

**AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 13/07/2023****DEMANDEUR :****LIEU :** Avenue Jean Jaurès, 57**OBJET :** transformer et rénover un bâtiment d'activités productives en bâtiment mixte d'activités productives et bureaux en intérieur d'ilot et construire un bâtiment de bureaux à front d'avenue ainsi que 12 places de parking couvertes.**SITUATION :** AU PRAS : en zone mixte

AUTRE(S) : -

**ENQUETE :** du 05/06/2023 au 04/07/2023**REACTIONS :** 13**La Commission entend :**

Le demandeur

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 :

*En ce qui concerne la procédure :*

- l'affichage et l'information du projet n'étaient pas assez visibles et explicites à l'ensemble du voisinage concerné ;

*En ce qui concerne les nuisances sonores :*

- l'installation de plusieurs pompes à chaleur, de ventilations et les espaces de production se verraient être constamment en activité, soit bruyants, en plus d'être néfastes pour l'environnement ; Il est suggéré de d'installer les pompes à chaleur en cave ;
- ces nuisances sonores susceptibles d'être causées en intérieur d'ilot impliqueraient trop de résonances et réverbérations ; Sera-t-il prévu une isolation acoustique des bâtiments ?
- il est demandé dès lors qu'une étude d'incidence du niveau sonore soit exécutée dans le périmètre avant et après travaux, pour laquelle le voisinage souhaite être au fait des résultats précis entrepris par une société indépendante ;
- la note explicative des incidences environnementales relève que les systèmes de ventilation historiques n'ont jamais fait l'objet de contestations alors qu'il y a eu plusieurs plaintes du voisinage dans le passé ;
- un accès 24h/24, 7j/7 n'est pas acceptable ; La gestion de l'accès par badge pour les activités productives doit être limitée aux heures de bureau afin de respecter la quiétude en intérieur d'ilot ;
- il est rappelé la demande de maintenir la hauteur du mur mitoyen de 1,90 mètre par rapport au niveau le plus haut de l'ensemble des jardins pour atténuer les bruits ;
- la rampe d'accès vers les parkings donnant sur une allée et un revêtement semi-perméable et non lisse (de pierres et d'herbes) engendrerait trop de bruit suite au passage régulier de voitures, vélos et livraisons ;

*En ce qui concerne les vues directes :*

- la forte densité de passage est à même d'engendrer des vues directes à l'arrière des bâtiments avoisinants ; D'autant plus qu'il est prévu de détruire le hangar, libérant l'espace sur 20 mètres, en augmentant les vues sur l'arrière des maisons qui sont en zone de jardin et terrasses ;
- certains voisins se sont vus contraints d'installer une pergola visant à limiter la vue directe, mais qui visiblement empiète sur l'ensoleillement de leur terrasse et jardin ;
- toutes fenêtres donnant sur le jardin en intérieur d'ilot et causant des vues directes se doivent d'être translucides avec ouvertures minimales et provisoires ;
- le projet prévoit également l'implémentation d'un espace potager qui n'est pas identifié sur les plans et par conséquent, questionne par rapport à son impact sur les vues vers les jardins et façades arrière en intérieur d'ilot ;
- les arbres qui seraient remplacés par un rempart, seront-ils replantés afin de favoriser la végétation et réduire les vues ?

*En ce qui concerne les parkings :*

- Il est dommage de constater que les parkings qui se comptent déjà en insuffisance, se verraient être mis à disposition de personnes ne résidant pas spécialement dans la Commune ;
- l'implémentation de ce parking en intérieur d'îlot est susceptible d'engendrer non seulement des nuisances sonores, mais également de la pollution due aux gaz d'échappement ;

*En ce qui concerne le bâtiment à front de rue :*

- la hauteur du toit aura un impact négatif sur les panneaux thermiques et photovoltaïques existants ;
- le projet ne présente aucune projection sur les impacts des zones d'ombre et d'éclaircement sur les terrains avoisinants ;
- il est souhaité que les parties du mitoyen du 59 soient isolées thermiquement et phoniquement ;
- il y a lieu de bien veiller à instaurer un retrait tel que prévu au niveau des balcons des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étages en façade arrière afin d'éviter les vues latérales vers le 59 ;
- l'espace entre la toiture plate du nouveau bâtiment et la toiture du 59 en pente interroge quant aux matériaux visibles sur les héberges ;
- les cheminées arrière et à rue du 59 seront surélevées de 1 mètre, cela est susceptible de créer plus d'inconvénients pour le voisin ;
- la toiture plate du bâtiment prévue d'être végétalisée interroge quant à son épaisseur, sera-t-elle comprise dans le volume total et dans la hauteur finale du bâtiment annoncé ?

