

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

Point n° 15 – 15h50

Demande de : Permis d'urbanisme
Adresse du bien : Avenue Jules Bordet 162

Objet de la demande : Démolir une ancienne caserne de pompiers désaffectée ;
Construire un immeuble de logement de 6727m²
comprenant 69 unités, un espace bureau de 99m² et
aménager un parking en sous-sol de 35 places.

Nature de l'activité principale : logement

Situation urbanistique :

PRAS : espaces structurants, zones de forte mixité, le long d'un espace structurant

PPAS : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un PPAS

PAD : Le bien se situe dans le périmètre du plan d'aménagement directeur (PAD)
dénommé ex-OTAN/Défense approuvé par Arrêté du Gouvernement en date
du .

PL : Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un permis de lotir (PL).

Motif principal de l'enquête :

- application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses)
- Rapport d'incidences - Art. 175/20 - MPP - Enquête de 30 jours
- 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
- Art. 175/15 - Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B
- Art. 188/7 MPP à la demande d'un PRAS, d'un RRU, d'un PPAS, d'un RCU
- application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)
- application de la prescription particulière 4.5.1° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions)
- dérogation à l'art.11 du titre I du RRU (aménagement de la zone de recul)
- application de l'art. 175/15 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (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)
- dérogation à l'art.5 du titre I du RRU (hauteur de la façade avant)
- dérogation à l'art.4 du titre I du RRU (profondeur de la construction)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - hauteur)
- dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (toiture - éléments techniques)
- application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

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

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION :

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS POUR URBAN (DU et DPC) :

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

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité du plan régional d'aménagement directeur – Défense (PAD) approuvé par arrêté du Gouvernement en mai 2024 ;

Considérant que la demande vise à démolir une ancienne caserne de pompiers désaffectée; construire un immeuble de logement de 6727m² comprenant 69 unités, un espace bureau de 99m² et aménager un parking en sous-sol de 35 places.

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

- 26) Garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur, parcs de stationnement couverts, salles d'exposition, etc.) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques ;
- 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;

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

- Le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale (SIAMU) ;
- Le consultant régional au niveau de l'accessibilité du projet (AccessAndGo) ;
- Vivaqua
- Sibelga
- Bruxelles Mobilité
- La direction générale des transports aériens (D.G.T.A)
- Commission Royale de Monuments et Sites (C.R.M.S)
- Perspective.Brussels

Vu l'avis favorable conditionnel du SIAMU du 17/07/2026 ayant les références PU/2005.0154/6/C ;

Vu l'avis favorable conditionnel d'AccessAndGo du 17/06/2026 ;

Vu les remarques émises par Sibelga dans leur mail du 29/06/2026 ;

Vu l'avis favorable conditionnel de Vivaqua du 07/07/2026 ayant les références IN 1474614 OUT 854783 ;

Vu l'avis favorable conditionnel de Bruxelles Mobilité du 10/07/2026 ayant les références DGI_2026_PU_134 ;

Vu l'avis défavorable de la CRMS du 13/07/2026 ayant les références EVR20059_762_PU ;

Vu l'avis favorable conditionnel de Perspective.Brussels du 09/07/2026 ayant les références OUT 2026/8821 ;

Vu l'avis de DGTA en accord avec Brussels Airport Company (BAC), skeyes ;
et la Défense n'émettant pas d'objection du 24/07/2026 ayant les références LA/I-
FLD/GLA/26-0932 ;

Considérant l'avis du **BMA** daté du 07/05/2026 se concluant en les termes suivants :

« Il s'agit d'un projet de construction neuve, dans un contexte sans contraintes structurelles fortes et bordé par un site classé. Suite au recours contre le permis obtenu en 2024 et à l'adoption du PAD Défense, le maître de l'ouvrage a retravaillé son projet pour obtenir un nouveau permis, qui n'a été présenté qu'une seule fois, et de manière schématique, lors d'une réunion de projet. Bien que le BMA salue la volonté d'inscrire 25 % de logements publics via le Bloc B, le projet densifie de près de 30 % par rapport au permis initial sans contrepartie qualitative et ne répond pas au niveau d'ambition spatiale, paysagère et environnementale qu'appelait ce contexte. BMA rend **un avis défavorable**.

Les points suivants doivent être substantiellement retravaillés :

- Une réorganisation des noyaux verticaux permettant de supprimer les coursives extérieures qui longent les chambres, et restituer la privacité des logements.
- Une refonte du rez-de-chaussée : véritable programme animant le socle (commerce plutôt que profession libérale), répartition du local vélos dans le volume de logements, et qualification de la cour intérieure comme espace partagé et verdurisé.
- Un rééquilibrage des terrasses en cohérence avec la taille des logements.
- Un véritable projet paysager, à l'avant, comme à l'arrière, à la mesure du contact avec le cimetière classé.
- La production effective des études environnementales annoncées (eau, mobilité, énergie, réemploi) et la démonstration des standards revendiqués. »

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants:

- Application de la prescription particulière 4.5.1° du Plan Régional d'Affectation du sol (PRAS): Modification des caractéristiques urbanistiques
- Application de l'article 188/7 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) concernant les dérogations visées à l'article 126 §11 :
 - dérogation au règlement régional d'urbanisme :
 - Article 4 du Titre I : profondeur d'une construction mitoyenne ;
 - Article 5 du Titre I : hauteur de façade avant d'une construction mitoyenne ;
 - Article 6 du Titre I : toiture d'une construction mitoyenne (hauteur – éléments techniques) ;
 - Article 11 du Titre I : zone de recul aménagée en jardinet ;
 - dérogation au règlement communal d'urbanisme :
 - Article 4 du chapitre 3: Profondeur maximale des parties des rez-de-chaussée affectées au logement ;

- Article 5 du chapitre 3 : Profondeur maximale des étages des constructions

- Application de l'article 175/15 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT), relatif à un projet soumis à un Rapport d'Incidences (RI) au vu l'Annexe B ;

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

- Application de l'article 237 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
- Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)

Considérant que l'enquête publique qui s'est déroulée du **17/08/2026** au **15/09/2026** et a donné lieu à 2 réactions ; qu'elles concernent toutes deux une demande d'être invité en commission de concertation ;

Considérant qu'aucune remarque n'a été émise en séance ;

En ce qui concerne les dispositions urbanistiques :

Considérant que le site est situé en zone de forte mixité du PAD Défense ;

