

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 17/12/2020**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Frédéric Pelletier 55**OBJET :** démolir l'ensemble des constructions en intérieur d'îlot, construire à front de rue, un immeuble de 9 logements et en intérieur d'îlot, un immeuble de 29 appartements, une maison unifamiliale ainsi qu'un niveau de sous-sol comprenant 39 places de parking.**SITUATION :** AU PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
AUTRE : -**ENQUETE :** du 03/11/2020 au 02/12/2020**REACTIONS :** 10 lettres de remarques, 3 pétitions (accompagnées d'un courrier) de respectivement 279, 113 et 16 signatures**La Commission entend :**L'architecte
Les riverains ou réclamants**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

Attendu que lors de l'enquête publique, les remarques suivantes ont été émises :

- Le projet initial a fait l'objet d'un avis défavorable unanime lors de la première commission de concertation et l'on demande donc quelles sont les garanties d'une prise en compte des plaintes des riverains lors de la prochaine commission de concertation ;
- L'étude d'incidence est lacunaire et subjective : elle ne contient pas de solutions alternatives au projet, elle n'étudie que les données fournies par le demandeur et ne se réfère à aucun bureau d'étude de stabilité ;
- Le formulaire de demande de permis d'urbanisme est incomplet en ce que : des parcelles ne sont pas mentionnées dans le formulaire de demande, des permis séparés ont été introduits pour des actes et travaux du même projet, le permis n'intègre pas la modification des sols de l'îlot, il y a une incertitude sur la nature et les droits réels portant sur les biens concernés par la demande de permis ;
- Le permis d'urbanisme devrait faire l'objet d'un permis de lotir ;
- Le projet constitue une atteinte à l'environnement en ce que :
 - La demande de permis n'inclut pas de permis d'environnement ;
 - Le projet nuit aux qualités végétales et paysagères en intérieur d'îlot soutenues par le PRAS, le PRDD, le RRU, et le RCU ; il s'oppose aux déclarations politiques de la majorité de la liste du Bourgmestre et au plan communal de développement durable 2018-2024 ;
 - Le projet constitue un îlot de chaleur, il va à contre sens de la lutte contre le réchauffement climatique ;
- Le projet constitue un danger pour la flore en intérieur d'îlot : il est prévu d'abattre 10 arbres dont un arbre remarquable. L'arbre n°5, un cèdre de l'atlas, est considéré comme une espèce en danger par l'Union Internationale pour la Conservation de la Nature (UICN) ; de plus, 10 abatages d'arbres ont déjà été accordés dans l'îlot ces dix dernières années ;
- L'abatage de ces arbres est-il conforme et légal ?
- Il est demandé si les travaux suppriment les arbres au mitoyen Est de la parcelle ;
- Les excavations du parking présentent un danger pour le système racinaire des arbres et leur capacité de pompage ;
- Le projet constitue un danger pour la faune en intérieur d'îlot, 25 espèces d'oiseaux ont été repérées et seront menacées de la perte de leur habitat, ainsi qu'un couple de renard, des écureuils et autres petits rongeurs ;

