

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 13/07/2023**DEMANDEUR :****LIEU :** Rue Frédéric Pelletier, 33-35-37**OBJET :** Transformer un ancien bâtiment industriel avec changement de sa destination en logement, construire un immeuble de logements et transformer un immeuble de logement et bureaux avec changement partiel de sa destination en logements, création d'un parking en sous-sol et réaménagement des abords.**SITUATION :** AU PRAS : en zone d'habitation et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE)

AUTRE : -

ENQUETE : du 01/06/2023 au 30/06/2023**REACTIONS :** 13 (dont une pétition comportant 112 signatures)**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 :

- de façon générale :
 - certains riverains soulignent la qualité du projet présent en comparaison avec les précédents projets inadéquats entrepris sur ce site ;
 - il est apprécié le maintien de la surface construite au centre de l'îlot et d'un parc visible pour les voisins ;
 - d'autres riverains ont une préférence quant au maintien de la situation actuelle du site et craignent diverses nuisances ;
- au sujet de l'environnement :
 - l'abattage des arbres suscite des inquiétudes quant à l'augmentation du degré de perméabilité du site, entraînant une moindre absorption des écoulements des eaux et mettant en péril la stabilité des bâtiments ;
 - un tel abattage va à l'encontre du programme de renforcement de la qualité de l'air en milieu urbain et de la lutte contre les températures élevées en cas de pic de chaleur. Il en ressort la question de la légitimité de cet abattage ;
 - quid de l'accès pour les véhicules lourds, de secours ? Si cet aménagement est prévu, cela risque aussi de diminuer le degré de perméabilité du site ;
 - le rejet des gaz viciés du parking souterrain évacués par le toit impacterait le voisinage, il serait bien de songer à une méthode alternative ;
- au sujet des nuisances visuelles :
 - un problème se pose quant à l'existence de vues intrusives et directes depuis les logements vers les riverains du site. Il avait été suggéré d'y instaurer des fenêtres fixes et floutées ;
 - le toit du bâtiment industriel risque de servir de terrasse générant des vues intrusives, il importe donc de prévoir l'interdiction d'accès sur ce toit aux habitants ;
- au sujet des nuisances sonores :