Considérant que, selon la note explicative, le PAD Défense ne comporte pas de prescription particulière spécifique à cette zone de forte mixité concernant notamment les gabarits, à l'exception de ses prescriptions générales ;

Considérant que le site est également situé en zone de forte mixité du PRAS

Considérant que les prescriptions applicables du PRAS pour cette même zone doivent dès lors également être prises en considération

Considérant que le PAD défense, abroge le PPAS qui était précédemment applicable sur cette zone ;

;

Considérant que le projet est dès lors également soumis aux dispositions du Règlement régional d'urbanisme (RRU) ainsi qu'au Règlement communal d'urbanisme (RCU) d'Evere ;

En ce qui concerne l'historique du dossier :

Considérant qu'un premier permis d'urbanisme a été délivré le 21 octobre 2024 pour la démolition des constructions existantes et la construction de 50 logements ainsi que d'un espace de bureau ;

Considérant qu'un recours a été introduit à l'encontre de ce permis ;

Considérant que le PAD Défense a, entre-temps, été adopté définitivement et est entré en vigueur ;

Considérant que les principales adaptations apportées au projet concernent notamment la morphologie du bâtiment, le traitement des façades, la volumétrie, la répartition des noyaux de circulation, le traitement du rez-de-chaussée, les espaces vélos, les aménagements paysagers ;

Considérant que le projet actuel porte sur 69 logements, contre 50 logements dans le permis précédemment délivré, ainsi que sur une surface destinée à une profession libérale ;

Considérant que le permis d'urbanisme précédemment délivré n'a pas été mis en œuvre ;

Considérant que la situation existante de droit demeure dès lors celle d'une ancienne caserne de pompiers désaffectée ;

En ce qui concerne la situation existante et les démolitions :

Considérant que le bien est situé avenue Jules Bordet 162 à Evere ;

Considérant que le site est actuellement occupé par une ancienne caserne de pompiers datant de 1981, désaffectée depuis 2014, constituée d'un bâtiment développé sur trois niveaux ;

Considérant que la demande porte sur la démolition du bâtiment existant et la reconstruction d'un immeuble à destination principalement résidentielle ;

Considérant que le bâtiment existant a été conçu spécifiquement pour l'usage de caserne de pompiers ;

Considérant que le bâtiment existant a fait l'objet d'une analyse patrimoniale concluant à un intérêt relatif ou limité, qu'il ne figure plus à l'inventaire du patrimoine architectural et qu'il ne figure pas davantage sur la carte des ensembles d'intérêt patrimonial du RCU ;

Considérant que la parcelle est actuellement caractérisée par une importante minéralisation liée à l'ancienne activité de la caserne ;

Considérant que le bâtiment existant s'implante en profondeur dans la parcelle, qu'il ampute donc directement sur ce qui pourrait être la zone de cour et jardin dans l'éventualité d'un projet de reconversion ; qu'il occupe dès lors une partie importante de la future zone de cours et jardins, son impact serait dès lors plus important sur le site classé longeant l'arrière de la parcelle ;

Considérant que le projet prévoit une diminution des surfaces minéralisées ainsi que la création de surfaces de pleine terre, de jardins et d'espaces végétalisés ;

Considérant que le demandeur indique que les matériaux issus de la démolition, principalement constitués de béton, de briques et de carrelages, seront orientés vers des centres de traitement en vue de leur réutilisation après concassage ;

Considérant que pour les raisons précitées le maintien et la transformation du bâtiment existant ont été écartés dans le cadre du projet de logements ; qu'ainsi la démolition se justifie ;

Considérant toutefois que la structure métallique existante (Totem) liée aux exercices de l'ancienne caserne de pompiers est maintenue dans les abords du projet ;

En ce qui concerne l'affectation des bâtiments :

Considérant que le site est inclus dans le périmètre du PAD Défense, adopté définitivement par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 2 mai 2024 et entré en vigueur le 1er avril 2025 ;

Considérant que le site est repris en zone de forte mixité au PAD Défense et le long d'un espace structurant;

Considérant que la programmation projetée comprend 69 logements ainsi qu'un espace destiné à une profession libérale d'une superficie d'environ 99 m² ;

Considérant que les 69 logements sont répartis entre deux blocs, dénommés blocs A et B ;

Considérant que le bloc A comprend 54 logements, répartis comme suit :

- 15 studios ;
- 13 appartements d'une chambre ;
- 16 appartements de deux chambres ;
- 10 appartements de trois chambres ;

Considérant que le bloc B comprend 15 logements, répartis comme suit :

- 1 appartement d'une chambre ;
- 7 appartements de deux chambres ;
- 5 appartements de trois chambres ;
- 2 appartements de cinq chambres ;

Considérant que la prescription générale PG.0.II du PAD Défense prévoit que les projets de construction, d'extension ou de changement de destination portant sur plus de 3.500 m² de superficie de plancher de logements comportent au moins 25 % de logements publics, au sens « de l'article 2, §2 du Code bruxellois du logement. La SLRB et les opérateurs repris ci-dessous disposeront d'un délai de réflexion de maximum un an prenant cours à dater de la délivrance du permis d'urbanisme en vue de se porter acquéreurs des logements. En cas de concours entre plusieurs candidats acquéreurs, les acquisitions se réaliseront dans l'ordre de priorité suivant : 1° La SLRB ; 2° Citydev ; 3° la commune et le CPAS ; 4° les agences immobilières sociales ; 5° les associations sans but lucratif ; 6° les fondations d'utilité publique ; 7° les sociétés à finalité sociale. »

Considérant que les 15 logements du bloc B sont destinés à du logement assimilé à du social en lien avec une AIS, correspondant presque à 25 % du nombre total de logements ; qu'il y aurait lieu d'atteindre les 25% prescrits par le PAD ;

Considérant que le demandeur indique avoir conclu un accord avec l'Agence Immobilière Sociale d'Evere pour la prise en gestion de ces logements, sous réserve de l'application des mécanismes de priorité prévus par le PAD Défense ;

Considérant qu'il y a lieu de garantir le maintien de cette affectation sociale conformément aux dispositions du PAD Défense et aux engagements pris dans le cadre de la demande ;

Considérant que l'espace destiné à une profession libérale est implanté au rez-de-chaussée du bloc A ;

Considérant que le projet prévoit dès lors l'évolution d'un site actuellement occupé par une ancienne caserne vers une programmation principalement résidentielle comprenant également une fonction de profession libérale ;