- Les terrassements prévus qui comportent des dangers écologiques qui, conjugué à l'abattage des arbres, pourrait provoquer la perte de qualité du sol, des inondations, et la perte de la qualité filtrante des terres ; est-ce légal dès lors ?
 - Le parking du bâtiment B en intérieur d'îlot toucherait la nappe phréatique et provoquerait des problèmes hydrogéologiques aux graves conséquences pour la stabilité des bâtiments de l'îlot entier. On demande à ce titre pourquoi les études hydrologiques du terrain montrent un comportement aléatoire de la nappe phréatique ;
 - Le ratio d'imperméabilité des surfaces au sol a-t-il été bien calculé et quels sont les détails dudit calcul ?
 - Les toitures vertes du projet ne seraient que figuratives et n'auraient aucune plus-value écologique ;
 - Des renseignements sont demandés sur la pollution des sols nécessitant un traitement et la pollution de la nappe phréatique par les activités industrielles ;
 - Le projet ne peut être aménagé sur un sol pollué et l'eau qui se trouve sous le bâtiment ne saurait être pompée lors de sa construction si elle est polluée ;
 - L'emprise au sol du projet reste plus élevée que celle du bâtiment existant ;
 - Quelles sont les mesures prises pour favoriser la biodiversité ?
- Le projet constitue une atteinte à l'habitabilité de l'îlot et en ce que :
- Certains riverains sont préoccupés par la conversion du bâtiment A en kots étudiants et demandent à ce que le promoteur se déclare à ce sujet en ce que cette conversion amènerait des nuisances sonores et augmenterait la densité de la rue ;
 - Le projet abuse des modalités d'exercice du droit de servitude de la résidence Linthout 89 en ce que cette servitude s'inscrivait dans le cadre de l'exploitation industrielle de la parcelle et que cela rend son permis d'exploitation obsolète. Il est aussi spécifié que la servitude ne doit servir qu'à titre occasionnel, or la servitude SIAMU devrait passer par la rue Pelletier qui est obstruée par le bâtiment du 55.
 - Les passages trop fréquents de véhicules sur cette servitude causent des détériorations du revêtement et une instabilité des murs du garage au sous-sol et on soupçonne que les camions de chantier utiliseront cette servitude.
 - Il est stipulé enfin que le fond de la servitude doit rester un jardin et être conservée en l'état ;
 - Il n'y a donc pas de passage SIAMU viable pour le projet, ce qui présente un risque pour la sécurité des riverains et des habitants ;
 - La distance entre le front arrière des maisons sur rue et les constructions est trop proche, le bâtiment B couperait ainsi la vue, l'air, la lumière et le soleil des maisons à front de la rue Pelletier ;
 - Le surplomb de l'édifice A et des terrasses du bâtiment B provoqueraient des vues droites, plongeantes et obliques intrusives, elles pollueront la vue des habitants de la rue Pelletier (en particulier les panneaux photovoltaïques des toits du bâtiment B) ;
 - Le parking rejettera pollution et odeurs en intérieur d'îlot ;
 - Ces bâtiments engendreront de la pollution lumineuse la nuit en intérieur d'îlot ;
 - Les arbres à haute-tige situés vers la rue Pelletier sont trop proches des mitoyens et risquent de nuire à l'ensoleillement des jardins de la rue ;
 - Le projet a-t-il fait l'objet d'un plan paysager et des alternatives d'aménagement ont-elles été proposées ?
 - Le projet déroge au règlements d'urbanisme en ce que : les séjours au rez-de-chaussée sont situés en-dessous de 1,5 m, les zones de cours et jardin présentent une surface perméable de moins de 2/3 ;
- Les bâtiments proposés seraient trop denses en ce que :
- Le projet est disproportionné en ce qu'il ajoute 39 logements dans un intérieur d'îlot qui en comporte 79, l'offre en logement du quartier est d'ailleurs très élevée, le projet n'a donc pas d'intérêt fonctionnel ou commercial ;
 - Le projet prévoit un nombre d'habitants trop élevé (94 nouveaux habitants), ce chiffre élève dès lors la densité projetée au double de la moyenne régionale ;
 - Le projet est monofonctionnel en ce qu'il ne comporte que du logement ;
 - Le bâtiment B devrait se limiter à un R+1 comme l'avait mentionné la précédente commission de concertation ;
 - Les nouveaux habitants causeraient des nuisances sonores pour les voisins de la rue Pelletier ;

- Le projet se présente comme une accumulation de bien spéculatifs, les logements sont trop étriqués ;
 - Le projet propose des appartements dans un quartier composé uniquement de maisons unifamiliales ;
 - Les infrastructures du quartier sont déjà saturées (crèches, écoles, transport en commun, ...) ;
 - Il serait plus intéressant de convertir en logement les nombreux bureaux inoccupés à Bruxelles ;
 - L'égouttage sera-t-il capable de recevoir le réseau des nouveaux logements, les surplus de la noue, de la mare et de la cuve d'eau pluviale ?
- Le projet aurait un impact négatif sur la mobilité en ce que :
- L'étude de mobilité n'est pas représentative de la situation de la rue ;
 - Le projet provoquera la hausse du trafic généré par les nouveaux habitants ;
 - Les voitures, les ambulances et les pompiers ne pourront que difficilement s'introduire par la servitude au 55 rue Pelletier ;
 - Le parking n'est pas assez grand pour accueillir les habitants des logements et les futurs employés des bureaux du bâtiment A ;
 - Quelle est la pertinence d'aménager un parking lorsqu'il existe d'autres parking aux alentours ?
 - Les places de parking sont trop nombreuses et encouragent à l'utilisation de la voiture individuelle, par ailleurs le parking ne dispose pas de dispositif de recharge électrique pour les voitures et les vélos ;
 - Le projet devrait compter un local poussette, et un parking vélos situé en intérieur conformément au RRU ;
 - Le projet ne se conforme pas à la législation du RRU concernant la mobilité PMR ;
 - Le projet est isolé et déconnecté du reste du quartier : de par son implantation en intérieur d'îlot il est refermé sur lui-même, il s'articule essentiellement autour de la voiture et n'offre pas d'alternative piétonne, il se déconnecte d'un quartier vivant ;
 - La façade à rue ne peut accueillir toutes les boîtes aux lettres et toutes les poubelles de tous ces logements ;
- Le chantier aurait un impact négatif en ce que :
- Combien de temps le chantier et la demande de permis pourraient durer ?
 - Quelles sont les mesures prises pour réduire les nuisances sonores, les nuisances du charroi des matériaux, des terrassements, et les nuisances environnementales du chantier ?
 - Où seront placées les grues, et par où passeront les camions ?
- Le projet constitue une atteinte à l'esthétique de l'îlot en ce que :
- Les façades ne s'inscrivent pas dans les lignes d'étage mitoyennes ;
 - Les façades ne s'inscrivent pas dans l'esthétique et dans le style des maisons mitoyennes ;
 - La façade ne présente pas les qualités esthétiques suffisantes d'un bien situé en ZICHEE dans une rue qui compte de nombreux bâtiments classés ;
 - Le projet dénaturerait les qualités architecturales et urbanistiques du quartier en altérant le cœur d'îlot réservé aux jardins et espaces verts ;
- La parcelle devrait faire l'objet d'un projet en concertation avec les parties concernées ;
- Dans le meilleur des cas, l'îlot devrait être amélioré : c'est-à-dire que le hangar soit détruit sans édifications ultérieures, et l'îlot planté de nouveau après dépollution ;
- L'intérieur d'îlot a beaucoup de potentiel et devrait être le sujet d'un projet paysager sans construction ;
- Le hangar devrait être réaffecté à des usages respectant la convivialité de la rue ;
1. Considérant que la demande est située en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement au plan régional d'affectation du sol approuvé par A.G. du 3 mai 2001 ;
 2. Considérant que la demande vise à démolir l'ensemble des constructions en intérieur d'îlot, construire à front de rue, un immeuble de 9 logements et en intérieur d'îlot, un immeuble de 29 appartements ainsi qu'un niveau de sous-sol comprenant 39 places de parking et une maison unifamiliale ;
 3. Considérant que la demande vise également à abattre 10 arbres à haute tiges, replanter 27 nouveaux arbres et proposer un nouvel aménagement paysager qui modifie sensiblement le relief du sol ;
 4. Vu l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale du 26/11/2020 (réf. : C.2015.0005/3/APH/dd) ;
 5. Vu le rapport d'incidences joint à la demande et déclaré complet par Urban.brussels - Direction de l'Urbanisme ;