- des craintes sont émises quant aux nuisances sonores induites par les groupes de ventilation et pompes à chaleur à proximité des mitoyennetés ;
 - dès lors, il est demandé que des plafonds stricts de décibels soient définis et mesurables au niveau des murs mitoyens ;
 - les nuisances liées au chantier inquiètent également le voisinage ;
 - au sujet du parking :
 - il est regrettable qu'une partie seulement du parking soit aménagée sous le bâtiment industriel existant. L'autre partie sera aménagée sur une zone non bâtie du site, requérant l'abattage des arbres et mettant à mal la perméabilité du site ;
 - la réalisation d'une rampe d'accès au parking souterrain inquiète le voisin mitoyen quant aux conséquences directes sur son immeuble ;
 - au sujet du local vélos :
 - l'emplacement du local vélos qui sera construit en dur le long de la haie végétale mitoyenne avec le voisin est problématique. Il est suggéré de l'implanter le long des boxes de garages ;
 - au sujet de la servitude de passage de la rue de Linthout :
 - des plaintes sont émises par rapport à l'usage de la servitude de passage de la rue de Linthout 89/89A (perpendiculaire à la rue Frédéric Pelletier) et par rapport à la servitude des égouts. Il est demandé que ces servitudes ne soient pas utilisées par l'ensemble des logements, laissant la porte ouverte à des abus comme déjà rencontrés dans le passé ;
 - au sujet de l'architecture du bâtiment au n° 55 :
 - l'aspect architectural du bâtiment au n° 55 est critiqué quant à son intégration avec les immeubles contigus se trouvant en ZICHEE ;
1. Considérant que la demande vise à, sur 5 parcelles cadastrales (comprenant 18 places de parking à l'air libre et 11 places couvertes numérotées) situées en zone d'habitation au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) :
- parcelle n° 144m9, comprenant 3 bâtiments (abris, auvent, et un grand bâtiment d'activité productive accessible 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 située au n° 89A de la rue de Linthout ;
 - parcelle n° 144l8, parcelle mitoyenne à construire et pouvant porter potentiellement le numéro de police n° 55 ;
 - parcelle n° 144s8, comprenant des garages accessibles depuis une servitude de passage située au n° 37 ;
 - parcelle n° 144g9, comprenant un immeuble à usage mixte de bureau et logement de 628 m² (n° 33-37), à front de rue, avec :
 - au sous-sol : locaux accessoires aux affectations du bâtiment,
 - au rez-de-chaussée à l'extrême-gauche : entrée cochère,
 - reste du rez-de-chaussée : bureau,
 - aux étages 1 et 2 + étage mansardé du n° 33 : bureau,
 - aux étages 1 et 2 + étage mansardé du n° 35 : 1 logement par étage,
 - aux étages 1 et 2 + étage mansardé du n° 37 : 1 logement triplex,
 - > soit du bureau et 3 logements au total ;
 - démolir le garage, les abris et auvents, à l'exception de la petite serre qui sera rénovée,
 - supprimer les zones d'asphalte en intérieur d'îlot,
 - démonter partiellement le bâtiment d'activité productive existant (toutes les façades, la toiture et partiellement les dalles), tout en maintenant la structure poteaux-poutres ;
- Futur n°55 (parcelle n° 144l8) :
- construire à front de rue un immeuble de 8 logements (parcelle 144l8), en dérogation aux articles 4 (profondeur) et 5 (hauteur de la façade avant) du titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) et aux articles 6 (constructions en sous-sol) et 12, §3, 3° (lucarne) du titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU) ;

Bâtiment d'activité productive :

- réaménager la construction en intérieur d'îlot en un immeuble de 14 appartements ainsi qu'un niveau de sous-sol comprenant 41 emplacements de parking (dont 8 places pour motos), les caves et les locaux techniques, en dérogation aux articles 8 du titre I (hauteur des constructions isolées) et du titre II (WC) du RRU ;

N° 33-37 :

- effectuer des actes et travaux sur l'immeuble sis au n° 33-35 en réalisant des modifications structurelles intérieures et en façade arrière, en aménageant des bureaux au sous-sol, en réaménageant les bureaux du rez-de-chaussée, en modifiant l'affectation des 1^{er}, 2^{ème} et 3^{ème} étages de bureau en logement pour atteindre un total de 9 unités et en modifiant l'esthétique de la façade avant par le remplacement des châssis ;

Zone de cour et jardin :

- abattre 18 arbres à haute tige et modifier la silhouette d'un arbre inscrit à l'inventaire scientifique de la Région de Bruxelles-Capitale (*érable negundo* n° 3551),
- réaménager complètement les abords et la zone de cour et jardin, replanter 27 nouveaux arbres et proposer un nouvel aménagement paysager qui modifie sensiblement le relief du sol,
- installer un groupe de forage géothermique ainsi que des massifs d'infiltration dans le sol et construire un abri pour vélos ;

HISTORIQUE :

Permis d'environnement :

2. 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 9 février 2011 pour une durée de 15 ans et modifié le 5 janvier 2015 par Bruxelles Environnement;

Permis d'urbanisme :

3. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 3 novembre 1950 visant à « construire une maison d'habitation avec arrière bâtiment » ;
4. Vu l'acte de délivrance d'alignement et d'autorisation de bâtir visant à « transformer à rez-de-chaussée l'immeuble existant et de l'étendre à front de rue à deux étages », délivré le 28 mars 1958 et ayant fait l'objet d'une prorogation ;
5. Vu le permis de bâtir visant à « agrandir un atelier », accordé en recours le 27 janvier 1966 par la Députation Permanente du Conseil Provincial du Brabant ;
6. Vu le permis de bâtir du 26 avril 1968 visant à « démolir l'immeuble existant et y ériger un nouveau bâtiment pour des bureaux » ;
7. Vu le refus de permis d'urbanisme du 4 février 2003 visant à :
 - « A. Terrain : Construire un accès carrossable, avec modification du relief du sol. Démolir une annexe de 2 m. de large sur 3 m. de profondeur. Construire un parking couvert de 6 emplacements de +/-12 m. de large sur 5,50 m. de profondeur. Démolir la partie latérale d'une serre de 3,50 m. de large sur 1,50 de profondeur. Démolir un mur en fond de parcelle du n°55-57-59. Réaliser un accès vers la rue de Linthout. Daller +/- 360 m² de jardin. Installer 14 emplacements de parking en plein air. Abattre 8 arbres à haute tige. Installer un dépôt de matériaux extérieur de 222 m². Installer une zone de stockage à air libre »,
 - B. Entrepôt : Transformer les façades nord, ouest et est de l'entrepôt de 2.787 m². Réaliser des transformations intérieures dans l'entrepôt (activités productives). Créer une rampe vers le sous-sol.
 - C. Bâtiment à front de la rue Pelletier : Installer un logement de 3 chambres au sous-sol (ex caves). Installer des bureaux (locaux pour le personnel) de 50 m² au sous-sol (ex caves). Installer des bureaux de 166 m² dans les combles, ce qui porte la superficie totale de bureaux dans l'immeuble à 906 m² (superficie précédemment autorisée: 690m²) » ;
8. Vu le permis d'urbanisme du 30 avril 2004 visant à « abattre 2 arbres » ;
9. Vu le permis d'urbanisme du 6 avril 2010 visant à « abattre un arbre à haute tige dans la zone de cour et jardin » ;
10. Vu le permis d'urbanisme du 14 septembre 2010 visant à « abattre cinq arbres à haute tige dans la zone de cours et jardins » ;
11. Vu le permis d'urbanisme du 4 août 2011 visant à « abattre quatre arbres à haute tige dans la zone de cours et jardins » ;

12. Vu le permis d'urbanisme du 5 juillet 2005 visant à « transformer l'immeuble : installer au 3e étage un équipement médical de $\pm 275 \text{ m}^2$, installer un logement au sous-sol et y construire une annexe et transformer le logement des étages (n°37) en 2 logements, à savoir : installer un équipement de santé de $\pm 275 \text{ m}^2$ au 3e étage (ex bureaux et ex logement) ; installer un appartement 3 chambres au sous-sol en lieu et place de locaux de cave et construire une annexe de 3,60m sur 1,80m (véranda) ; installer 2 appartements une chambre aux étages du n° 37 rue Frédéric Pelletier en lieu et place d'un seul logement de 4 chambres » ;
13. Vu le permis d'urbanisme du 22 juin 2010 visant à « changer l'affectation du 3e étage d'un immeuble (équipement de santé en logement), augmenter la superficie de bureau de 540 à 770m² et rehausser la toiture à l'arrière » ;

PROJET :

Démolition des constructions et gestion du chantier:

14. Considérant que la demande vise la démolition des façades de l'entrepôt, de ses annexes accolées, de la dalle de sol imperméable entourant le bâtiment ainsi que de l'annexe abritant 11 emplacements et de l'auvent abritant également du stationnement ;
15. Considérant que le bâtiment concerné est susceptible de contenir de l'amiante et que sa transformation doit respecter les prescriptions de l'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'un permis spécifique de désamiantage auprès de Bruxelles Environnement ;
16. Considérant qu'il y a lieu de réaliser un inventaire amiante pour le site et de le joindre à la déclaration de classe 3 (rubrique 28-1) à introduire auprès du Département Urbanisme & Environnement de l'administration communale de Schaerbeek avant le début des travaux ;
17. Considérant la proximité directe entre les arbres repris à l'inventaire et le bâtiment en intérieur d'îlot ;
18. Considérant qu'aucun travail de sous-œuvre n'est prévu au niveau du bâtiment en intérieur d'îlot ;
19. Considérant que les arbres repris à l'inventaire et situés à proximité de ce bâtiment doivent être préservés et protégés durant le chantier ;
20. Considérant que le sol sous la couronne de ces arbres ne peut être impacté par la passage d'engins de chantier ou par le stockage de matériaux ;
21. Considérant que l'extension Sud du chantier doit se limiter à la limite de l'emprise actuelle du bâtiment en intérieur d'îlot ;

Site et implantation :

22. Considérant que, suite aux actes et travaux projetés, l'emprise au sol est réduite de 2.428 m² à 1.987 m², avec un taux d'emprise de 0,30 à 0,25 ; que cela constitue une évolution favorable ;
23. Considérant de même que la superficie imperméable est réduite de 3.912 m² à 3.018 m², avec un taux d'imperméabilisation passant de 0,48 à 0,38 ; que cela est positif également ;
24. Considérant que 1.934 m² de toitures sont développés en toiture végétalisée intensive ;
25. Considérant que le nombre de logements passe de 4 à 31 unités, avec 1 studio, 6 appartements 1 chambre, 16 appartements 2 chambres et 8 appartements 3 chambres ;
26. Considérant toutefois qu'il est regrettable qu'aucun appartement 4 chambres n'ait été prévu ; qu'il y a lieu de répondre à la demande de familles nombreuses et, a minima, à celles ayant plus de deux enfants ;
27. Considérant que la demande totalise pour l'ensemble 3.944 m² de logements et 257 m² de bureaux ;
28. Considérant que ces affectations sont conformes au PRAS ;

Servitude :

29. Considérant que les eaux usagées seront dorénavant exclusivement déversées vers la rue Pelletier, via les n° 33, 37 et 55 ;

Futur n° 55 :

30. Considérant que, pour la dent creuse (nouveau n° 55), 732 m² de logements sont créés ;

Implantation :

Gabarits :

31. Considérant que le nouveau bâtiment situé au n° 55 de la rue Pelletier s'intègre bien dans la suite des immeubles de la rue ;
32. Considérant toutefois que celui-ci déroge à l'article 5 du titre I du RRU, en ce que la hauteur de la corniche est supérieure de 15 cm à la corniche de référence la plus haute (n° 53); que, toutefois, la rehausse en brique s'établit

en retrait du plan de façade d'une vingtaine de centimètre, rendant l'écart peu perceptible, et ne porte pas atteinte à la lecture urbaine des façades ;

33. Considérant également que la lucarne du côté gauche n'est pas une lucarne mais bien une rehausse ; qu'elle dépasse d'exactly 3 m la hauteur de corniche du n° 53 ; que, néanmoins, la rehausse se trouve contre la façade-pignon et que ces actes et travaux doivent se comprendre dans le sens de l'article 5§2 du titre I du RRU ;
34. Considérant toutefois que, pour l'étage sous toiture avec terrasse orientée côté rue, l'élévation de la façade à rue ne correspond pas au plan de l'appartement prévu à ce même niveau ; qu'il y a lieu d'adapter les documents en conséquence afin qu'ils correspondent entre eux ;
35. Considérant que le nouveau bâtiment déroge également à l'article 12, §3, 3° du RCU ; que cet écart apparaît néanmoins acceptable sachant que la plupart des façades de la rue sont munies d'un fronton interrompant la ligne de corniche et que l'architecture proposée s'inscrit donc durablement dans l'architecture historique globale du bâti ;
36. Considérant que les balcons et les terrasses des étages ont, sur le pignon mitoyen, un brise-vue en lattes de bois posées en oblique ; que cela déroge à l'article 29 du Titre I du RCU qui dispose que les rehausses mitoyennes fassent 28 cm et soient réalisées en dur (briques) ; qu'il y a lieu de s'y conformer ;

