

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 20/04/2023 - REEXAMEN**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue du Tilleul, 46-56**OBJET :** rénover 6 immeubles de logements, passer de 48 à 35 logements et aménager l'espace végétalisé en intérieur d'îlot dans le quartier « Helmet »**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE) et en zone d'habitation

AUTRE(S) : bien inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale du 10/03/2023 au 24/03/2023

ENQUETE :**REACTIONS :** -**La Commission entend :** --**La Commission émet l'avis suivant à huis clos :**

1. Considérant que le projet vise à :
 - rénover 6 immeubles de logements,
 - passer de 48 à 35 logements,
 - aménager l'espace végétalisé en intérieur d'îlot dans le quartier « Helmet » ;

2. Vu l'avis reporté de la Commission de Concertation du 06 avril 2023 ;

SITUATION EXISTANTE :

3. Vu que le bien est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural de la Région de Bruxelles-Capitale (www.monument.heritage.brussels) ;
4. Considérant que la demande a pour objet la rénovation lourde de 6 immeubles de logements sociaux datant des années 1920 ainsi que de son intérieur d'îlot ; que cet ensemble comprend les numéros de police allant du 46 au 56 ;
5. Considérant que ces 6 immeubles présentent la même typologie, à savoir qu'ils comptent chacun 8 logements répartis sur 4 niveaux (rez-de-chaussée avec 3 étages) ;
6. Considérant que ces immeubles types proposent une disposition similaire en plan, à l'exception du n° 50 qui ne possède pas d'annexe en façade arrière ;

SITUATION PROJETÉE :

7. Considérant que ces 6 immeubles n'ont jamais fait l'objet de travaux de rénovation ; que le projet prévoit leur rénovation en vue d'une mise en conformité en termes technique, énergétique et d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite (PMR) ;
8. Considérant qu'il est prévu une diminution du nombre de logements, passant de 48 à 35 unités ;
9. Considérant que, dans la situation existante, l'immeuble type n'est composé que de logements 2 ou 3 chambres ; que ceux-ci ne répondent pas aux normes d'habitabilité en vigueur, notamment en termes de superficie et de confort (passage d'une chambre par une autre chambre) ;
10. Considérant que la nouvelle répartition prévoit une plus grande mixité du type de logements ; qu'elle comprend neuf appartements 1 chambre, six appartements 2 chambres, dix appartements 3 chambres et dix appartements 4 chambres ;
11. Considérant que cette réduction du nombre d'unités permet d'aménager des logements plus confortables et qualitatifs ;
12. Considérant que la réorganisation intérieure porte notamment sur le décroisement des pièces et le regroupement de logements disposés en miroir pour créer des plateaux 4 chambres aux R+1 ;
13. Considérant que les chambres au rez-de-chaussée avant présentent un léger déficit en éclairage naturel, sans que cela n'affecte toutefois leurs qualités d'habitabilité et que cela résulte de la situation existante, qui est préservée afin de conserver l'aspect d'origine des façades ;
14. Considérant bien que le projet prévoit 24 logements sur 35 accessibles aux PMR depuis les circulations communes, mais que seules 2 unités sont réellement destinées au PMR, ce qui est insuffisant ;

15. Considérant que, pour pallier ce manque, l'aménagement du logement PMR de plain-pied au n° 52 peut être appliqué à toutes les unités étant donné que les logements sont disposés en miroir ; que tous les logements au rez-de-chaussée peuvent alors bénéficier de cette configuration adaptée aux PMR ;
16. Considérant que les logements aux 1^{er} et 2^{ème} étages comprennent de nombreux couloirs et leurs transformations en logements adaptés PMR semble par conséquent peu indiqué ;
17. Considérant que les coursives et l'ascenseur ne desservent pas les 3^{ème}s et 4^{èmes} étages des immeubles, ce qui rend inaccessibles les logements en duplex de ces niveaux aux PMR ; que les portes d'entrée de ces logements conservent leurs dimensions d'origine et ne peuvent offrir un passage libre de 0,95 m ;
18. Considérant que les logements en duplex sont inadaptés pour les PMR et que la création d'un niveau de coursive supplémentaire aurait une incidence négative sur la luminosité des logements inférieurs ;
19. Considérant qu'il est préférable dès lors de localiser les logements accessibles aux PMR uniquement au rez-de-chaussée ;
20. Considérant que les volumes des combles au 4^{ème} étage sont utilisés pour y installer les niveaux hauts des duplex 3 chambres (sauf pour le n° 50) ;
21. Considérant que 5 lucarnes sont prévues pour amener plus de confort et de luminosité aux chambres situées sur le versant arrière de toiture ;
22. Considérant que, dans chaque immeuble, le sous-sol est réaménagé afin d'accueillir les locaux techniques (chaufferie, ventilation), les locaux communs (poubelles, compteurs, entretien) et les caves privatives des logements ;