Considérant que, comparativement au projet ayant fait l'objet du permis précédemment délivré, le nombre de logements est augmenté, passant de 50 à 69 unités, soit une augmentation d'environ 30 % ;

Considérant que cette augmentation de la densité résidentielle doit être mise en relation avec les caractéristiques spatiales et environnementales de la parcelle ainsi qu'avec les incidences du projet sur son implantation, son gabarit, ses espaces non bâtis et ses aménagements paysagers, ainsi que les enjeux liés à la PG 0.II du PAD imposant du logement social ou assimilé ;

Considérant que la présence d'une profession libérale au rez-de-chaussée introduit une fonction autre que résidentielle au sein du projet ;

Considérant toutefois que cette fonction demeure limitée en superficie et qu'au regard de la situation du site en zone de forte mixité, une réflexion complémentaire pourrait être menée quant à l'animation et à la mixité fonctionnelle du rez-de-chaussée ;

En ce qui concerne le volume et l'implantation des constructions :

Considérant que le projet est constitué de deux blocs formant une volumétrie générale en « L », développés sur neuf niveaux, soit un rez-de-chaussée, six niveaux et deux niveaux en retrait ;

Considérant que la hauteur annoncée du bâtiment, hors installations techniques, est de 28,33 m ;

Considérant que le bâtiment est implanté en front de bâtisse de l'avenue Jules Bordet au niveau de son volume principal ;

Considérant que les niveaux supérieurs sont traités avec des retraits successifs par rapport aux façades principales ;

Considérant que le projet prévoit un retrait par rapport à la limite arrière de la parcelle de 14 m au niveau du rez-de-chaussée, atteignant 21,65 m au niveau du dernier étage ;

Considérant que le projet s'implante sur une profondeur importante de la parcelle, bordant la limite des $\frac{3}{4}$ de parcelle pour la partie gauche du projet

Considérant que, compte tenu de sa configuration, le projet doit être analysé comme une construction trois façades ;

Considérant que, selon cette analyse, la construction dépasse de plus de trois mètres en profondeur le profil de la construction voisine et déroge dès lors à l'article 4 du Titre I du RRU ;

Considérant que la profondeur du projet est d'environ 11,50 m dans sa partie la moins profonde et dépasse 20 m dans sa partie gauche, portant l'ordre de grandeur de la dérogation à environ 8,50 m dans la partie droite et 17 m dans la partie gauche ;

Considérant que le projet déroge également à l'article 4 du chapitre 3 du RCU d'Evere, la profondeur du rez-de-chaussée dépassant les 20 m prescrits, ainsi qu'à l'article 5 du même chapitre, la profondeur des étages dépassant les 17 m prescrits ;

Considérant que la profondeur du rez-de-chaussée est annoncée à 38,35 m et que la profondeur maximale des étages atteint 32,61 m ;

Considérant que l'augmentation de la profondeur bâtie présente dès lors une incidence importante sur l'occupation de la parcelle et sur la superficie disponible pour les espaces non bâtis végétalisés et de pleine terre ;

Considérant que le projet de démolition et de reconstruction s'inscrit notamment dans une logique de réduction de la minéralisation du site, d'augmentation des espaces végétalisés et de création d'espaces de pleine terre ;

Considérant que l'importance du volume construit en profondeur, ainsi que la superficie importante consacrée au garage vélos au rez-de-chaussée, limitent les possibilités de retrouver des espaces végétalisés supplémentaires ;

Considérant que l'implantation plus profonde de la partie gauche peut notamment être mise en relation avec la volonté de préserver l'ensoleillement du bâtiment voisin ;

Considérant qu'un retrait latéral est également prévu du côté du n° 164 ;

Considérant que le projet prévoit une ouverture latérale vers l'intérieur d'îlot et vers le parc du cimetière de Bruxelles ;

Considérant que la morphologie en L découle de l'enjeu de proposer un recul par rapport aux bâtiments voisins

Considérant que cette implantation reste néanmoins particulièrement présente sur la parcelle, notamment par la présence du garage vélo de 200m² au rez-de-chaussée qui déforce les avantages de la forme en L du bâtiment dégagant des surfaces au sol et créant un espace de rencontre ;

Considérant que vu des profondeurs du bâtiment voisin de gauche et l'enjeu de présenter un recul important par rapport aux parcelles voisines, la profondeur du projet pourrait être acceptable sur sa partie gauche, si le garage vélo était localisé à l'intérieur du bâtiment afin de dégager pleinement la partie de droite, de la rendre plus végétale en y créant un vrai espace extérieur commun pour les occupants du projet ;

Considérant que le projet s'inscrit dans un environnement bâti principalement constitué d'immeubles de bureaux présentant des gabarits de l'ordre de R+5 +T, dont plusieurs font actuellement l'objet de projets de reconversion ;

Considérant que le projet présente également des différences de hauteur importantes par rapport aux constructions voisines ;

Considérant que la façade avant principale du bâtiment voisin de droite présente une hauteur d'environ 9,34 m, tandis que la façade du projet présente une hauteur de 9,70 m sur la première partie assurant le raccord, puis une hauteur de 25,24 m sur la majeure partie du bloc de droite ;

Considérant que la façade avant du bâtiment voisin (9,34m) est anormalement basse ; que le bâtiment est composé de plusieurs volumes en second plan ; que la hauteur de ces façades sont de 19,04m, ce qui correspond de manière plus globale à la moyenne des hauteurs de façades des autres bâtiments ; que comparé à cette hauteur, le niveau de la façade du projet représente tout de même un différentiel important de 6,02m ce qui représente une dérogation à l'article 5 du Titre I du RRU ;

Considérant que la hauteur au niveau du profil mitoyen du bâtiment voisin de droite est anormalement basse comparée au reste des hauteurs de ce bâtiment et des bâtiments environnant ; *que lorsque les deux constructions de référence sont anormalement basses par rapport aux autres constructions situées le long de la même rue ou, à défaut, par rapport aux constructions situées dans le même îlot, la construction en mitoyenneté respecte la hauteur moyenne des profils mitoyens des toitures de la rue, ou à défaut, de l'îlot;*

Considérant que la hauteur des toitures des constructions voisines doit dès lors également être appréciée au regard des hauteurs générales observées dans la rue et dans l'îlot ;

Considérant que les volumes les plus élevés des bâtiments voisins atteignent environ 22 m ;