6. Vu l'avis de la commission de sécurité ASTRID du 20/10/2020 n'exigeant pas d'une couverture radioélectrique ASTRID ;
7. Vu la demande initiale déposée le 02/09/2019, que celle-ci a fait l'objet des mesures particulières de publicité du 12/12/2019 au 10/01/2020 ; que l'avis de la commission de concertation du 23/01/2020 était défavorable ; que suite à cet avis, le fonctionnaire délégué a reçu la décision du demandeur d'introduire plans modifiés suivant l'article 177/1 du Cobat, que ces plans modifiés ont été déposés le 01/09/2020 ;
8. Considérant que cette demande modifiée est soumise à de nouveaux actes d'instructions ; que les modifications ont supprimé la nature mixte de la précédente demande ; que le présent avis de commission de concertation porte sur cette demande, modifiée, de permis d'urbanisme;
9. Vu l'abandon de la demande de permis d'environnement de classe 1B par le demandeur en date du 5/11/2020;
10. Considérant que les installations classées concernées (parking de 39 emplacements) requièrent désormais une demande de permis d'environnement de classe 2 (rubrique 68-A) à introduire auprès de la commune ; que le demandeur prévoit de le faire à l'issue de cette instruction, en cas d'octroi de la demande de permis d'urbanisme ;
11. Vu le permis d'environnement de classe 1B autorisant l'exploitation d'un atelier pour le travail du bois et le travail mécanique des métaux, l'exploitation de dépôts de matériaux de construction, de white-spirit, de mazout et de vernis ou peintures et l'exploitation d'emplacements de parking couvert de 11 places et à l'air libre de 18 places, délivré le 09/02/2011 pour une durée de 15 ans et modifié le 05/01/2015 par Bruxelles Environnement;
12. Considérant que le projet concerné vise à, sur 4 parcelles cadastrales (comprenant 18 places de parking à l'air libre et 11 places couvertes numérotées) situées en zone d'habitation au PRAS :
 - parcelle n°144m9 comprenant 3 bâtiments affectés en activité productive accessibles depuis une servitude de passage au n°37 de la rue Pelletier ;
 - parcelle n°144n9 affectée en zone de cour et jardin pour lequel le demandeur n'a que le droit de superficie, le tréfonds étant le parking souterrain de la propriété n°89A de l'avenue de Linthout;
 - parcelle n°144l8 parcelle mitoyenne à construire et portant le numéro de police 55;
 - parcelle n°144s8 comprenant un bâtiment en intérieur d'îlot affecté en activité productive accessible depuis une servitude de passage au n°37;
 - démolir l'ensemble des constructions;
 - abattre 10 arbres à haute-tige et replanter 27 nouveaux arbres accompagné d'une modification du relief du sol pour la réalisation de chemins, de nouvelles strates arbustives et herbacées accompagnées d'une noue et d'une mare paysagère;
 - construire un immeuble à front de rue (9 logements) sur la parcelle 144l8 au n°55 rue Pelletier ; (dérogation à l'article 6 titre I du RRU)
 - construire un immeuble en intérieur d'îlot (29 appartements) accessible depuis les n°37 et 55 de la rue Pelletier avec un niveau de sous-sol comprenant 39 places de parking;
 - construire une maison unifamiliale en intérieur d'îlot
13. Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :
 - dérogation à l'art.6 du titre I du RRU (élément technique toiture)
 - application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidence (aménagement d'une propriété plantée de plus de 5.000 m²)
 - application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots)