*En ce qui concerne la sécurisation :*

- il est suggéré qu'un accès soit limité uniquement aux horaires de bureau afin d'augmenter la sécurité au cœur de l'îlot ;
- comment avoir l'assurance que la porte à rue (passage SIAMU) sera toujours refermée pour éviter les effractions éventuelles ?
- la servitude de passage donnant vers le jardin en commun ne doit servir uniquement qu'en cas de secours et non pour accéder à l'espace jardin ;

*En ce qui concerne l'inventaire amiante :*

- il semblerait que dans l'inventaire amiante, certains endroits n'ont pas été consultés ; Quid des mesures qui seront prises pour la démolition ou le retrait de l'amiante et sur quelles durées seront entrepris ces travaux ?

*En ce qui concerne les mesures de propreté :*

- une crainte est émise de voir se dégrader le passage des jardins mitoyens, au vu du passage intensif qui se fera au niveau du 57 (mégots et autres déchets) ;
- il semblerait que la gestion des poubelles n'est pas centralisée pour les activités productives, ce qui engendrera un dépôt conséquent de sacs-poubelle au niveau du trottoir ;

*De manière générale :*

- la scission des lots mènera à surcharger le passage au 57 ;
- le découpage des parcelles ne fera que présenter des impacts significatifs sur l'îlot et le quartier, d'un point de vue sonore, densité de population et trafic ;
- au vu de l'ampleur du projet, les voisins s'inquiètent fortement pour la quiétude de leur intérieur d'îlot et au bien-être de leur quartier ;
- ce projet de grande envergure aurait une incidence négative sur la valeur immobilière des habitations à proximité ; Par conséquent, il semblerait mieux adapté sur une zone industrielle que sur une zone urbaine ;

1. Considérant que le projet vise à :

- transformer et rénover un bâtiment d'activité productive en bâtiment d'activité productive (artisanale + de production de services matériels) et bureaux en intérieur d'îlot (démolition, isolation et travaux structurels), en dérogation à l'art. 4 du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) (profondeur), à l'art. 6 de Titre I du RRU (hauteur) et à l'art. 13 du Titre I du RRU (maintien d'une surface perméable),
- construire un bâtiment de bureaux à front d'avenue (R+3), en dérogation à l'art. 4 du Titre I du RRU (profondeur d'une construction mitoyenne), à l'art. 5 du Titre I du RRU (façade), à l'art. 6 du Titre I du RRU (toiture), à l'art. 10 du Titre I du RRU (élément en saillie), à l'art. 9 du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) (toiture verte), à l'art. 22 du Titre I du RCU (saillie), à l'art. 9 du Titre IV du RRU (couloir), à l'art. 10 du Titre IV du RRU (portes intérieures) et à l'art. 13 du Titre IV du RRU (toilettes),
- aménager 12 places de parking couvertes, en dérogation à l'art. 7 du Titre IV du RRU (emplacement de parking PMR),
- aménager un potager et 2 terrasses sur une partie de la toiture plate en intérieur d'îlot ;

HISTORIQUE DE L'IMMEUBLE

2. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 2 septembre 1936 visant à « construire un atelier » ;
3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 3 décembre 1946 visant à « transformer l'intérieur de l'atelier » ;
4. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 23 octobre 1948 visant à « construire un baraquement provisoire » ;
5. Vu l'autorisation de bâtir du 15 mai 1952 visant à « agrandir le bâtiment arrière » ;
6. Vu le permis de bâtir du 2 juin 1967 visant à « modifier la toiture d'un arrière-bâtiment » ;
7. Vu le permis de bâtir du 13 mai 1976 visant à « construire des annexes aux bâtiments existants » ;
8. Vu le permis de bâtir du 21 octobre 1976 visant à « construire un arrière-bâtiment à usage de remise » ;
9. Vu le permis de bâtir du 31 janvier 1969 visant à « construire un atelier avec magasin (agrandissement) » ;
10. Vu le permis de bâtir du 21 octobre 1976 visant à « rehausser le bâtiment en construction (hall de stockage) » ;
11. Vu le permis de bâtir du 31 mai 1977 visant à « étendre des bâtiments existants » ;
12. Vu le permis de bâtir du 21 avril 1987 visant à « ajouter un 1<sup>er</sup> étage » ;
13. Vu le permis de bâtir du 26 janvier 1988 visant à « construire un local technique en toiture » ;
14. Vu le permis d'urbanisme du 4 juin 1996 visant à « effectuer des transformations avec modifications de volume et des façades et effectuer des transformations intérieures » ;
15. Vu la demande de permis d'urbanisme introduite le 3 juin 2022 (réf. 2022/760=150/071), toujours en cours d'instruction, visant à « sur une parcelle allant du n° 57 au 71 et dont le bâti est entièrement affecté à de l'activité productive, démolir l'entièreté des constructions situées au n° 71 et dans son prolongement et reconstruire un bâtiment à front de voirie de gabarit R+5 affecté au logement (9 unités) et aménager une terrasse végétalisée accessible » ;
16. Vu la demande de permis d'environnement de classe 2 introduite en date du 28 novembre 2022 (réf. 2022~183=150/057), toujours en cours d'instruction, visant à « exploiter des immeubles multifonctionnels » ;
17. Vu la situation licite du bien, à savoir un immeuble affecté à de l'activité productive ;
18. Vu l'avis de la commission de sécurité ASTRID du 14 mars 2023, favorable sous conditions ;
19. Vu l'avis favorable conditionnel du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 13 avril 2023 (réf. CP.1984.1027/26) ;