Considérant que la hauteur maximale de la toiture du projet, établie à 28,33 m, dépasse dès lors sensiblement la hauteur moyenne observée au droit des constructions voisines ;

Considérant plus précisément que la hauteur du volume le plus du bâtiment de droite est d'environ 22,30m ; que la hauteur maximale du voisin de gauche (164) est de plus ou moins 21,6m ; que la moyenne de ces deux hauteurs est de +/- 22m ; que les bâtiments

de la rue ont tous sensiblement cet ordre de grandeur en termes de hauteur ; que la hauteur maximal de la toiture du projet est de 28,33m ;

Considérant dès lors qu'elle dépasse dès lors de manière importante la hauteur moyenne et par conséquent engendre une dérogation à l'article 6 du titre du RRU ;

Considérant que le bâtiment dénommé « Jules » se situant au n°158 présente un gabarit R+7 ; que les autres bâtiments de la rue présentent tous majoritairement un gabarit R+5+T ;

Considérant qu'au regard de l'ensemble de ces éléments, il y a lieu de se maintenir à du R+6+T (toiture en retrait) afin de limiter les dérogations en hauteurs et de se conformer mieux aux gabarits déjà présents dans la rue ;

Considérant que la structure métallique existante liée aux exercices de l'ancienne caserne de pompiers est maintenue dans les abords du projet ;

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

Considérant que les façades projetées sont principalement constituées de briques de parement de ton gris clair, de menuiseries extérieures en aluminium thermolaqué de ton gris anthracite et d'éléments en pierre bleue ;

Considérant que le projet prévoit des toitures végétalisées ainsi que des plantations en toiture ;

Considérant que les garde-corps sont prévus sous la forme de structures métalliques à barreaux ;

Considérant que la composition des façades comprend des retraits et des variations volumétriques entre les différents niveaux ;

Considérant que la partie gauche de la façade avant présente une expression particulièrement massive, réduisant la perception d'une échelle plus résidentielle du projet ;

Considérant que le socle du bâtiment n'est pas suffisamment marqué des volumes supérieurs ; que le volume principal écrase le socle ;

Considérant que cette absence de distinction entre le socle et les niveaux supérieurs rend également moins lisible la différence entre les fonctions présentes au rez-de-chaussée et les logements situés aux niveaux supérieurs ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de renforcer la lecture architecturale du socle et de mieux distinguer les différentes fonctions qui y prennent place ;

Considérant que les volumes supérieurs sont traités par un étagement successif ;

Considérant toutefois que le couronnement demeure particulièrement présent, tant par sa hauteur que par son traitement matériel et la composition de ses ouvertures ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de revoir la hauteur, la composition de façade et les matériaux du couronnement afin de renforcer son retrait et de réduire sa perception depuis l'espace public ; que la suppression d'un étage pourrait être une réponse à cette problématique et à la problématique de la hauteur générale du bâtiment évoquée dans le chapitre précédent ;

Considérant qu'un retrait est prévu au droit du bâtiment voisin afin d'assurer la transition avec celui-ci ;

Considérant toutefois que ce retrait apparaît principalement lié à la nécessité de respecter un raccord et la hauteur voisine la limite mitoyenne et ne produit pas encore

une véritable articulation architecturale entre les deux volumes, ne représentant dès lors pas un raccord harmonieux ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de soigner ce raccord ;

Considérant que la parcelle borde le cimetière de Bruxelles, classé comme site, et qu'elle est partiellement comprise dans la zone de protection de celui-ci ;

Considérant que la Commission royale des Monuments, Sites et Fouilles (CRMS) a remis un avis s'appuyant sur l'avis rendu dans le cadre du projet précédent ;

Considérant que la CRMS maintient ses remarques relatives à l'importance du site du cimetière de Bruxelles et à la perte de visibilité depuis l'espace public vers le site classé ;

Considérant que le projet propose un dégagement important du côté gauche de la parcelle par rapport au bâtiment voisin, permettant de maintenir une certaine perspective sur l'arrière de la parcelle ;

Considérant qu'en supprimant le garage vélo à l'arrière, cela permettrait de renforcer la végétation sur le côté droit du bâtiment permettant dès lors de prolonger la perspective paysagère arborée sur ce côté de la parcelle ;

En ce qui concerne les aménagements intérieurs et les logements :

Considérant que le projet est composé de deux volumes formant une morphologie en « L », le bloc A constituant la partie la plus longue et le bloc B la partie la plus courte ;

Considérant que cette morphologie est notamment liée à la volonté de s'éloigner du bâtiment voisin de droite et à l'augmentation du nombre de logements par rapport au projet précédemment autorisé ;

Considérant que cette configuration, combinée au nombre de noyaux de circulation prévus, questionne quant à l'habitabilité et à la distribution des logements ;

Considérant que, pour desservir certains appartements situés à l'arrière du bloc A, une coursive est prévue devant les chambres de deux appartements, ce qui peut affecter leur intimité ;

Considérant que la création d'un noyau de circulation pourrait permettre de supprimer ces coursives et de revoir l'organisation des circulations verticales ;

Considérant qu'une telle modification pourrait également permettre de revoir l'implantation des ascenseurs et d'améliorer l'éclairage naturel des espaces de circulation intérieurs ;

Considérant que le projet comprend 69 logements de typologies diverses, allant du studio au logement de cinq chambres ;

Considérant que les logements sont répartis entre les deux blocs comme suit :

Bloc A – 54 unités :

- 15 studios ;
- 13 appartements d'une chambre ;
- 16 appartements de deux chambres ;
- 10 appartements de trois chambres.

Bloc B – 15 unités à vocation sociale :

- 1 appartement d'une chambre ;
- 7 appartements de deux chambres ;
- 5 appartements de trois chambres ;
- 2 appartements de cinq chambres.