Démolition des constructions

14. Considérant que la demande vise la démolition de l'entrepôt et de ses annexes en intérieur d'îlot, de la dalle de sol imperméable entourant le bâtiment ainsi que du parking couvert abritant 11 emplacements et de l'auvent abritant également du stationnement ;
15. Considérant qu'il y a lieu de réaliser un inventaire amiante pour le site et de le verser dans la déclaration de classe 3 à introduire au Département Environnement avant le début des travaux ;

Abattage d'arbres

16. Considérant que six arbres présents sur ces parcelles sont repris à l'inventaire scientifique de la Région de Bruxelles-Capitale : 3547 : platane numéroté 7 dans l'étude ; 3555 : marronnier numéroté 22 dans l'étude ; 3553 : érable plane

numéroté 23 dans l'étude ; 3552 : frêne commun numéroté 24 dans l'étude ; 3551 : érable negundo numéroté 26 dans l'étude ; 3549 : noyer commun numéroté 31 dans l'étude ;

17. Considérant que six autres arbres repris à l'inventaire (3545, 3557, 3556, 3554, 3548, 3550, 3552) ne sont pas visibles sur site suivant l'étude phytosanitaire ;
18. Considérant que la demande prévoit d'abattre 10 arbres à haute-tige, qu'il ne s'agit pas d'arbres repris à l'inventaire scientifique ;
19. Considérant que l'abattage de ces arbres est demandé suite à la construction des nouveaux bâtiments et de leurs chemins d'accès ;
20. Considérant que le demandeur précise dans sa note explicative que des arbres seront replantés en périphérie du projet pour pallier à ces abattages (27 sujets de variétés sélectionnées dans la liste « espèces végétales indigènes et conseillées » par Bruxelles Environnement ;
21. Considérant que la demande intègre une intervention paysagère de qualité intégrant une grande diversité de milieux (ourlets arbustifs, lisière étagée milieux humides, arbres à production de baies,) qui améliorent la biodiversité et les caractéristiques environnementales de la parcelle ;
22. Considérant donc que la qualité de la flore suite au développement du projet s'en trouvera grandement améliorée ;

Contexte planologique (PRAS, PRDD)

23. Vu la prescription 0.6 du PRAS ;
24. Considérant que les actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlot et sont soumis aux mesures particulières de publicité ;
25. Considérant les informations reprises dans l'annexe 1, que l'emprise au sol des constructions passe d'une superficie de 1710,8m² à 1528m², soit un taux d'emprise de 23,37% à 20,88%, ce qui améliore la situation existante ;
26. Considérant que la superficie imperméable passe de 4098 m² à 3060 m² soit une réduction de plus de 1000 m², que cela signifie que le taux d'imperméabilisation passe de 56% à 41,82%, ce qui permet de conclure à une amélioration significative de la perméabilité en intérieur d'îlot ;
27. Considérant que la zone de et jardins est conforme aux prescrit dur RRU qui exige une perméabilité à 50% de la zone en ce que celle-ci devient perméable a près de 60% ;
28. Considérant toutefois que la zone de cour et jardins est en dérogation à l'article 39 titre I du règlement communal d'urbanisme de Schaerbeek en ce que la zone comporte une surface perméable inférieure au 2/3 de la superficie ;
29. Considérant qu'il y a lieu de maximiser ce taux en prévoyant des terrasses et des cheminements perméables ; Vérifier la matérialité des terrasses et chemin.
30. Considérant que dans toutes les zones au PRAS, les actes et travaux en intérieur d'îlot améliorent en priorité les qualités végétales et favorisent le maintien ou la création de pleine terre ;
31. Considérant que la demande vise à développer la biodiversité en y plaçant notamment des milieux humides tels qu'une noue et une mare et des plantations + strates basses et lisières arbustives visant à souligner les intentions d'amélioration de la qualité paysagère et de biodiversité, que ces travaux renforcent le caractère vert des intérieurs d'îlots et les maillages verts et bleus conformément au PRDD et au PRAS;
32. Considérant que le projet préserve et améliore les lisières végétales périphériques pour renforcer les corridors écologiques déjà en place, que cette végétation périphérique conserve et renforce l'effet d'écran visuel et garantit le confort et l'intimité des riverains ;
33. Considérant que l'ensemble des toitures contribuent également au renforcement de la végétalisation du site en réalisant des toitures végétales comptabilisant une superficie de 1155m² ;
34. Considérant que la demande se situe en zone de renforcement du caractère vert des intérieurs d'îlots suivant le PRDD ;
35. Considérant que la demande suite aux démolitions des entrepôts, des dalles de béton imperméables et des garages et la transformation de ces surfaces en de la pleine terre perméable et plantée assainis et désencombre cet îlot des constructions et améliore le verdoisement de cet îlot sur tous ses aspects et ce même en prenant en compte la construction des nouveaux bâtiments ;

