

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 18/11/2021****DEMANDEUR :**

<b>LIEU :</b>	Rue Colonel Bourg, 105
<b>OBJET :</b>	Rénover, étendre et changer l'affectation d'un immeuble de bureaux en un complexe de 38 logements.
<b>SITUATION :</b>	AU PRAS : zone administrative
	AUTRE(S) : dans le Périmètre d'intérêt Régional (PIR) « Reyers »
<b>ENQUETE :</b>	du 06/10/2021 au 04/11/2021
<b>REACTIONS :</b>	2

**La Commission entend :**

Le demandeur

**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

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

- des inquiétudes sont soulevées concernant le manque de places de parking dans le futur ;
  - l'extension de l'immeuble va engendrer une perte de luminosité et diminuer la durée d'ensoleillement et, par conséquent, diminuer la valeur des biens aux alentours ;
  - ce rehaussement va également entraver l'intimité avec des vues intérieures ;
  - des précisions sont demandées sur l'article 5 du rapport d'incidences et sur la durée légale des travaux autorisés ;
  - des inquiétudes concernant la densification de la rue Colonel Bourg, du chemin des Deux Maisons, de l'avenue Jacques Georgin et du futur Médiapark sont émises ;
  - des doutes sont soulevés sur la capacité des voiries adjacentes à absorber les créations de nouveaux logements dans ces quartiers ;
  - le Carrefour Mars/Roodebeek est déjà problématique, voire accidentogène ;
  - l'avenue des Pléiades et le chemin des Deux Maisons présentent un trafic important qui va augmenter l'urbanisation du Val d'Or alors que l'avenue des Constellations doit rester une voirie de quartier ;
  - le projet se base sur les projections faites dans le cadre du projet Parkway qui, au fil du temps, tarde à se concrétiser et qui n'est pas une priorité du Gouvernement en place ;
1. Vu le permis de bâtir du 21 mars 1978 en vue de "construire un immeuble destiné à l'exploitation d'une entreprise à caractère urbain".
  2. Considérant que le projet vise à, dans un immeuble de bureaux de gabarit « R+3+étage technique en toiture » :
    - demande de permis d'urbanisme :
      - démolir le dernier étage,
      - reconstruire 4 niveaux supplémentaires sur la structure existante,
      - modifier l'affectation de l'immeuble de bureau et le transformer en immeuble de 36 logements avec 28 emplacements de stationnement,
      - réaliser des modifications structurelles ;
    - demande de permis d'environnement :
      - exploiter les installations classées d'un immeuble de logements, à savoir :
        - un parking couvert de 28 emplacements (rubriques 68A),
        - transformateurs statiques de 400kVA (rubrique 148A);
  3. Considérant que la demande se situe au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) en zone administrative ;
  4. Considérant que la demande vise à rénover, étendre et changer l'affectation d'un immeuble de bureaux en un complexe de 38 logements ;
  5. Considérant que la demande présente la dérogation suivante :
    - art. 19 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (soubassement dans un matériau résistant) ;