PREAMBULE :

20. Considérant que la parcelle visée, cadastrée 21015A 113Y4, a été divisée en trois « lots » ; que la présente demande concerne uniquement le « lot 1 », accessible depuis le n° 57 de l'avenue Jean Jaurès ;

GABARITS/VOLUMES :

Nouveau bâtiment avant :

21. Considérant qu'un immeuble de gabarit R+3 (toiture plate) est construit côté rue, à l'alignement ; qu'il s'érige entre les bâtiments sis aux n° 59, de gabarit R+2 (+ toiture à versants), et n° 55, de gabarit R+3 (+ toiture à versants) ;
22. Considérant que la nouvelle construction déroge à la réglementation en vigueur en ce que la hauteur de la façade avant (définie par l'intersection du plan de la façade et du plan de la toiture) dépasse celle du voisin de droite, la plus élevée ;

23. Considérant que le raccord avec les bâtiments voisins n'est de ce fait pas harmonieux et que, dès lors, les demandes de dérogation ne sont pas justifiées ;
24. Considérant en conséquence qu'il y a lieu de prévoir, au dernier étage, un retrait de minimum 1 m sur toute la largeur de la façade avant ;
25. Considérant que l'oriel de la façade avant déroge à la réglementation en vigueur puisqu'il s'implante sur la limite mitoyenne de droite ;
26. Considérant que la jonction entre ce volume et la façade voisine (n° 55) est peu harmonieuse car cette dernière présente également un volume en saillie ;
27. Considérant, au vu de ce qui précède, qu'il convient d'améliorer le raccord entre ces deux façades, soit en proposant un oriel conforme à la réglementation urbanistique applicable, soit en le supprimant ;
28. Considérant que le gabarit de la construction déroge également en termes de hauteur et de profondeur au regard des constructions mitoyennes en ce que le dernier étage et le volume de l'ascenseur vont légèrement au-delà des hauteurs et profondeurs réglementaires ;
29. Considérant cependant que ce volume ne porte pas préjudice aux constructions voisines et que, dès lors, la dérogation peut être accordée ;
30. Considérant qu'il en va de même pour le volume annexe abritant le local poubelles/entretien situé au rez-de-chaussée ; que, au regard des volumes des constructions licites des bâtiments voisins de droite et de gauche, celui-ci est trop profond ;
31. Considérant qu'il convient de réduire ce local dans le respect de la réglementation, à savoir limiter la profondeur de cette construction à celle de la construction licite mitoyenne la plus profonde située côté gauche ;
32. Considérant que le rez-de-chaussée n'est bâti que sur le côté latéral droit, à destination des circulations et locaux techniques et en laissant un passage libre de 3,85 m vers l'intérieur d'îlot ;

Bâtiment arrière maintenu :