Bâtiment #A (art. 6 du titre I du RRU)

36. Considérant que le bâtiment #A développé le long de la rue Pelletier développe un rez+3+étage en toiture en retrait;
37. Considérant que la corniche côté rue de ce bâtiment vient s'aligner au bâtiment voisin de droite n°53, qu'en façade arrière l'acrotère du bâtiment dépasse la corniche du bâtiment voisin 53 de 60 cm ;

38. Considérant que des éléments techniques ne sont pas compris en toiture en dérogation à l'article 6 titre du Titre I du RRU ; que la dérogation est minime et n'impacte pas le bâtiment voisin ;
39. Considérant que l'ensemble des balcons et des terrasses en façade arrière génèrent des vues nuisibles sur la parcelle voisine de type directe et indirectes et ne respectent pas le code civil en ce qu'une rehausse de mitoyen est nécessaire et que des pare vue ne répondent pas au code civil;
40. Considérant que le RRU autorise sans dérogation une profondeur jusqu'à 3 m par rapport au n°53 : que tel que présenté donc une rehausse du mitoyen devrait donc être réalisée sur 3 m pour que la situation soit conforme au code civil ;
41. Considérant toutefois que si l'ensemble des balcons et terrasses était déplacés à 1m90 de l'axe mitoyen ces rehausse ne devraient pas être construite tout en respectant le code civil pour l'intimité nécessaire aux habitations du n°53 ;
42. Considérant que ces considérations sont valables également vis-à-vis de la future construction de la dent creuse et que, pour éviter tous problèmes futurs, il convient également de reculer les balcons à 1m90 du profil mitoyen gauche ;
43. Considérant que le bâtiment #A à front de rue accueille les fonctions suivantes :
 - Au sous-sol, les locaux accessoires aux logements
 - Au rez-de-chaussée, l'accès du site en intérieur d'îlot, la rampe d'accès vers le garage souterrain et l'accès aux logements des étages ainsi que 1 studio;
 - Au premier et deuxième étages, 2 appartements 2 chambres par étage ;
 - Au troisième étage, 1 appartement 2 chambres et 1 appartement 1 chambre;
 - Dans l'étage en toiture un appartement 1 chambre et 1 studio, soit un total de 9 logements ;
44. Considérant que le séjour de l'appartement A.4.1 fait moins de 28m² si l'on retire la zone de couloir en dérogation à l'article 3 titre II du RRU, qu'il y a lieu de l'agrandir afin qu'il réponde aux normes du RRU ;
45. Considérant que le studio A4.2 n'est pas à considérer comme un studio car bénéficiant d'une chambre séparée du séjour et étant composée donc d'espaces différenciés, que dès lors les surfaces minimales pour appartement 1 chambre doivent s'appliquer et qu'il est donc en dérogation à l'article 3 titre II du RRU ;
46. Considérant qu'il y a lieu de réaliser ce studio comme un grand local non différencié ou de proposer une autre solution conforme au RRU;
47. Considérant qu'entre la rampe du Bâtiment A et la porte donnant accès à l'arrière, il faut un palier de 150 cm de diamètre en dehors du débatement de la porte; qu'il y a lieu d'agrandir le palier;
48. Considérant que la rue Pelletier se situe en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, qu'elle est achalandée de maisons abritant de belles façades architecturales de qualité, que la façade développée pour le bâtiment #A à rue s'accorde avec les autres façades de la rue en affichant une esthétique particulièrement travaillée avec l'utilisation de briques se rapprochant de la teinte pierre de France composant la majorité des tons chromatiques dans la rue, en affichant et en soulignant par un relief dans la modénature des briques les trumeaux et les différents registres du bâtiment et en étant de raccord parfait avec le niveau de corniche du bâtiment voisin, que la teinte des menuiseries se marie bien avec la brique et que le volume en zinc du dernier étage de toiture est établi en retrait minimisant sa présence, que l'utilisation du zinc prépatiné anthracite se marie avec les toitures en ardoises voisines qu'en ce sens les caractéristiques urbanistiques de cette construction s'accordent avec celles du cadre urbain environnant suivant la prescription 2.5§2 du PRAS ;
49. Considérant que l'esthétique du mur mitoyen avec la parcelle non construite n'est pas spécifiée dans les plans, qu'il y a lieu que le demandeur en précise la finition (brique nue, cimentage, panneau sandwich, ardoises) le mur étant visible depuis la voie publique et le projet se situant en ZICHEE au PRAS ;