FACADE ARRIERE :

23. Considérant qu'aucun appartement ne dispose actuellement d'un espace privatif extérieur ; que le projet y remédie en proposant des terrasses individuelles en façade arrière ;
24. Considérant que cela est rendu possible par la création d'une coursive, accolée aux annexes arrière, distribuant les terrasses à chaque étage ;
25. Considérant que ces terrasses sont disposées en quinconce, limitant les vues qu'il pourrait y avoir entre les terrasses d'un même immeuble ;
26. Considérant que la coursive est également accessible par un ascenseur, implanté dans l'annexe arrière du n° 48, permettant l'accès des PMR aux 13 des 24 logements situés aux étages ;
27. Considérant que ce système de circulation en façade arrière est prévu en intérieur d'îlot et déroge en profondeur pour son dépassement du gabarit le plus profond ;
28. Considérant que les nouvelles coursives, escaliers et terrasses suspendus sont prévus sous la forme de treillis métalliques, diminuant leur impact tout en leur conférant plus de légèreté ;
29. Considérant que, de plus, l'ajout des terrasses privatives procure un gain en confort non négligeable, compte tenu de la présence de logements de plus de 3 chambres ;
30. Considérant que, pour les duplex supérieurs, les terrasses sont intégrées au sein du volume des annexes existantes et se présentent sous la forme d'un patio à ciel ouvert ;
31. Considérant que les façades arrières sont isolées et recouvertes d'un mélange de briques de réemploi ;

FACADE AVANT :

32. Considérant qu'un nouveau porche est prévu sur les 2 travées de gauche de la façade au n° 48 ; que celui-ci constitue une entrée de plain-pied facilitant l'accès aux PMR et aux vélos/poussettes depuis le trottoir vers l'intérieur d'îlot ;
33. Considérant que les plans sont sommaires et ne représentent pas les arcs de décharge et les modénatures de briques ;
34. Considérant que les arcs en maçonnerie existants sont conservés, mais que le trumeau central est remplacé par un pilier métallique ; que le percement envisagé laisse percevoir la verdure intérieure et le jardin collectif depuis la rue ;
35. Considérant toutefois que la proposition ne permet pas la conservation des caractéristiques esthétiques d'origine et qu'il y a lieu de les préserver ;
36. Considérant que le projet vise à maintenir les châssis existants et à ne remplacer que les vitrages des travées centrales de chaque bâtiment ;
37. Considérant que certains châssis aux rez-de-chaussée et 1^{er} étage sont, quant à eux, remplacés par des châssis en bois respectant le modèle d'origine et avec la couleur correspondant à sa façade ;

38. Considérant qu'il y a lieu d'uniformiser la teinte et les divisions des châssis au sein de chaque bâtiment afin d'en assurer la symétrie ;
39. Considérant dès lors qu'il y a lieu d'ajouter des petits-bois au châssis des oriels au 2^{ème} étage du n°50, au 3^{ème} étage à droite du n°48 ainsi qu'au 3^{ème} étage droite, portes-fenêtres du 2^{ème} étage et rez-de-chaussée gauche du n°46 ;

JARDIN/PARC COLLECTIF :

40. Considérant que l'intérieur d'îlot est réaménagé pour passer d'un jardin collectif privé en un espace vert collectif semi-public ;
41. Considérant que le nouvel aménagement englobe aussi l'espace collectif des 5 immeubles sis rue Fernand Séverin, également propriété du *Foyer Schaerbeekoïis* ;
42. Considérant que les nouveaux chemins sont réalisés en pavés engazonnés afin de maintenir une perméabilité sur le site ;
43. Considérant que la demande ne précise pas les modalités de gestion, d'entretien et de sécurisation de cet espace ouvert au public ;
44. Considérant que la création de la coursive renforce le risque d'accès et d'intrusion aux logements ;
45. Considérant que les murs mitoyens en intérieur d'îlot sont en général de faible hauteur ; qu'il n'est prévu aucun dispositif afin de renforcer la sécurité des habitations autour des logements sociaux ;
46. Considérant que le changement de statut de cet intérieur d'îlot doit s'accompagner de toilettes accessibles au public et d'un contrôle d'accès à l'entrée du parc (conciergerie, équipement ...) ;
47. Considérant qu'en séance, le demandeur précise que l'accès et la fermeture sont gérés par les occupants au moyen d'un badge ;
48. Considérant que, à l'extrémité sud, il est prévu une serre constituée d'une structure bois-métal accueillant un assemblage des châssis démontés sur les façades arrière, et ce afin d'abriter des cultures potagères ;
49. Considérant que ces 2 volumes dépassent les gabarits autorisés dans l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale dit « de minime importance » et permettant la construction d'un bâtiment accessoire n'excédant pas les 9 m² en intérieur d'îlot ;
50. Considérant néanmoins que ceux-ci sont de faible importance et ne sont pas de nature à générer des nuisances en intérieur d'îlot ;