33. Considérant que le « hangar » à double versant (bâtiment situé entre le nouveau bâtiment à rue et l'ensemble du bâtiment arrière) est partiellement démoli (partie gauche) afin de dégager un passage extérieur depuis la rue vers le bâtiment arrière ;
34. Considérant qu'un plancher supplémentaire est construit dans le volume maintenu (en partie droite) afin de maximiser son utilisation (parking vélos) ;
35. Considérant que l'ensemble du bâtiment arrière est rénové, qu'une isolation (tantôt intérieure, tantôt extérieure) est réalisée sur l'enveloppe du bâtiment et que des baies sont créées afin d'en améliorer le confort et de s'adapter aux nouvelles fonctions qu'abritent le bâtiment ;
36. Considérant que la hauteur du bâtiment existant est rehaussée de 30 à 50 cm par la pose d'une isolation/végétalisation extérieure des toitures ; que cela ne nécessite pas de hausse mitoyenne ;
37. Considérant toutefois que la rénovation des enveloppes extérieures engendre une dérogation à la réglementation en vigueur (gabarits non-conformes en termes de hauteur et de profondeur) mais que cela ne porte pas préjudice aux parcelles voisines ;
38. Considérant que la demande de permis d'urbanisme introduite le 3 juin 2022, toujours en cours d'instruction, prévoit la démolition des constructions situées sur le « lot 2 » au profit d'une zone plantée au niveau de l'ancien sous-sol ; que cela permet la création d'une nouvelle façade pour le bâtiment arrière qui bénéficie ainsi d'un éclairage naturel dans les ateliers situés au sous-sol et au rez-de-chaussée ; que, en ce sens, il bénéficie d'une servitude de vue sur le « lot 2 » (jardin planté) ;
39. Considérant que le bâtiment arrière jouit également d'une servitude de passage (pour les secours) vers le n° 71 de la rue, et ce via les « lots 2 et 3 » ;
40. Considérant que les ouvertures de baies donnant sur l'intérieur d'îlot ont été agrandies au niveau de l'axe 10 de l'élévation avant ; que ces baies permettent un éclairage naturel de l'atelier 8 et de l'espace de rencontre du « coworking » ; qu'une distance de 60 cm minimum avec l'axe mitoyen du n° 59 pourrait être prévue afin de minimiser les vues intrusives sur les parcelles voisines ;
41. Considérant que deux terrasses sont aménagées en intérieur d'îlot ; qu'elles ne s'inscrivent pas dans les gabarits autorisables ;
42. Considérant que la terrasse de gauche ne porte pas atteinte aux parcelles voisines et que, dès lors, les demandes de dérogation se justifient ;

43. Considérant cependant que l'accès vers la toiture végétalisée n'est pas souhaitable (un autre accès est prévu vers le potager) ;
44. Considérant que la terrasse de droite ne porte pas non plus atteinte aux parcelles voisines et qu'elle permet un accès extérieur au niveau du deuxième étage ;

#### AFFECTATIONS :

45. Considérant que le projet prévoit, au sein de la parcelle concernée par la demande, les affectations suivantes : bureau (672,1 m<sup>2</sup>), activité productive artisanale (2.183,11 m<sup>2</sup>) et activité productive de service matériel (garde-meubles (self-storage) de 989,21 m<sup>2</sup>), ainsi que du parking accessoire à ces activités réparties de la façon suivante :
- nouveau bâtiment avant : immeuble abritant 3 niveaux de bureaux aux étages, un local d'entretien et les compteurs au rez-de-chaussée ;
  - bâtiment arrière maintenu :
    - sous-sol (accessible via le rez-de-chaussée avant) : 12 emplacements de parking pour voitures (3 pour les bureaux, 3 pour le « self-storage » et 6 pour les ateliers), 4 ateliers (activité productive artisanale) et un « lobby »,
    - rez-de-chaussée : 5 ateliers (activité productive artisanale) et une zone de +/- 900 m<sup>2</sup> dédiée au « self-storage » (activité de production de services matériels),
    - 1<sup>er</sup> étage : un espace « coworking » (bureaux) de +/- 400 m<sup>2</sup> et une toiture potagère ;
  - bâtiment intermédiaire : 37 emplacements de parking pour vélos (dont 7 adaptés aux vélos-cargos) ;
46. Considérant que le bien se situe en zone mixte au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), laquelle autorise les affectations « bureau » jusqu'à 1.000 m<sup>2</sup> et « activité productive » jusqu'à 1.500 m<sup>2</sup>, à condition notamment que cela ne porte pas atteinte à la fonction principale de la zone (à savoir le logement) ;
47. Considérant que l'immeuble est situé dans une zone du PRAS dont la superficie de bureaux admissibles est positive (cf. <https://casba.urban.brussels> > SCH01) et que, dès lors, il est possible d'aménager 672,1 m<sup>2</sup> de bureaux au sein de la parcelle ;
48. Considérant que le projet prévoit une superficie cumulée de 3.172, 32 m<sup>2</sup> d'activité productive maintenue sur le site au lieu des 3.811,7 m<sup>2</sup> actuellement en place ; que le maintien d'une activité productive dont la superficie est supérieure à 1.500 m<sup>2</sup> est compatible avec la prescription 0.9 du PRAS qui rend admissible les travaux de transformation et rénovation lourde des immeubles existants dont l'utilisation licite ne correspond pas aux prescriptions du plan, pour autant notamment qu'ils respectent les caractéristiques urbanistiques de l'îlot ;
49. Considérant de plus que la demande de permis d'urbanisme en cours d'instruction (réf. 2022/760=150/071) et qui, pour rappel, concerne l'entrée n° 71 de la même parcelle, prévoit la création de 9 unités de logement et la démolition d'une partie des constructions en intérieur d'îlot au profit d'une zone plantée en pleine terre complémentaire à la présente demande ;
50. Considérant, au vu de ce qui précède, que les activités projetées au sein de la parcelle sont compatibles avec les prescriptions du PRAS, ne portent pas atteinte à la fonction principale de la zone (logement) et assurent le maintien d'une mixité d'activités dans la zone ;