6. Vu l'avis défavorable du Service Incendie du 9 août 2021 (réf. CP.1981.3715/10BM/dd) ; que cet avis précise les conditions d'obtention d'un avis favorable ;
7. Vu l'avis favorable sous condition de Bruxelles Mobilité du 29 juillet 2021 (repris dans le corps du présent avis) ;
8. Considérant que la demande a été soumise à l'enquête publique, qui s'est déroulée du 6 octobre au 4 novembre 2021 et que 2 observations/réactions ont été formulées ;
9. Considérant que la présente demande de reconversion s'inscrit dans l'esprit des enjeux visés par le « Masterplan Parkway » de la Région de Bruxelles-Capitale ;
10. Considérant que le projet envisagé propose une typologie « traversante » par la mise en place de deux façades « avant » en rapport avec deux espaces publics aux statuts distincts : la rue Colonel Bourg et la future « Supersurface » ; que ce nouveau rapport à l'espace public est intensifié par la perméabilité du rez-de-chaussée et l'activation du jardin par des espaces collectifs destinés aux habitants de l'immeuble ;
11. Considérant que la demande vise la démolition de toute une série d'éléments structurels, au niveau du noyau ; que les façades en béton architectonique sont démontées et que l'étage technique en toiture et la dalle de toit sont démolis mais que le squelette du bâtiment est conservé pour être réutilisé ;
12. Considérant que, le projet prévoyant une rénovation lourde dont la superficie totale est supérieure à 500 m<sup>2</sup>, une déclaration préalable de chantier devra être introduite auprès du Département Urbanisme & Environnement, au moins 3 mois avant le début des travaux ;
13. Considérant que le projet prévoit d'excaver plus ou moins 360 m<sup>3</sup> de terres ; qu'une partie de ces terres seront utilisées sur le site (remblais de rampe de parking) et que l'autre devra être évacuée ; qu'il convient de rappeler au gestionnaire de chantier le statut de déchet de ces terres excavées ;
14. Considérant que, un inventaire amiante datant de 2003 ayant décelé la présence d'amiante (voir p. 66), un nouvel inventaire amiante devra être réalisé et une demande de permis amiante devra être introduite auprès de Bruxelles Environnement avant le démarrage des travaux ;
15. Considérant que la rampe d'accès au parking automobile a été intégrée dans le bâtiment, réduisant dès lors significativement les nuisances générées par le passage de voitures entre les deux bâtiments ; qu'une rampe extérieure est toutefois prévue pour les vélos ;
16. Considérant que la hauteur et le gabarit du projet se fixent quant à eux sur la superficie de plancher maximale définie par l'enveloppe de la zone constructible et sur la moyenne des hauteurs des bâtiments voisins, conformément au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) ; que ce gabarit s'intègre dans le contexte urbain ;
17. Considérant dès lors que le projet propose une surélévation du gabarit existant sur 3 niveaux ; que le projet se compose alors d'un volume principal de 6 niveaux complétés par un dernier, en retrait, à l'image des constructions voisines ;
18. Considérant que la volumétrie proposée s'intègre dans la continuité des gabarits de la rue en s'inscrivant dans la prolongation des lignes des acrotères de ses voisins directs ;
19. Considérant que le projet intègre 38 logements réparti sur 7 niveaux ; que la configuration des plateaux existants permet l'installation d'environ 6 unités par niveau (4 grands logements qui occupent les angles afin de profiter d'une double orientation et plusieurs logements, plus petits, qui s'ouvrent quant à eux vers le jardin) ;
20. Considérant que les plus petits logements (studios et appartements 1 chambre), ne profitant que d'une seule façade, sont organisés de manière à bénéficier d'une double orientation grâce l'intégration de terrasses en creux, ce qui permet aux séjours de proposer une organisation en « L » et de s'ouvrir aussi bien de face que de manière latérale autour de l'espace extérieur privatif ;
21. Considérant que l'avant du bâtiment s'organise autour de 2 logements plus spacieux (3 et 4 chambres) ; que les chambres sont orientées au Nord alors que les séjours disposés dans les angles profitent d'une terrasse qui bénéficie également d'une double orientation ;
22. Considérant toutefois la répartition des logements, établie comme suit :
  - 52 % de logements 1 chambre ou studios, soit 20 logements (7 studios et 13 logements 1 chambre),
  - 21 % de logements 2 chambres soit 8 logements,
  - 21 % de logements 3 chambres, soit 8 logements,
  - 5 % de logements 4 chambres, soit 2 logements ;
23. Considérant que l'accès au bâtiment et au noyau de distribution est assuré par la traversée d'une percée visuelle et physique depuis la rue vers le jardin collectif, situé à l'arrière de la parcelle ;