Considérant que les deux blocs fonctionnent de manière indépendante ;

Considérant qu'une proportion importante de logements bi-orientés ou traversants grâce à la disposition des deux volumes ;

Considérant que tous les logements disposent d'espaces extérieurs privatifs sous forme de terrasses, balcons et/ou jardins ;

Considérant toutefois que certains espaces extérieurs apparaissent peu proportionnés à la taille et à la typologie des logements concernés ;

Considérant que les appartements des derniers niveaux bénéficient de terrasses plus importantes en raison du retrait des volumes supérieurs ;

Considérant que chaque logement dispose d'un espace destiné au rangement ou au stockage, soit en sous-sol, notamment dans les 69 caves prévues au niveau -I ;

Considérant que les normes minimales de superficie nette plancher du Titre II du RRU sont annoncées comme respectées ;

Considérant toutefois que certaines chambres des appartements de cinq chambres atteignent la superficie annoncée de 14 m² par l'intégration d'un espace de circulation non habitable ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de vérifier et, le cas échéant, de revoir ces chambres afin de garantir une superficie utile et habitable de 14 m² ;

Considérant qu'une vérification similaire doit être effectuée pour certaines chambres de 9 m² des logements du bloc B ;

Considérant que, dans certains appartements situés à l'arrière du bloc A, des espaces de nuit jouxtent directement les séjours d'autres appartements ;

Considérant que cette disposition est susceptible de générer des problématiques d'isolement acoustique entre logements ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de revoir ces situations afin de limiter autant que possible les contacts entre pièces de nuit et pièces de séjour de logements distincts ;

Considérant que plusieurs erreurs de dénomination apparaissent sur les plans, notamment pour les appartements B3.I, B4.I, B5.I et B6.I, renseignés comme logements de deux chambres alors qu'ils comportent trois chambres ;

Considérant qu'il y a lieu de corriger ces indications sur l'ensemble des documents du dossier ;

Considérant que le rez-de-chaussée comprend également des espaces communs, deux accès piétons ainsi qu'un accès au jardin collectif situé en fond de parcelle ;

Considérant qu'un local vélos d'environ 200 m² est prévu au rez-de-chaussée ;

Considérant que l'implantation de ce local occupe une superficie importante du rez-de-chaussée et limite les possibilités de développer davantage les espaces végétalisés et la respiration de la cour intérieure ;

Considérant que cette implantation génère également plusieurs espaces résiduels ou interstitiels ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir une intégration différente du local vélos au sein du volume bâti, notamment au niveau du rez-de-chaussée en lieu et place de certains appartements du rez-de-chaussée (A01 et A02), afin de libérer davantage d'espace au profit des aménagements paysagers ; qu'une partie du local vélo pourrait se trouver en sous-sol moyennant un bon accès (via un ascenseur vélo par exemple) et moyennant la préservation d'un nombre de places suffisant se trouve au rez-de-chaussée ;

Considérant en effet que par leur emplacement, les chambres de ces logements (A01 et A02), ne présentent que peu de qualité d'ensoleillement et d'intimité donnant directement sur la cour du projet peu éclairée et étant un endroit de passage ;

Considérant que la libération de cet espace permettrait notamment d'augmenter les superficies végétalisées et de renforcer la continuité paysagère avec le cimetière de Bruxelles ;

Considérant la présence d'une cour autour de laquelle s'articulent les entrées et sorties, les noyaux verticaux, le passage permet la création d'un espace de rencontre pour les habitants ;

Considérant que deux locaux poussettes sont prévus au rez-de-chaussée ;

Considérant que l'accès au local poussettes du bloc B implique le franchissement de trois portes et présente un cheminement peu direct ;

Considérant que la configuration des portes et des circulations apparaît peu adaptée à l'utilisation du local avec une poussette ;

Considérant que l'organisation du hall d'entrée du bloc B doit également permettre d'assurer une gestion aisée des différents flux ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de revoir l'aménagement de l'entrée du bloc B afin d'améliorer son ergonomie, la gestion des croisements de flux et l'accessibilité du local poussettes ;

En ce qui concerne les aménagements extérieurs et paysagers :

Considérant que le projet prévoit une diminution de l'artificialisation du sol et la création de plusieurs espaces verts ;

Considérant que la parcelle se situe entre une zone de développement écologique correspondant notamment au cimetière de Bruxelles et une zone de liaison écologique correspondant aux cimetières d'Evere et de Schaerbeek, et qu'elle est comprise dans le périmètre d'une zone à valeur biologique importante ;

Considérant que la surface imperméabilisée du site est annoncée comme passant d'environ 1.954 m² à 1.606 m² ;

Considérant que la surface de cours et jardins annoncée est de 736,45 m², dont 514,58 m² de pleine terre ;

Considérant que le projet prévoit environ 472 m² de toitures végétalisées ;

Considérant que des matériaux perméables ou des éléments de béton discontinus posés sur stabilisé sont prévus pour certains cheminements et accès ;

Considérant que la note explicative indique que les toitures sont végétalisées avec un substrat d'une épaisseur de 10 cm ;

Considérant qu'il y a lieu d'étudier la possibilité d'augmenter l'épaisseur de substrat afin de renforcer les fonctions paysagères, écologiques et de rétention des eaux pluviales de ces toitures ;

Considérant que la suppression ou la réorganisation du local vélos permettrait de dégager une superficie supplémentaire pouvant être affectée à un aménagement paysager ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir, dans cet espace, un aménagement paysager assurant une continuité avec la zone de cours et jardins située à l'arrière de la parcelle et avec le cimetière de Bruxelles ;

Considérant que cet aménagement devra notamment prévoir la plantation d'arbres, une diversité de strates végétales et une gestion topographique des eaux pluviales, tout en respectant les dispositions de l'article 47, § 6 du RCU d'Evere relatives à la plantation d'arbres ;

Considérant que le site comporte actuellement six arbres à haute tige et que le projet prévoit la plantation de douze nouveaux arbres ;

Considérant toutefois que la réalisation des sous-sols est susceptible d'affecter le système racinaire de deux arbres existants ;

Considérant que le rapport d'incidences met en évidence cette problématique ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de préciser si l'abattage de ces arbres est effectivement nécessaire, d'en assurer la conservation dans la mesure du possible et, le cas échéant, de prévoir leur remplacement et les mesures compensatoires appropriées ;

Considérant que le projet prévoit une zone de recul végétalisée ;

Considérant que cette zone comporte néanmoins des emplacements vélos extérieurs dérogeant par conséquent à l'article 11 du Titre I du RRU;

Considérant qu'il y a lieu d'étudier l'intégration de ces emplacements vélos au sein du projet afin de maximiser la superficie végétalisée de la zone de recul, ainsi que les projetés des intempéries extérieures sans devoir prévoir un auvent supplémentaire;

Considérant que certains retraits en façade avant ne semblent pas recevoir de fonction particulière ;

Considérant qu'il y a lieu de végétaliser également ces espaces afin de renforcer la continuité paysagère de la zone de recul ;

Considérant qu'une citerne-tampon est prévue dans une zone de pleine terre, dans la zone de recul ;