MOBILITÉ :

51. Considérant que 10 emplacements vélos sont réservés aux visiteurs sous le porche d'entrée, mais ne figurent pas de manière claire sur les plans ;
52. Considérant que, dans le prolongement du porche, est aménagée une zone de stationnement pour 65 vélos privés ; que ceux-ci sont protégés par une structure métallique légère, surmontée d'une couverture transparente ;
53. Considérant que le projet comporte 91 chambres pour 75 emplacements vélo et que le seuil d'un emplacement par chambre n'est donc pas atteint ;
54. Considérant que la couverture proposée n'est pas pérenne, que visuellement celle-ci porte préjudice à l'intérieur de l'îlot ; qu'il y a donc lieu de proposer une toiture végétalisée ;
55. Considérant que les emplacements de stationnement vélo ne sont pas localisés dans un local sécurisé, ce qui n'est pas optimal ;
56. Considérant qu'aucun endroit n'est prévu pour le stockage des poussettes et qu'il y a lieu d'y remédier ;

GESTION DES EAUX PLUVIALES :

57. Considérant que le taux d'imperméabilisation passe de 0.57 à 0.53 ;
58. Considérant que le projet prévoit l'installation de 6 citernes d'eau de pluie pour un total de 30.000 L (1 citerne de +/- 5.000L pour chaque immeuble), ce qui permet sa réutilisation dans les sanitaires des logements ; qu'une citerne d'eau de pluie aérienne sera également placée auprès de la serre pour permettre l'arrosage des abords et du potager ;
59. Considérant que les plans semblent indiquer que le trop-plein de ces citernes seront reliées à des noues, mais que les informations quant à leur aménagement et dimensionnement sont lacunaires (légende des coupes incomplète, pas de note explicative et de dimensionnement du système de gestion intégrée des eaux pluviales) ;

SOL :

60. Considérant qu'une reconnaissance de l'état du sol a été réalisée en décembre 2021 ;

61. Considérant que les zones de circulation et l'aire de jeu sont réalisés en pavés engazonnés ; que la note explicative indique que la mise en œuvre de ces pavés sera différenciée, espaçant progressivement leur pose afin d'augmenter la perméabilité vers l'intérieur d'îlot ; que cette différence de traitement doit apparaître en plan afin de distinguer les zones de circulation (imperméable) et les zones de séjour (semi-perméable à perméable) ;
62. Considérant que la parcelle en intérieur d'îlot est reprise en catégorie 2 à l'inventaire de l'état du sol (parcelle légèrement polluée sans risque) ; que, selon les plans, une dépollution serait prévue ainsi qu'un traitement dans le cadre des excavations ; que la législation impose que les terres excavées ne puissent pas être réutilisées sur un autre terrain bruxellois ;

CHANTIER :

63. Considérant que les bâtiments concernés sont susceptibles de contenir de l'amiante et que sa transformation doit respecter les prescriptions de l'Arrêté de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante dont, le cas échéant, la réalisation d'un inventaire amiante et l'introduction d'un permis spécifique de désamiantage auprès de Bruxelles Environnement ;
64. Considérant que, les travaux projetés concernant la transformation/démolition d'une surface plancher totale de plus de 500 m², ceux-ci requièrent l'introduction d'une déclaration préalable de classe 3 (rubrique 28-1) auprès de l'Administration communale avant leur entame ;

AVIS FAVORABLE À CONDITION DE :

- rendre tous les logements au niveau des rez-de-chaussée des immeubles conformes aux normes PMR ;
- étudier la faisabilité de la création d'un second local vélo sécurisé afin d'atteindre un emplacement par chambre à coucher, dans une localisation minimisant son impact sur l'intérieur d'îlot ;
- prévoir la végétalisation de toiture de tout local vélo créé en intérieur d'îlot ;
- conserver les ouvertures d'origine en façade avant de l'entrée du n°48 en les prologeant jusqu'au sol tout en préservant le trumeau central existant ;
- veiller à la symétrie des divisions bâtiment par bâtiment en prévoyant des petits bois pour les châssis suivants :
 - N°50 : châssis des orielles au 2^{ème} étage,
 - N°48 : 3^{ème} étage à droite,
 - N°46 : 3^{ème} étage droite, portes-fenêtres du 2^{ème} étage et rez-de-chaussée gauche ;
- prévoir des locaux sécurisés facilement accessibles au rez-de-chaussée pour le stockage des poussettes ;
- différencier en plan d'implantation les deux types de pose des pavés du point de vue de leur perméabilité et leur végétalisation entre les espaces de circulation et les espaces de séjour (zone de jeu) ;
- préciser dans la note explicative le dimensionnement des noues ;

et

Pour la Commune

- aménager des toilettes publiques ;

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

Benjamin WILLEMS, *Président,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Phuong NGUYEN, *Représentant de la Commune,*

Clara BADELLA, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*