24. Considérant que les façades de l'immeuble de bureaux existant, composées à l'origine d'une succession de bandeaux de béton et de vitrages, sont remplacées au profit d'un habillage uniforme et cohérente à caractère résidentiel ;
25. Considérant que, dans leur composition, les façades traduisent la simplicité et la rigueur de la trame structurelle par une alternance strictement régulière entre les pleins et les vides ainsi que les avant et arrière-plans ; que ce langage architectural sobre et rationnel permet aux façades de s'intégrer harmonieusement dans leur environnement bâti et modifie les caractéristiques urbanistiques du bâtiment d'origine en représentant sa nouvelle fonction résidentielle ;
26. Considérant que la matérialité de la façade est réalisée avec une brique de teinte rouge nuancée ; qu'un léger décalage de cette brique permet de lire les différentes strates de la façade ;
27. Considérant toutefois que la façade en brique descend jusqu'au sol sans prévoir un soubassement en matériau plus résistant ;
28. Considérant qu'il y a lieu de prévoir un soubassement dans un matériau plus résistant que la brique, ayant toutefois la même teinte, tel que représenté dans la référence de la note explicative ;
29. Considérant que les châssis sont en aluminium thermo-laqué de teinte vert de gris ;
30. Considérant que l'accès au bâtiment pour les personnes à mobilité réduite (PMR) se fait via une rampe dont la pente est de 7%, sur une longueur moyenne de 5 m ;
31. Considérant que le projet prévoit des locaux pour poussettes (aux rez-de-chaussée, 2<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup> étages) ;
32. Considérant que le projet prévoit la création d'un cheminement privé au travers de la parcelle permettant d'accéder à la future Supersurface du Parkway ;
33. Considérant que le projet a pour objectif de promouvoir l'utilisation du vélo, notamment dans la perspective de l'aménagement futur d'une piste cyclable bordant la parcelle le long du Parkway E40 ;
34. Considérant que le projet prévoit 68 emplacements de stationnement vélo, soit un par chambre ; que ceux-ci sont répartis dans 3 locaux distincts à proximité du noyau de circulation ; que les portes d'accès aux locaux vélos pourraient être élargies ;
35. Considérant que les locaux vélos sont accessibles via un escalier permettant de marcher à côté du vélo en poussant celui-ci, avec une pente de 15% et un palier intermédiaire ; que la porte d'accès au parking pour les cyclistes est suffisamment large (1,2 m) mais qu'il y a lieu de placer des goulottes de part et d'autre de l'escalier afin de faciliter le guidage des vélos ;
36. Considérant que 4 places de stationnement vélo supplémentaires, destinées aux visiteurs, sont situées au point haut de la rampe au niveau de la rue Colonel Bourg ;
37. Considérant que l'ensemble des dispositifs de fixation pour les vélos doivent être conformes aux recommandations du *Vademecum Vélo* édité par Bruxelles Mobilité (e.a. attache au niveau du cadre dans les locaux fermés (pas de simple pince-roue), arceaux extérieurs avec double barre horizontale, ...) ;
38. Considérant la nécessité de prévoir la possibilité de recharge pour des vélos électriques ;
39. Considérant que le projet est situé en zone d'accessibilité C (moyennement desservie) au Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Energie (COBRACE) ; que le stationnement automobile non couvert existant de 22 emplacements est supprimé ;
40. Considérant que le stationnement couvert pour ces mêmes véhicules passe de 39 à 27 emplacements ; que le nombre d'emplacements prévus (28 selon le plan, 27 selon l'annexe 1) est inférieur au minimum requis par le RRU (à savoir 38) ; que le demandeur propose de compenser ce déficit par la mise à disposition de 2 voitures partagées réservées aux habitants du projet ; qu'il est nécessaire de prévoir un système de gestion garantissant l'opérationnalisation de cette solution de mobilité partagée ;
41. Considérant que le projet prévoit 3 emplacements réservés aux personnes porteuses de handicap ; que celles-ci sont correctement dimensionnées et situées à proximité du noyau de circulation ;
42. Considérant que le projet prévoit plusieurs bornes de recharge pour véhicules électriques ;
43. Considérant que la rampe d'accès au parking sera utilisée dans les deux sens et que, dès lors, un système d'alarme lumineuse devra être mis en place pour assurer la sécurité de tous les usagers ;
44. Considérant que la ventilation du parking sera mécanique et aura un débit de 6.500 m<sup>3</sup>/h ; que ce débit est supérieur aux recommandations de Bruxelles Environnement (200 x 28 = 5.600 m<sup>3</sup>/h) mais reste sous le seuil de classement de la rubrique 153A ;
45. Considérant que les rejets d'air vicié du parking se feront au fond de la parcelle dans le jardin collectif ;