Considérant que cette implantation réduit ponctuellement la superficie de pleine terre disponible ;

Considérant qu'il y a lieu d'étudier le déplacement de cette citerne vers une zone déjà imperméabilisée ou autrement aménagée, afin de préserver autant que possible les superficies de pleine terre ;

Considérant que, conformément aux recommandations formulées par la CRMS dans le cadre du projet précédent, le projet prévoit de conserver et de replanter le totem en mémoire du site existant et de l'ancienne caserne ;

Considérant que le projet déroge à l'article 4, § 2 du Titre I du RRU ainsi qu'à la disposition correspondante du chapitre 8 du RCU d'Evere en ce qui concerne l'épaisseur de terre arable au-dessus des constructions enterrées non surmontées d'une construction hors-sol, en ne respectant pas les 60cm de terres arables conformes ;

Considérant que certaines parties du sous-sol non construites hors-sol ne sont pas entièrement recouvertes d'une couche de terre de 60 cm, notamment en raison des différences de niveau nécessaires pour assurer le raccord avec les terrasses situées en contrebas ;

Considérant que les aménagements extérieurs situés au-dessus du parking sont prévus sous forme de terrasses et de jardins avec une couche de terre arable annoncée de 30 cm ;

Considérant que la cour centrale n'est elle-même pas recouverte d'un substrat de 60 cm ;

Considérant qu'il y a toutefois lieu de tendre vers une épaisseur de terre arable de 60 cm partout où les contraintes techniques le permettent ;

Considérant que la dérogation précitée peut être examinée au regard des contraintes de niveaux, sous réserve qu'elle soit limitée aux seules zones où ces contraintes sont démontrées ;

En ce qui concerne la mobilité et les parkings :

Considérant que l'accès automobile au site est prévu exclusivement depuis l'avenue Jules Bordet ;

Considérant que le parking automobile est implanté au sous-sol et qu'une rampe permet d'y accéder depuis l'avenue Jules Bordet ;

Considérant que cette rampe présente une largeur d'environ 2,85 m et ne permet dès lors pas le croisement de deux véhicules ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir un dispositif permettant d'organiser l'alternance des véhicules, notamment au moyen d'un système de feux ou d'un dispositif équivalent ;

Considérant que le projet prévoit 35 emplacements de stationnement pour voitures, dont 2 emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite ;

Considérant que le projet déroge dès lors à l'article 6 du Titre VIII du RRU relatif au nombre d'emplacements de stationnement ;

Considérant que le projet prévoit un ratio de 0,51 emplacement de stationnement par logement ;

Considérant que le calculateur de ratio de stationnement par logement de Bruxelles Environnement renseigne, pour le secteur concerné, une demande comprise entre 25 et 28 emplacements, correspondant à un ratio compris entre 0,36 et 0,40 emplacement par logement ;

Considérant que ces données reposent sur le secteur statistique de référence « J. Bordet » ;

Considérant toutefois que le site se situe en périphérie de ce secteur et présente des caractéristiques de desserte et d'équipement différentes de certaines parties du secteur statistique de référence ;

Considérant par ailleurs que la composition du parc de logements du secteur de référence comprend une part importante de logements sociaux susceptible d'influencer les données de demande en stationnement ;

Considérant que le rapport d'incidences estime les besoins en stationnement dans une fourchette comprise entre 35 et 49 emplacements ;

Considérant que le nombre de 35 emplacements correspond dès lors à la borne inférieure de cette fourchette ;

Considérant que le profil des personnes utilisant les logements sociaux a tendance à avoir une utilisation de la voiture moins importante; que le report du nombre de places comparé du nombre de logements privés revient à proposer un ratio de 65% ;

Considérant que dès lors ce ratio est acceptable ;

Considérant que la réduction éventuelle du nombre de logements, résultant des autres adaptations demandées dans le présent avis, permettrait de maintenir un nombre similaire d'emplacements tout en augmentant le ratio de stationnement par logement ;

Considérant que le projet prévoit un local vélos d'une superficie de 200,95 m² ;

Considérant que ce local est destiné à accueillir 130 vélos, dont 60 sur des racks à double hauteur, en double hauteur, donc 30 en hauteur;

Considérant que l'utilisation de racks à double hauteur nécessite de garantir une aire de manœuvre suffisante de 2,65m, lorsque le nombre de vélo en hauteur est important;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de préciser la configuration du local et de respecter des aires de manœuvre nécessaires ou, à défaut, de réduire le nombre d'emplacements à double hauteur ;

Considérant que trois emplacements vélos supplémentaires sont prévus à l'extérieur pour les visiteurs et les utilisateurs de l'espace destiné à la profession libérale ;

Considérant qu'il y a lieu d'étudier l'intégration de ces emplacements au sein du projet afin de préserver et de maximiser la végétalisation de la zone de recul et d'assurer leur protection aux intempéries ;

En ce qui concerne les installations techniques, l'énergie et la gestion des eaux :

Considérant que le projet prévoit un système de pompes à chaleur pour le chauffage et la production d'eau chaude des logements ;

Considérant que des panneaux photovoltaïques sont prévus en toiture ;

Considérant que la toiture accueille également différents équipements techniques, notamment les unités extérieures des pompes à chaleur et les cabanons d'ascenseurs ;

Considérant que certains de ces éléments techniques dépassent du volume de toiture et sont dès lors concernés par une dérogation à l'article 6 du Titre I du RRU ;

Considérant qu'il y a lieu, pour une construction nouvellement construite, de rechercher une intégration plus complète des équipements techniques au volume architectural ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu d'intégrer ces équipements dans le volume bâti ou de prévoir un traitement architectural permettant de limiter leur impact visuel ;

Considérant que le projet prévoit une gestion des eaux pluviales directement sur la parcelle au moyen notamment de dispositifs d'infiltration ;

Considérant qu'un massif drainant est prévu à l'arrière du site ;

Considérant qu'un bassin d'infiltration est également prévu au sein du jardin collectif ;

Considérant que, selon les données du dossier, le volume disponible annoncé est de 40,49 m³ pour un volume requis de 37 m³ ;

Considérant toutefois que la surface d'infiltration apparaît insuffisante au regard du calcul réglementaire présenté au dossier ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de clarifier les capacités réelles d'infiltration du dispositif et de démontrer sa conformité aux exigences applicables ;

Considérant que les eaux provenant des balcons et terrasses sont annoncées comme faisant l'objet d'une temporisation avant rejet à l'égout ;