#### ACCESSIBILITE DES PERSONNES A MOBILITE REDUITE (PMR) :

51. Considérant que l'ensemble de l'immeuble doit être accessible aux PMR puisque le projet vise aussi bien la construction d'un immeuble de bureaux neuf que la réalisation de transformations majeures du bâti existant ;
- Nouveau bâtiment avant :
52. Considérant qu'un ascenseur est prévu ; que ses dimensions sont conformes (110 cm x 1140 cm), tout comme celle, de la zone palière (zone de rotation de 150 cm) ;
53. Considérant que les zones cuisines/toilettes situées à chaque plateau de bureaux ne sont pas conformes à la réglementation visant l'accessibilité des PMR ; qu'il convient de prévoir au moins un niveau bénéficiant d'équipements dimensionnés conformément au titre 4 du RRU (toilettes, couloir, aire de rotation et portes intérieures) ;
- Bâtiment arrière maintenu :
54. Considérant que l'arrière-bâtiment est accessible de plain-pied depuis l'entrée cochère ; qu'il convient cependant de s'assurer qu'une voie d'accès avec un revêtement de sol dur et antidérapant sans obstacle au pied ou à la roue soit réalisé ; qu'un revêtement lisse (mais perméable à l'eau) permettra également de réduire les nuisances dues à la circulation automobile dans le passage cocher ;

55. Considérant que le monte-charges bénéficie des dimensions requises et qu'un WC adapté aux PMR est prévu dans l'espace « coworking » ; que l'ensemble des portes de cette activité ne présentent cependant pas un libre passage d'au moins 85 cm et qu'il convient donc d'y remédier ;
56. Considérant enfin que 2 emplacements de parking de dimensions adéquates devraient être prévus et identifiés clairement, conformément à l'art. 7 du Titre IV du RRU ;

#### MOBILITE :

57. Considérant que le projet est situé en zone d'accessibilité A (très bien desservie en transports en commun) telle que définie par le RRU ;
58. Considérant que le projet prévoit 12 emplacements de parking couverts pour voitures (3 pour les bureaux, 3 pour le self-storage et 6 pour les ateliers) ;
59. Considérant que le nombre d'emplacements prévu pour les bureaux est conforme au titre VIII du RRU en ce que, en application de son art. 11, un maximum de 4 emplacements peut être prévu ;
60. Considérant que les seuils établis par le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Energie (CoBrACE) sont également respectés ;
61. Considérant que le nombre d'emplacements accessoires aux activités artisanales et de production de services matériels doit être déterminé selon le stationnement en voirie, l'accessibilité en transports en commun et le type d'activité ;
62. Considérant que, en ce sens, la demande prévoit 3 emplacements pour le « self-storage », en considérant la rotation et l'usage temporaire de ces places de parking, et 6 emplacements pour les locataires des 9 ateliers (activité productive artisanale) ;
63. Considérant que ces 3 places allouées au « self-storage » s'apparentent davantage à des emplacements de chargement/déchargement avec stationnement provisoire et doivent donc être considérées comme telles afin d'être en permanence accessibles ;
64. Considérant que les 3 places prévues pour les motos sont par contre bien à considérer comme des emplacements de stationnement alloués aux fonctions du projet ;
65. Considérant que l'entrée cochère, d'une largeur de 4 m, permet la circulation des véhicules prioritaires et de livraison se faisant à l'intérieur du bâtiment vers les ateliers ;
66. Considérant que toute livraison devra, en tout temps, s'effectuer dans l'enveloppe des bâtiments au droit des aires de chargement/déchargement prévues à cet effet ;
67. Considérant que 37 emplacements pour vélos (dont 7 pour les vélos-cargos) sont prévus dans l'ancien hangar afin de favoriser la mobilité active ; qu'ils sont placés sur 2 plateaux, dont celui du haut est accessible via une pente de 10% ;
68. Considérant que les emplacements situés sur le plateau du dessus ne sont pas rendus suffisamment accessibles de par l'existence de cette pente ;