46. Considérant que la ventilation du parking pose question ; que la prise d'air se fait via des soupiriaux autour du bâtiment et le rejet via une grille au sol dans le jardin commun à l'arrière de la parcelle dans l'espace de la noue pluviale ;
47. Considérant que cette proposition est incompatible avec une utilisation technique d'infiltration (noue) et récréative (jardin) ;
48. Considérant que le projet est situé en bordure de voirie régionale ;
49. Considérant, dès lors, la nécessité de remettre en état et de moderniser le trottoir au droit du projet selon les normes du Cahier des Charges-Type (CCT 2015) relatif aux voiries en Région de Bruxelles-Capitale ;
50. Considérant la nécessité de respecter le RRU, et en particulier l'art. 6 du Titre 7 (trottoir en saillie ou au droit des entrées carrossables) ;
51. Considérant la nécessité d'établir un état des lieux avant travaux de la voirie, en concertation avec la Direction « Gestion et Inspection » de Bruxelles Mobilité ;
52. Considérant qu'un accès carrossable est prévu à l'Est du bâtiment pour les véhicules de pompiers ;
53. Considérant que, au niveau du dernier volume en retrait, le projet propose une périphérie végétale qui donne lieu à une ceinture paysagère en sédum, agrémentée par un substrat ou, le long des terrasses privatives et collectives, des bacs à planter surélevés pour un usage plus intensif ;
54. Considérant que la toiture du bâtiment du dernier volume sera recouverte de sédum (toiture verte extensive), combinée avec des panneaux photovoltaïques ;
55. Considérant que le traitement de la zone de cours et jardins améliore sensiblement les qualités végétales et paysagères de la parcelle, en supprimant le parking extérieur et son revêtement asphalté et en prévoyant la verdurisation de la quasi-totalité de l'espace de la parcelle, hormis les accès et les terrasses, ainsi que la mise en place d'une couche de substrat de 30 cm sur la partie débordante du parking souterrain à l'avant et à l'arrière du bâtiment ; que, toutefois, en vue de réduire l'impact de l'imperméabilité du site, un minimum de 60 cm de terre est nécessaire pour permettre la rétention d'eau ;
56. Considérant que l'eau des toitures vertes accessibles et non-accessibles (hors terrasses) est récupérée dans une citerne de 10.000 litres dont le trop-plein est évacué vers le jardin de pluie situé à l'arrière de la parcelle ; que les eaux des autres surfaces imperméables au sol seront également acheminées vers ce dispositif d'infiltration ; que les eaux des terrasses non couvertes et couvertes seront, quant à elles, évacuées via un réseau séparatif débouchant dans le réseau d'eaux usées ;
57. Considérant que la capacité de la citerne d'eau pluviale prévue (10.000 litres) est incompatible avec la règle de calcul définie à l'art. 16 du Titre I du RRU ( $712 \text{ m}^2 \times 33 \text{ L/m}^2 = 23\,496 \text{ L}$ ) et en dérogation à l'art. 35 du Titre I du RCU ; que, de plus, le plan d'implantation mentionne la plantation d'arbres dans la noue ainsi que la présence d'un chemin en arrière de la parcelle, ce qui est incompatible avec une noue ; qu'aucun test d'infiltration n'a été réalisé et l'on ne peut donc juger de la facultés réelle de fonctionnement des dispositifs imaginés ;
58. Considérant qu'il y a lieu de revoir le dispositif de noue pluviale en le déportant de quelques mètres du mur de soutènement du parking souterrain et d'annexer au dossier une étude de faisabilité des capacités d'infiltration de la noue ; que, s'il s'avère que la noue ainsi adaptée est impossible à réaliser, il y a lieu de prévoir d'autres dispositifs visant les eaux pluviales ;
59. Considérant que, en matière paysagère, le projet transforme le bâtiment existant, perçu comme un monolithe appuyé sur un socle minéral, en un volume « verdoyant », posé sur un site complètement réaménagé et généreusement végétalisé ; que la demande intègre une proposition paysagère très détaillée sur les orientations qui seront prises quant aux abords du bâtiment ;
60. Considérant toutefois que l'aménagement de la desserte pompier à l'arrière de la parcelle n'est pas précisé, sinon qu'il sera recouvert de fougères et participe de la sorte à la verdurisation des zones extérieures ;
61. Considérant que le transformateur statique permettra d'alimenter les installations techniques centralisées (des communs) et les pompes à chaleur ;
62. Considérant que le projet prévoit la mise en place de 9 pompes à chaleur, permettant de fournir eau chaude et chauffage à l'ensemble des logements ; que ces pompes à chaleur seront situées au rez-de-jardin, sous des caillebotis du côté de la façade de droite ; que le RI stipule que les moteurs des pompes à chaleur feront peu de bruit et que les nuisances sonores seront couvertes par l'environnement sonore (voir p. 89) ;
63. Considérant toutefois qu'une étude acoustique supplémentaire devrait être fournie afin de confirmer ces présomptions, et en particulier en ce qui concerne les nuisances qui pourraient impacter les habitants des n° 103