Considérant qu'il y a lieu de préciser le dispositif effectivement prévu à cette fin ainsi que son implantation ;

Considérant que le projet prévoit une dérogation à l'article 16 du Titre I du RRU en ce qu'aucune citerne de récupération des eaux pluviales n'est prévue ;

Considérant que les toitures végétalisées, présentant un substrat d'au moins 10 cm, participent à la rétention des eaux pluviales ;

Considérant en séance que le demandeur annonce avoir été en contact avec le facilitateur eau de BE ;

Considérant que les eaux usées seront raccordées au réseau d'égouttage public existant avenue Jules Bordet ;

Considérant qu'une pompe vide-cave est prévue pour relever les eaux du réseau enterré du parking ;

En ce qui concerne l'acoustique, la gestion des déchets et le compostage :

Considérant que la note explicative indique que le projet est conçu en référence à la norme acoustique NBN S 01-400-1 (2023) relative aux immeubles d'habitation, avec pour objectif le niveau de « confort normal » prévu par cette norme ;

Considérant que l'enveloppe extérieure du bâtiment a été adaptée à l'environnement sonore extérieur, notamment en raison des trafics aérien et routier, et que des mesures de bruit ambiant sont annoncées afin de déterminer l'isolement acoustique requis ;

Considérant que les parois séparant les logements entre eux ainsi que celles séparant les logements des espaces communs sont prévues en doubles murs ;

Considérant que la composition des planchers prévoit notamment des prédalles et des chapes flottantes afin de répondre aux critères d'isolement aux bruits aériens et aux bruits de choc ;

Considérant que des traitements acoustiques absorbants sont prévus dans les espaces communs, notamment les halls et les couloirs ;

Considérant que des dispositifs spécifiques sont prévus au niveau des installations techniques afin de limiter leur impact sonore, notamment des écrans acoustiques autour des équipements bruyants, des silencieux au droit des prises et rejets d'air et le recours à des équipements de type « Low Noise » ;

Considérant qu'en matière de gestion des déchets ménagers, un local spécifique est prévu et est aisément accessible et dispose d'une capacité suffisante pour permettre notamment le stockage sélectif des déchets produits par les logements ;

Considérant que, pour les déchets résiduels, le demandeur estime les besoins à environ 2.588 litres pour deux collectes hebdomadaires et prévoit trois conteneurs d'une capacité unitaire de 1.100 litres, soit une capacité totale annoncée de 3.300 litres ;

Considérant que, pour les déchets recyclables, comprenant notamment les PMC, les papiers et le verre, la note explicative estime les besoins à environ 5.175 litres pour une collecte hebdomadaire et prévoit cinq conteneurs d'une capacité unitaire de 1.100 litres, soit une capacité totale annoncée de 5.500 litres ;

Considérant qu'une zone de compostage est annoncée dans la partie commune située en fond de parcelle, à destination des occupants de l'immeuble ;

Considérant qu'il y a lieu de préciser les modalités de gestion et d'entretien de cette zone de compostage ainsi que son intégration dans l'aménagement paysager du jardin collectif ;

Conclusion :

Considérant qu'au regard de l'ensemble des éléments qui précèdent, le projet présente plusieurs adaptations par rapport au permis d'urbanisme précédemment délivré, en particulier en matière de programmation, de volumétrie, d'aménagement des espaces extérieurs;

Considérant que plusieurs éléments du projet doivent être revus afin de mieux répondre aux caractéristiques de la parcelle, à son environnement bâti et paysager ainsi qu'aux prescriptions urbanistiques applicables ;

Considérant en particulier que la profondeur et le gabarit proposés présentent une incidence importante sur la parcelle et génèrent plusieurs dérogations au RRU et au RCU ;

Considérant qu'une réduction de la profondeur et du gabarit permettrait également de dégager davantage de superficies de pleine terre et de renforcer la relation paysagère avec le cimetière de Bruxelles ;

Considérant que plusieurs adaptations sont également nécessaires en matière d'expression architecturale, d'habitabilité, de distribution des circulations, d'aménagement du rez-de-chaussée, de mobilité, de gestion des eaux pluviales et d'intégration des installations techniques ;

Conditions :

1. Réduire la volumétrie générale du projet et de se limiter à un R+6+T (toiture en retrait) ;
2. Supprimer le garage vélo en partie droite et le prévoir au rez-de chaussée dans le gabarit existant et en partie en sous-sol le cas échéant, moyennant un bon accès ;
3. Respecter les 25% de logement sociaux ou assimilés prescrits par le PAD ;
4. Retravailler la façade gauche afin qu'elle soit moins massive et écrase moins le socle ; revoir le traitement architectural du socle afin de trouver une meilleure proportion et d'éviter cet effet d'écrasement, et ainsi permettre une meilleure lecture de la fonction du rez-de-chaussée ;
5. Revoir le couronnement du bâtiment, notamment sa hauteur, ses matériaux et la composition de ses ouvertures, afin de renforcer son caractère en retrait et d'en limiter l'impact visuel ;
6. Revoir le raccord avec le bâtiment voisin de droite afin qu'il constitue une véritable articulation architecturale et non un simple raccord à la limite mitoyenne ;
7. Revoir l'organisation des circulations du bloc A afin de supprimer, dans la mesure du possible, les coursives passant devant les chambres des logements en créant un troisième noyau de circulation afin d'améliorer la distribution des logements et l'éclairage naturel des circulations ;
8. Revoir des superficies utiles des chambres et garantir les superficies minimales habitables, notamment pour les chambres des logements de cinq chambres et certaines chambres du bloc B ;
9. Revoir les configurations dans lesquelles des chambres ou espaces de nuit sont directement mitoyens de séjours d'autres logements afin de limiter les risques de nuisances acoustiques ;
10. Corriger les dénominations et typologies des appartements renseignées sur les plans (cf avis);
11. Revoir l'aménagement du hall d'entrée du bloc B afin d'améliorer les circulations, la gestion des croisements de flux et l'accès au local poussettes ;