#### TOITURES :

69. Considérant qu'une toiture végétalisée extensive est prévue sur l'ensemble de la toiture plate du rez-de-chaussée du bâtiment arrière et qu'une toiture potagère y est également intégrée ;
70. Considérant qu'il est nécessaire d'aménager des toitures végétalisées, a minima semi-intensives, au droit des toitures accessibles et qu'il est préférable d'en faire de même pour l'ensemble des toitures du projet ;
71. Considérant qu'il n'y a aucune indication quant à l'accessibilité de la toiture pour les usagers et qu'il y a lieu de définir clairement les limites de la toiture accessible ; qu'il convient de limiter son accès aux abords de la zone potagère, et ce dans le respect du Code civil ;
72. Considérant que les serres situées sur la toiture génèrent des volumes non repris sur les plans de coupes et élévations; qu'elles sont situées à proximité des limites mitoyennes et dérogent à la réglementation urbanistique ; que ces dérogations ne sont pas justifiées et dès lors qu'il y a donc lieu de le supprimer ;
73. Considérant que les coupes sont lacunaires quant aux bacs potagers et aux « serres » mais qu'il s'agit bien de volumes supplémentaires dérogeant au Titre I du RRU ;
74. Considérant que les bacs potagers sont correctement placés mais qu'il n'en va pas de même pour les « serres », qui portent atteinte aux parcelles contiguës ;
75. Considérant que les toitures plates du nouveau bâtiment à rue (toiture du volume principal et toiture de l'annexe au rez-de-chaussée) ne semblent pas végétalisées ;

76. Considérant qu'il s'agit d'une dérogation à la réglementation communale ; qu'il n'y pas lieu d'accorder une telle dérogation sur un bâtiment neuf et qu'il convient donc d'y remédier ;
77. Considérant que le passage cocher est réaménagé avec des dalles « béton/gazon » rendant la zone plus perméable à l'eau ;
78. Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet améliore la perméabilité du sol de la parcelle de par la suppression d'une partie du hangar et la perméabilisation partielle du passage cocher (dalles gazon) ; qu'il en améliore aussi les qualités végétales de par la végétalisation d'une grande partie des toitures existantes mais qu'il y a également lieu de prévoir la végétalisation des nouvelles toitures ;

#### GESTION DES EAUX PLUVIALES :

79. Considérant que le projet vise à limiter le rejet des eaux pluviales vers l'égouttage public en :
- favorisant le retour de l'eau de pluie au sol par infiltration ;
  - favorisant l'évaporation et l'évapotranspiration de l'eau de pluie par la mise en place de toiture végétalisée extensives ;
  - en réutilisant l'eau de pluie de l'ensemble des toitures pour l'alimentation des WC et l'arrosage des communs via 3 citernes de récupération des eaux pluviales (capacité totale 30m<sup>3</sup>) ;
80. Considérant en effet que, en situation existante, le site est pratiquement entièrement imperméable à l'eau (emprise de la construction et revêtement minéral), à l'exception des angles du pourtour de la parcelle déjà en pleine terre ; que, en ce sens, le projet améliore le taux de perméabilité du sol par la démolition d'une partie du hangar au profit d'une zone semi-perméable (dalles « béton/gazon »), tout comme en perméabilisant le passage cocher ;
81. Considérant en outre que 4 bassins d'orages (capacité totale 43m<sup>3</sup>) sont également mis en place pour permettre la temporisation des eaux ;
82. Considérant cependant qu'il est possible d'optimiser cela en s'appuyant sur des toitures végétalisées disposant d'une couche de substrat plus importante et dont les avantages écosystémiques sont plus intéressants, notamment en termes d'évapotranspiration ;
83. Considérant que les toitures végétalisées sont compatibles avec les panneaux solaires ;
84. Considérant qu'une gestion à travers un massif d'infiltration pourrait être une solution plus intéressante que les bassins d'orage ;

#### SOL :

85. Considérant que la parcelle est inscrite à l'inventaire en catégorie 3 (parcelle polluée sans risques) et que des restrictions d'usages s'y appliquent ;

#### BRUIT :

86. Considérant que deux pompes à chaleur (PAC) et un groupe de ventilation sont prévus sur la toiture du bâtiment arrière; que néanmoins d'autres pompes à chaleur individuelles sont prévues pour les activités productives et ne sont pas reprises dans la demande et sur les plans ;
87. Considérant qu'il y a lieu d'évaluer l'opportunité d'opter pour un système de pompe à chaleur centralisé pour les activités productives qui permettrait d'en minimiser les impacts en termes d'acoustique, d'entretien et de gaspillage énergétique ;
88. Considérant qu'une pompe à chaleur est prévue pour le bâtiment avant mais que les plans sont lacunaires quant à son emplacement et au volume ainsi engendré ;
89. Considérant que les normes acoustiques en vigueur pour les zones mixtes doivent de tout temps être respectées ;
90. Considérant qu'étant donné les nuisances acoustiques pouvant être induites par ce type d'installations, il y a d'abord lieu d'analyser la possibilité de les placer à l'intérieur des bâtiments ;
91. Considérant qu'il y a lieu, au cas où elles seront néanmoins placées à l'extérieur, d'analyser leur impact via la réalisation d'une étude acoustique et d'en respecter les recommandations éventuelles ;
92. Considérant qu'un renforcement de l'isolation acoustique du bâtiment en intérieur d'îlot doit également être proposé dans le cadre des transformations envisagées, étant donné les activités projetées potentiellement bruyantes (chargements/déchargements, machines, ...) ;