et 105 de la rue Colonel Bourg ; que, si à la suite de cette nouvelle étude, il apparaît que les nuisances s'avèrent trop importantes ces derniers, il y aura lieu dès lors de déporter les évaporateurs des pompes air-air en toiture du bâtiment ;

64. Considérant que, en application de l'art. 100 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) et de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale (AGRBC) du 26 septembre 2013 relatifs aux charges d'urbanisme, le projet est soumis à un tel mécanisme en ce qu'il dépasse le seuil des 1000 m<sup>2</sup> de logement ;
  65. Considérant toutefois que, conformément à l'art. 9 de l'ARGBC susmentionné, il est prévu une exonération pour les superficies existantes de bureaux converties en logement ; que, dès lors, le calcul s'applique uniquement aux superficies nouvellement créées ;
  66. Considérant que, en l'occurrence, le projet envisage de transformer 2923,57 m<sup>2</sup> de bureaux en 4236,50 m<sup>2</sup> de logements et que ce sont donc 1312,93 m<sup>2</sup> (4236,50 m<sup>2</sup> - 2923,57 m<sup>2</sup> = 1312,93 m<sup>2</sup>) de superficies supplémentaires développées qui sont soumis aux charges d'urbanisme ;
  67. Considérant, en conséquence, que la valeur totale des charges d'urbanisme s'élève à 1312,93 m<sup>2</sup> x 50€, soit 65646,50 € ;
  68. Considérant que le Collège des Bourgmestre et Echevins n'a pas encore statué quant à l'affectation des charges ;
- CONCLUSION**
69. Considérant que le projet répond au bon aménagement des lieux, bien qu'il y ait encore lieu de rencontrer les exigences du SIAMU en adaptant les plans en conséquence ;

**AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

- adapter les plans aux conditions reprises dans l'avis du SIAMU ;
- proposer un soubassement dans un matériau plus résistant que la brique, dans la même teinte que celle-ci ;
- élargir les portes d'accès aux locaux vélos ;
- aménager des goulottes de part et d'autre de l'escalier menant au parking ;
- opter pour des dispositifs de fixation des vélos (intérieurs et extérieurs) conformes au Vademecum Vélo édité par Bruxelles Mobilité ;
- prévoir la possibilité de recharge pour des vélos électriques ;
- prévoir un système de gestion des véhicules partagés ;
- remettre en état et moderniser le trottoir au droit du projet, selon les normes du Cahier de Charges-Type (CCT 2015) relatif aux voiries en Région de Bruxelles-Capitale et en respectant le RRU, en particulier l'art. 6 du Titre 7 (trottoir en saillie ou au droit des entrées carrossables) ;
- établir un état des lieux avant travaux de la voirie en concertation avec la Direction « Gestion et Inspection » de Bruxelles Mobilité ;
- revoir le dispositif de noue pluviale en le déportant de quelques mètres du mur de soutènement du parking souterrain et annexer au dossier une étude de faisabilité des capacités d'infiltration de la noue ; s'il s'avère que la noue ainsi adaptée est impossible à réaliser, prévoir d'autres dispositifs visant les eaux pluviales ;
- réaliser une étude acoustique supplémentaire afin d'évaluer les nuisances sonores générées par les pompes à chaleur ; si les nuisances s'avèrent trop importantes pour les futurs habitants du n° 105 et les voisins du n° 103 de la rue Colonel Bourg, déporter les équipements en toiture du bâtiment ;

Abstention(s) : Néant

*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,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

William CHISHOLM, *Représentant de la Commune,*

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

Catherine DE GREEF, *Représentante de BUP-Direction du Patrimoine culturel,*

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Michel WEYNANTS, *Secrétaire,*