dans plan sous-sol), et les adapter si nécessaire afin de respecter les mesures de précaution vis-à-vis des eaux souterraines et des fondations;
- Faire concorder l'ensemble des données dans l'ensemble des documents de la demande;
- Respecter, durant la phase exécution, les réglementations en vigueur dont l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 novembre 2018 réglementant tous les types de captages dans les eaux souterraines, l'arrêté du Gouvernement du 10 juin 2010 relatif à la protection des eaux souterraines contre la pollution et la détérioration et l'arrêté royal du 19 juin 1989 relatif à la protection des eaux souterraines contre la pollution causée par les substances dangereuses, nuisibles ou toxiques pour la Région de Bruxelles-Capitale;

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.