#### ENERGIE – AIR :

93. Considérant que des panneaux solaires sont prévus sur les toitures plates des bâtiments avant et arrière, cumulant une superficie totale de +/- 210m<sup>2</sup> ;

94. Considérant qu'il n'y a pas d'incompatibilité entre le placement de panneaux solaires et le fait de prévoir des toitures végétalisées ;
95. Considérant que les deux groupes de ventilation sont maintenus en fond de parcelle, aux extrémités gauche et droite du bâtiment, au rez-de-chaussée ;

#### GESTION DES DECHETS :

96. Considérant que la gestion des déchets générés par les différentes affectations du projet n'est pas suffisamment abordée et qu'il y a lieu de prévoir un nombre adéquat de locaux dévolus à cette fin et aménagés qualitativement ;

#### CHANTIER :

97. Considérant qu'il est précisé dans le rapport d'incidences qu'un inventaire amiante a été réalisé ; que les transformations devront dès lors respecter les prescriptions de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale (AGRBC) 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'une demande de permis spécifique de désamiantage auprès de Bruxelles Environnement ;
98. Considérant qu'une déclaration préalable de classe 3 (rubrique 28-1) est à introduire auprès de l'Administration Communale avant l'entame des travaux ;
99. Considérant que le rapport d'incidences renseigne la présence de plantes invasives ; que s'il s'agit d'espèces invasives au sens légal, il y a lieu de prendre des précautions lors du chantier pour éviter leur dispersion hors de la parcelle et favoriser leur élimination ;

#### FACADE AVANT :

100. Considérant que la façade avant, située le long de l'avenue Jean Jaurès, se compose d'un rez-de-chaussée d'une hauteur de +/- 4 m de haut, largement occupé par la porte cochère en tôle métallique et surmonté de 3 étages se terminant en toiture plate ;
101. Considérant qu'un bardage en tôle métallique modulaire est prévu en parement des étages supérieurs et que les châssis sont en aluminium thermolaqué ;
102. Considérant que la demande est lacunaire quant aux tonalités de couleurs choisies pour l'ensemble des revêtements (bardages, porte et châssis) et qu'il convient de les déterminer ;
103. Considérant que le bardage proposé est en rupture avec les façades avoisinantes, en briques, mais que la façade proposée est simple et s'intègre bien dans son environnement bâti (rythme, ouvertures, gabarits) ;

#### PERMIS D'ENVIRONNEMENT :

104. Considérant que, en fonction des activités productives projetées et suivant leur nature, celles-ci pourraient constituer des installations classées soumises à permis d'environnement ; que ces installations seraient, le cas échéant et en vertu du principe d'UTG (Unité Technique Géographique), à intégrer à la demande de permis d'environnement toujours en cours d'instruction et couvrant la globalité du site (réf. 2022~183=150/057) et que les aspects cumulatifs des nuisances éventuelles pourraient en conséquence être réévaluées ;

#### CHARGES D'URBANISME :

105. Considérant que, en application de l'article 100 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) et de AGRBC du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme, il convient d'imposer des charges d'urbanisme à la présente demande ;
106. Considérant que la superficie plancher projetée de bureaux se situe au-dessus du seuil fixé à 500 m<sup>2</sup> (672,1 m<sup>2</sup> repris dans le formulaire de demande de permis d'urbanisme [annexe 1]) ;
107. Considérant que chaque tranche de m<sup>2</sup> de superficie plancher de nouveaux bureaux est soumise à des charges équivalentes à un montant de 125 €, soit 672,1 m<sup>2</sup> x 125 = 84.012,5 € ;
108. Considérant que cette valeur peut être réduite d'1/3 puisque le projet se situe dans le périmètre de la zone de revitalisation urbaine ; que, dès lors, le montant des charges d'urbanisme ainsi réévalué est fixé à 56.008,33 € ;
109. Considérant que les charges d'urbanisme peuvent porter sur le versement d'une somme d'argent destinée à contribuer au financement des programmes publics ayant pour objet la réalisation, la transformation ou la rénovation de voiries, d'espaces verts, de bâtiments publics, d'équipements publics ou d'immeubles de logements ;

#### CONCLUSION :

110. Considérant que le projet dans son ensemble est qualitatif ; que les interventions projetées sur les toitures existantes (végétalisation et isolation) et celles de dédensification par la démolition d'une partie du bâti au profit



de zones perméables ou semi-perméables participent à améliorer les qualités de cet intérieur d'îlot densément bâti ;