12. Garantir une aire de manœuvre suffisante pour les racks à double hauteur et la préciser ou, à défaut, réduire le nombre de vélos accueillis sur ces dispositifs dans le garage vélo;
13. Intégrer les emplacements vélos extérieurs destinés aux visiteurs et aux utilisateurs de la profession libérale dans un dispositif permettant de préserver la végétalisation de la zone de recul ;
14. Revoir la zone de recul afin de la végétaliser au maximum ;
15. Prévoir une composition paysagère diversifiée comprenant notamment des arbres, différentes strates végétales et des plantations adaptées aux caractéristiques du site, créant un vrai lien avec le cimetière de Bruxelles;
16. Vérifier l'impact des sous-sols sur le système racinaire des arbres existants et préciser les arbres susceptibles de devoir être abattus ; prévoir, le cas échéant, leur remplacement et les mesures compensatoires nécessaires ;
17. Déplacer la citerne-tampon hors de la zone de pleine terre, dans la mesure du possible, vers une zone déjà imperméabilisée ou justifier son implantation;
18. Tendre vers une épaisseur de terre arable de 60 cm sur les parties de constructions enterrées non surmontées d'une construction hors-sol, partout où les contraintes techniques le permettent ;
19. Étudier la possibilité d'augmenter l'épaisseur de substrat des toitures végétalisées au-delà des 10 cm prévus ;
20. Prévoir un dispositif permettant de gérer l'alternance des véhicules au niveau de la rampe du parking, compte tenu de sa largeur de 2,85 m ;
21. Intégrer les équipements techniques de toiture dans le volume bâti ;
22. Compléter le dossier par une démonstration de la capacité réelle d'infiltration des dispositifs prévus et de leur conformité aux exigences réglementaires ;
23. Préciser le dispositif de temporisation des eaux provenant des balcons et terrasses ainsi que son implantation ;
24. Intégrer la zone de compostage au projet paysager du jardin collectif de manière à en assurer l'accessibilité et la bonne gestion ;
25. Respecter avis BM
26. Respecter avis SIAMU
27. Respecter avis Sibelga

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITIONS POUR LA COMMUNE :

Motivation et conditions identiques à celles d'Urban sauf en ce qui concerne la hauteur de l'immeuble ;

Considérant que la hauteur projetée de 28,33 m dépasse de +/- 2m la hauteur de l'immeuble le plus haut au n° 142/144 ;

Considérant que cette hauteur se justifie par le fait que l'immeuble se situe en face du croisement de l'avenue Jules Bordet et de la rue d'Evere ;

Considérant qu'au vu du retrait en façade arrière du dernier étage, l'impact de cette hauteur supplémentaire sur le cimetière de Bruxelles est minime ;

Considérant que la mise en place d'un retrait du dernier étage en façade avant de minimum 3m, réduira davantage l'impact sur le domaine public et participera à un meilleur couronnement de l'immeuble ;

Conditions :

1. Prévoir un retrait d'au moins 3m au dernier étage en façade avant par rapport à son implantation actuelle ;
2. Supprimer le garage vélo en partie droite et le prévoir au rez-de-chaussée dans le gabarit existant et en partie en sous-sol le cas échéant, moyennant un bon accès ;
3. Respecter les 25% de logement sociaux ou assimilés prescrits par le PAD ;
4. Retravailler la façade gauche afin qu'elle soit moins massive et écrase moins le socle ; revoir le traitement architectural du socle afin de trouver une meilleure proportion et d'éviter cet effet d'écrasement, et ainsi permettre une meilleure lecture de la fonction du rez-de-chaussée ;
5. Revoir le couronnement du bâtiment, notamment ses matériaux et la composition de ses ouvertures, afin de renforcer son caractère en retrait et d'en limiter l'impact visuel ;
6. Revoir le raccord avec le bâtiment voisin de droite afin qu'il constitue une véritable articulation architecturale et non un simple raccord à la limite mitoyenne ;
7. Revoir l'organisation des circulations du bloc A afin de supprimer, dans la mesure du possible, les coursives passant devant les chambres des logements en créant un troisième noyau de circulation afin d'améliorer la distribution des logements et l'éclairage naturel des circulations ;
8. Revoir des superficies utiles des chambres et garantir les superficies minimales habitables, notamment pour les chambres des logements de cinq chambres et certaines chambres du bloc B ;
9. Revoir les configurations dans lesquelles des chambres ou espaces de nuit sont directement mitoyens de séjours d'autres logements afin de limiter les risques de nuisances acoustiques ;
10. Corriger les dénominations et typologies des appartements renseignées sur les plans (cf avis) ;
11. Revoir l'aménagement du hall d'entrée du bloc B afin d'améliorer les circulations, la gestion des croisements de flux et l'accès au local poussettes ;
12. Garantir une aire de manœuvre suffisante pour les racks à double hauteur et la préciser ou, à défaut, réduire le nombre de vélos accueillis sur ces dispositifs dans le garage vélo ;
13. Intégrer les emplacements vélos extérieurs destinés aux visiteurs et aux utilisateurs de la profession libérale dans un dispositif permettant de préserver la végétalisation de la zone de recul ;
14. Revoir la zone de recul afin de la végétaliser au maximum ;
15. Prévoir une composition paysagère diversifiée comprenant notamment des arbres, différentes strates végétales et des plantations adaptées aux caractéristiques du site, créant un vrai lien avec le cimetière de Bruxelles ;
16. Vérifier l'impact des sous-sols sur le système racinaire des arbres existants et préciser les arbres susceptibles de devoir être abattus ; prévoir, le cas échéant, leur remplacement et les mesures compensatoires nécessaires ;

17. Déplacer la citerne-tampon hors de la zone de pleine terre, dans la mesure du possible, vers une zone déjà imperméabilisée ou justifier son implantation;
18. Tendre vers une épaisseur de terre arable de 60 cm sur les parties de constructions enterrées non surmontées d'une construction hors-sol, partout où les contraintes techniques le permettent ;
19. Étudier la possibilité d'augmenter l'épaisseur de substrat des toitures végétalisées au-delà des 10 cm prévus ;
20. Prévoir un dispositif permettant de gérer l'alternance des véhicules au niveau de la rampe du parking, compte tenu de sa largeur de 2,85 m ;
21. Intégrer les équipements techniques de toiture dans le volume bâti ;
22. Compléter le dossier par une démonstration de la capacité réelle d'infiltration des dispositifs prévus et de leur conformité aux exigences réglementaires ;
23. Préciser le dispositif de temporisation des eaux provenant des balcons et terrasses ainsi que son implantation ;
24. Intégrer la zone de compostage au projet paysager du jardin collectif de manière à en assurer l'accessibilité et la bonne gestion ;
25. Respecter avis BM
26. Respecter avis SIAMU
27. Respecter avis Sibelga