Bâtiment #B

50. Vu le précédent avis de la commission de concertation du 23/01/2020 qui concluait en ces termes : « *Considérant qu'il y a lieu de revoir la demande de manière à réduire la densité proposée, d'améliorer la perméabilité des parcelles (atteindre 2/3 de superficie en pleine terre et plantée en incluant dans le calcul la zone au-dessus du parking souterrain du numéro 89 de la rue de Linthout) ainsi que l'emplacement des bâtiments en intérieur d'îlot en se limitant à un seul bâtiment dans l'esprit du « bloc #B » dont le gabarit n'excède pas Rez+1 de manière à améliorer la mise en valeur des qualités esthétiques, paysagères et renforcer les caractéristiques végétales de cet îlot ; »*

51. Considérant que dans la présente demande le bâtiment #B développe un gabarit sur la moitié de son emprise de R+1 et sur le reste de R+2 ;
52. Considérant que dans la présente demande, le niveau de la parcelle est modifié par rapport à la situation existante en ce qu'il descend d'un étage depuis le niveau de la rue ;
53. Considérant que la référence d'un gabarit R+1 implanté en longueur le long du mitoyen a été donnée afin d'indiquer un ordre de hauteur en se basant sur le bâtiment existant et à niveau du sol inchangé; qu'il y a lieu de ne pas dépasser cette référence d'un étage afin de réduire au maximum l'impact vis-à-vis du front arrière des bâtiments à front de rue ;
54. Considérant que la proposition nouvelle de revoir la topologie du terrain après démolition du bâtiment respecte cette indication de hauteur limite tout en permettant de développer le projet sur 3 niveaux plutôt que 2 sans augmenter l'emprise au sol ;
55. Considérant que ce bâtiment bien que situé à l'intérieur d'îlot est implanté à une distance raisonnable, c'est-à-dire plus de 25 mètres du front bâti arrière des maisons de la rue Pelletier tout en se situant à plus de 55 mètres du front bâti arrière des maisons de la rue Vergote dans le cas le plus défavorable, qu'il s'agit de distances plus que raisonnables pour permettre un habitat apaisé, aéré avec un intérieur d'îlot remis en valeur par ses aménagements paysagers ;
56. Considérant que la présence du bâtiment B va indéniablement modifier la perception du voisinage sur la parcelle mais que le traitement des toitures végétalisées et la hauteur maximum du Bâtiment B respecte l'indication de minimiser la visibilité depuis le front arrière des bâtiments de la rue Pelletier ;
57. Considérant que certaines parties sont limitées à un R+1, ce qui permettra davantage de minimiser l'impact et contribuera d'avantage aux qualités visuelles de l'intérieur d'îlot en maintenant les perspectives et les vues verdurisées actuelles depuis les bâtiments situés le long du front bâti de la rue Pelletier vers l'intérieur d'îlot ;
58. Considérant que le bâtiment #B en intérieur d'îlot accueille les fonctions suivantes :
 - Au sous-sol, le parking souterrain et les caves ;
 - Au rez-de-chaussée, 1 maison unifamiliale 3 chambres, 1 appartement 3 chambres, 5 appartement 2 chambres et 4 studio ;
 - Au premier étage, 4 appartements 3 chambres, 2 appartements 2 chambres et 4 studio ;
 - Au deuxième étage, 1 appartement 3 chambres, 3 appartements 2 chambres, 2 appartements 1 chambre et 2 studios, soit un total de 29 logements ;
59. Considérant que ces logements sont conformes au RRU mais qu'ils sont peu variés dans leur taille et qu'il y a également lieu de proposer des unités de logements de plus grande taille;
60. Considérant également qu'il y a lieu de réduire la densité du programme en intérieur d'îlot en limitant la longueur au niveau des extrémités de ce bâtiment et de ce fait, diminuer le nombre de logements ;

Bâtiment #C

61. Considérant que le bâtiment #C est affecté en logement unifamilial de type bungalow, qu'il est semi enterré et qu'il possède une bonne habitabilité ;
62. Considérant qu'il s'intègre au sein du jardin collectif et de ce fait qu'il rompt la continuité végétale proposée dans la présente demande ;
63. Considérant qu'il participe à la densification de logement sur la parcelle ;
64. Considérant qu'il convient de verduriser au maximum la parcelle et d'atteindre les 2/3 de la pleine terre ;
65. Considérant au vu de ce qui précède qu'il n'y a pas lieu de construire ce bâtiment ;

Conclusions

66. Considérant que la demande semble bien répartir les différentes grandeurs de logements en proposant une multitude de surfaces et de configurations répondant ainsi à des besoins multiples ;
67. Considérant que tous les logements bénéficient d'une terrasse ou d'un balcon donnant accès à l'extérieur ;
68. Considérant toutefois que l'utilisation commune de la zone de cour et jardins pose question dès lors qu'elle pourrait se retrouver en conflit avec l'aspect privatif des nouveaux logements de plain-pied et qu'il convient pour un bon aménagement des lieux de s'assurer une séparation visuelle, végétale afin de respecter une intimité minimale ;
69. Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin (Source : Rapport intermédiaire 2018 Monitoring Oiseaux Bruxelles - 2017G0356) ;
70. Considérant que la création de nouvelles de façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et de promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