111. Considérant que le nouvel immeuble qui prend place côté rue, dans le prolongement du bâti, s'intègre bien à son environnement et que, globalement, les nouvelles affectations proposées sont compatibles avec la zone dans laquelle elle s'intègrent, y assurent une mixité et redynamisent par ailleurs l'intérieur de l'îlot ;

#### **AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :**

##### **GABARIT :**

- prévoir un retrait de minimum 1 m au dernier étage, en façade avant, et ce sur toute la largeur du bâtiment à front de voirie ;
- proposer un oriel conforme aux règlements en vigueur ou le supprimer ;
- réduire le volume du rez-de-chaussée en limitant la profondeur du local poubelles/entretien à la profondeur de la construction voisine licite de gauche ;
- réaliser les baies situées sur l'axe 10 de la façade avant du bâtiment arrière à une distance de 60 cm minimum de l'axe mitoyen du n° 59 afin de minimiser les vues intrusives sur les parcelles voisines ;

##### **ACCES PMR :**

- prévoir au moins un niveau bénéficiant d'un WC et d'une zone cuisine dimensionnée conformément au titre IV du RRU (accessibilité des bâtiments par les PMR) ;
- réaliser une voie d'accès perméable vers le bâtiment arrière avec un revêtement de sol dur et antidérapant sans obstacle au pied ou à la roue ;
- prévoir que toutes les portes intérieures soient conformes aux normes d'accessibilité (art. 7 du Titre IV du RRU) ;
- prévoir 2 emplacements de parking PMR conformes à l'art. 10 du Titre IV du RRU et revoir l'aménagement du garage en conséquence ;

##### **TOITURES :**

- prévoir des toitures végétalisées a minima semi-intensives sur les toitures plates des bâtiments et revoir les dimensionnements des dispositifs de gestion des eaux pluviales en conséquence (citernes de récupération, bassins d'orage, ...) ;
- limiter l'accès à la toiture aux abords de la zone potagère, dans le respect du Code civil (figurer les limites de la zone d'accès sur plans), et dessiner les accès sur les plans ;
- supprimer les « serres » situées sur la toiture du bâtiment ;
- analyser la possibilité de placer les pompes à chaleur à l'intérieur des bâtiments et au cas où elles seront néanmoins placées à l'extérieur, analyser leur impact via la réalisation d'une étude acoustique et d'en respecter les recommandations éventuelles ;
- reprendre l'ensemble des pompes à chaleur prévues dans la demande et sur les plans (y compris celles relatives aux activités productives) ;

##### **TERRASSES :**

- supprimer l'accès à la toiture plate depuis la terrasse de gauche du bâtiment arrière ;

##### **BRUIT :**

- réaliser une étude acoustique, établie par un expert acousticien, afin de vérifier que l'impact des pompes à chaleurs et groupes de ventilation prévus respecteront les normes de bruit en vigueur (ne pas appliquer les limites potentiellement applicables aux installations devant fonctionner la nuit) et, le cas échéant, en suivre les recommandations (déplacement, adaptations techniques des installations, placement de bardages acoustiques, ...) ;
- prévoir une isolation acoustique adaptée, validée par un expert acousticien, au droit du bâtiment accueillant les activités productives ;
- évaluer la pertinence du placement de pompes à chaleurs individualisées pour les activités productives et motiver ce choix ;

**FACADE AVANT :**

- proposer une façade avant où le dernier étage est en retrait, l'oriel est conforme aux règlements d'urbanisme ou supprimé et les tonalités des revêtements de façade et des châssis s'intègrent correctement au bâti existant ;

**CHARGES D'URBANISME**

- subordonner la délivrance du permis à des charges d'urbanisme pour un montant de 56.008,33 € ;

**DIVERS**

- ne pas comptabiliser les 3 places « self-storage » dans les emplacements de parking et les considérer comme des places de chargement/déchargement avec interdiction de stationner de manière continue ;
- améliorer l'offre en stationnement vélos en proposant 37 emplacements mais en ne prévoyant pas de places au niveau +1 du hangar et respecter les aspects qualitatifs repris dans le Vademecum Vélo édité par Bruxelles Mobilité ;
- prévoir de l'espace de stockage de déchets à destination des activités productives ;
- placer une couverture radioélectrique indoor ASTRID dans la totalité du bâtiment en intérieur d'îlot, conformément à l'avis de la Commission ASTRID ;
- fournir l'acte notarié attestant des différentes servitudes.

**Abstention(s) : -**

*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,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Alice HOSSE, *Représentante de la Commune,*

Cédric VEKEMAN, *Représentant de la Commune,*

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*