Parkings voitures et vélo

71. Considérant que la demande intègre un nombre suffisant d'emplacements vélos (80 + 5 cargos) répartis sous 2 auvents accessibles depuis le jardin ;
72. Considérant néanmoins que les systèmes d'accroche vélo sur les plans sont des « pinces roues » et que leurs utilisations ne sont pas qualitatives ;
73. Considérant que les supports pour vélo doivent permettre l'attache du cadre et de la roue avant du vélo et qu'il y a lieu de favoriser les U renversés avec un entre axe de 50cm accessible à tous types de vélo ;
74. Considérant que la demande vise la construction de 39 logements, qu'un parking de 39 places voitures est développé, que ces dispositions sont conformes au titre VIII du RRU ;
75. Considérant que les feuilles de porte du parking font 88 cm; qu'elles sont trop étroites; qu'il y a lieu d'opter pour des feuilles de porte de 93 cm pour garantir un libre passage de 85 cm;

Gestion des sols et de l'eau pluviale

76. Considérant que plusieurs parcelles concernées par le projet sont actuellement polluées et qu'une étude de reconnaissance de l'état du sol a été déclarée conforme par BE le 30/01/2019 (réf : SOL/00013/2019) ;
77. Considérant que certaines parcelles nécessitent encore la réalisation d'études de risques spécifiques ;
78. Considérant qu'aucune future activité à risque de pollution de sol n'est projetée ;
79. Considérant que les parcelles ne sont pas situées en zone d'aléa d'inondation ;
80. Considérant que la nature géologique du sol est reprise en US/RBC_31 Argiles de Maldegem (membre de Ursel et Asse) sur la carte géologique de Bruxelles Environnement (mise à jour 07/10/20) ;
81. Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation, récupération conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;
82. Considérant que les moyens mis en œuvre pour la gestion de l'eau à la parcelle sont exemplaires et participeront grandement à l'amélioration de la biodiversité sur le site ;
83. Vu les remarques reçues durant l'enquête publique ;
84. Considérant que certains riverains font part de leur inquiétude par rapport à des remontées de nappes phréatiques, que la construction des bâtiments pourrait mettre à mal les fondations de leur construction, que la demande inclut un rapport d'essais de sols dont les conclusions au niveau de la présence d'eau ou nécessite plus d'investigations ; cfr p6 « Les parois des sondages se sont éboulées au moment de leurs réalisations. Il est possible que ce soit l'eau qui soit à l'origine de cet éboulement. » ; Considérant que BE devrait pouvoir suppléer à ce manque d'informations dès lors qu'ils possèdent des capteurs piézométriques sur l'ilot ainsi que les études de sol ;
85. Considérant qu'au cas où le projet pourrait avoir un impact sur l'écoulement de la nappe, en phase définitive ou durant le chantier, la mise en place d'un drain passif et un rabattement temporaire de la nappe devront être prévus ; qu'en cas de pompage d'eaux souterraines les normes reprises dans l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 8 novembre 2020 doivent être respectées, et qu'une déclaration devra être introduite à BE ;
86. Considérant que la RES concernant la parcelle 144M9 mentionne plusieurs types de pollution ; qu'au droit de cette parcelle sont effectués des travaux de terrassement pour la construction du bâtiment B et de son parking, ainsi que des travaux de nivellement pour l'aménagement d'un jardin paysager, d'une noue et d'une mare ;
87. Considérant que les terres excavées doivent faire l'objet d'une gestion rationnelle suivant leur qualité sanitaire en favorisant prioritairement leur réemploi sur site et leur valorisation ;
88. Considérant que des études complémentaires (projet de gestion du risque ou d'assainissement validé par Bruxelles-environnement) sont nécessaires afin de déterminer notamment les risques et les restrictions d'usage sur ces zones polluées ;
89. Considérant que ces études complémentaires permettraient également de savoir dans quelle mesure l'infiltration des eaux pluviales liées au projet seraient viables sur le site sans lixiviation des polluants ;
90. Considérant que tout doit être mis en œuvre afin de favoriser la gestion des eaux pluviales à la parcelle (infiltration et réutilisation) plutôt que de les renvoyer vers les égouts ;
91. Considérant qu'en terme de gestion des eaux pluviales relative au projet, celui-ci prévoit l'installation d'une citerne de récupération d'eau de 29m³ qui pourra servir pour l'arrosage du jardin, le nettoyage des parties communes en sous-sol, dans les abords ainsi que pour les sanitaires de la maison unifamiliale (#C) et qu'une partie des eaux viendra alimenter la noue paysagère et la mare permanente, que ce dispositif permet de contribuer à une exploitation visible de l'eau dans le paysage ;
92. Considérant que la proposition de gestion des eaux pluviales du projet est cohérente ;

Trafic

93. Considérant que la demande supprime tous les emplacements à l'air libre de même que les boxes de garage et réalise des emplacements de stationnement exclusivement souterrains, qu'en ce sens la demande diminue drastiquement les nuisances liées à la mobilité en intérieur d'îlot ;
94. Considérant que le rapport d'incidences a étudié les incidences liées au trafic attendu, que les flux automobiles supplémentaires n'engendreront pas de problèmes supplémentaires ;

Servitudes

95. Considérant que dans le dossier n'apparaît pas copie des actes des servitudes de passage au n°37 rue Pelletier et qu'un extrait de l'acte de base de la résidence Linthout 89 est présenté mentionnant les servitudes d'égout et de passage entre les deux fonds, qu'il est spécialement stipulé dans l'extrait que cette servitude ne sera exercée qu'à titre occasionnel, exclusivement pour le passage de matériel encombrant ne pouvant utiliser l'entrée cochère de la propriété fond dominant (37 rue Pelletier)
96. Vu l'avis du SIAMU, favorable conditionnel et en particulier son point 4 repris ci-dessous : « La voirie interne donnant accès aux immeubles en intérieur d'îlot doit être accessible en permanence aux services de secours, y compris le passage via l'immeuble sis rue de Linthout, 89A. Cette voie d'accès doit répondre au point 1.1 de l'annexe 3/1 de la réglementation A. »
97. Considérant donc que la possibilité d'utilisation de cette servitude à des fins d'accès carrossable pour le service incendie n'est pas déterminée à ce stade, et que si ce n'est pas prévu, cela remet entièrement le projet en cause car cela nécessiterait l'établissement d'un accès pompier à partir du 55 rue Pelletier, mais qu'il s'agit d'une question de droit civil qui doit être réglé entre parties ou devant les tribunaux;

AVIS FAVORABLE sous réserve de :

- ne pas construire le bâtiment #C, réduire la longueur du bâtiment #B de manière significative et prévoir plus de grands logements ;
- préciser la finition du mur mitoyen aveugle du Bâtiment A donnant sur la dent creuse et visible depuis la voie publique en veillant à une finition esthétique et de qualité ;
- reculer à 1m90 l'ensemble des balcons et terrasses des murs mitoyens droits et gauches afin de respecter l'intimité nécessaire aux parcelles voisines ;
- agrandir la surface du séjour de l'appartement A.4.1 afin de respecter les normes minimales d'habitabilité du RRU ;
- réaliser le studio A4.2 comme un grand local non différencié dans le respect des normes d'habitabilité du RRU ;
- agrandir le palier entre la rampe du Bâtiment A et la porte donnant accès à l'arrière afin qu'il fasse minimum 150 cm de diamètre en dehors du débatement de la porte ;
- agrandir les feuilles de porte du parking afin qu'elles fassent minimum 93 cm pour garantir un passage libre de 85 cm ;
- placer des supports pour vélo permettant l'attache du cadre et de la roue avant du vélo tel que les U renversés avec un entre axe de 50cm ;
- viser le zéro rejet d'eau pluviale vers le réseau d'égouttage en déconnectant la noue du bassin d'orage et en prévoyant un espace infiltrant naturel de secours (jardin de pluie) ;
- mettre en place les dispositifs nécessaires pour que le projet n'ait pas d'impact sur l'écoulement de la nappe (phase définitive et chantier) ;
- accompagner les dispositifs de gestion intégrée des eaux pluviales de mesures de gestion et d'entretien ;
- réaliser un inventaire amiante destructif avant d'entamer les démolitions ;
- introduire un projet de gestion de risque ou d'assainissement auprès de la division sol de Bruxelles-Environnement ;
- assurer la circularité des terres excavées (granulats) générées par le projet en favorisant prioritairement leur réemploi sur site et leur valorisation tout en assurant le respect des réglementations relatives à la protection des sols afin d'assurer la protection de l'environnement et de la santé humaine ;
- introduire une demande de permis d'environnement de classe 2 auprès du Département Urbanisme et Environnement de l'Administration Communale de Schaerbeek ;

Abstention : -

Abréviations : RRU = Règlement Régional d'Urbanisme / CoBAT = Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire / PRAS = Plan Régional d'Affectation du Sol / PPAS = plan particulier d'affectation du sol / RCU = Règlement Communal d'Urbanisme

Frédéric NIMAL, Président,

Eric DE LEEUW, Représentant de la Commune,

William CHISHOLM, Représentant de la Commune,

Benjamin LEMMENS, Représentant de BUP-Direction de l'Urbanisme,

Michèle KREUTZ, Représentante de BUP-Direction des Monuments et Sites,

Marie FOSSET, Représentante de Bruxelles Environnement,

Guy VAN REEPINGEN, Secrétaire,