Qualité des logements :

37. Considérant que les logements bénéficient d'une bonne habitabilité ;
38. Considérant toutefois que la chambre côté rue du souplex fait 8,41 m² et est en dérogation à l'article 3 du titre II du RRU ; que la dérogation n'est pas justifiée et qu'il y a lieu de l'agrandir à au moins 9 m² ; qu'il en va de même pour la chambre du sous-sol qui fait également moins de 9 m² et qu'elle doit être agrandie afin de rencontrer les normes minimales applicables ;
39. Considérant qu'il n'y existe pas de porte entre l'escalier desservant les caves et les étages, en dérogation aux normes de base du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) (cf. pt. 6.2. de l'avis SIAMU du 17 mai 2023 (réf. T.2022.0385/16) ;
40. Considérant qu'il y a également lieu de vérifier avec le SIAMU que les escaliers « demi-tournant rayonnants », tels que dessinés (giron minimal de 24 cm sur la ligne de foulée), respectent ces mêmes normes de base ;
41. Considérant que la chambre principale de l'appartement au 2^{ème} étage fait 13,5 m² et est donc en dérogation à l'article 3 du titre II du RRU ; qu'il y a lieu de l'agrandir à 14 m² ;
42. Considérant que les logements bénéficient chacun d'un emplacement de stationnement pour véhicules motorisés et de plusieurs emplacements pour vélo ;

Esthétique :

43. Considérant que les matériaux de façade proposés s'intègrent bien à la situation du quartier, aux parcelles concernées et à l'aspect de l'intérieur d'îlot ;
44. Considérant toutefois que, en ce qui concerne le béton architectonique jaune-beige prévu au rez-de-chaussée, il est préférable que la teinte choisie se rapproche de la pierre blanche reconstituée ou du type « pierre d'Euville », comme sur les façades voisines ;

N° 33-37 :

45. Considérant que pour ce bâtiment, les affectations sont modifiées comme suit :
 - la superficie plancher de bureaux passe de 535 m² à 257 m² ;
 - la superficie de logements passe de 868 m² à 1.119 m² ;
46. Considérant que le passage de voitures vers le parking souterrain depuis le n° 37 nécessitera un rempiètement des fondations du mur mitoyen du n° 37-39 ; que cela nécessitera toute l'attention requise lors de son exécution ;
47. Considérant qu'une attention particulière devra être portée à l'isolation acoustique et vibratoire du passage carrossable vis-à-vis du bâtiment du 57 et du mitoyen ;

Qualité des bureaux :

48. Considérant que les espaces dévolus aux bureaux sont qualitatifs et bénéficient d'un bon éclairage naturel ;

Qualité des logements :

49. Considérant que chaque logement bénéficie d'un espace extérieur privatif ainsi que d'une cave ; que les logements bénéficient d'une bonne habitabilité intérieure ;
50. Considérant que les toilettes ne disposent pas de sas, en dérogation à l'article 8 du titre II du RRU, mais que leur porte se situe dans la zones de service et de couloir ouverts de l'appartement ; que la dérogation est en ce sens acceptable ;

51. Considérant que chaque logement bénéficie chacun d'un emplacement pour voiture et de plusieurs emplacements pour vélo ;

Esthétique :

52. Considérant qu'une nouvelle porte est percée dans la façade au rez-de-chaussée ; qu'elle sera identique aux portes existantes voisines ;

53. Considérant que l'escalier en façade arrière est supprimé ;

54. Considérant que les plans d'élévation sont erronés en ce qui concerne le matériau utilisé pour le portail de la rampe d'accès au parking souterrain ; qu'il y a lieu de préciser la finition de ce portail ;

Bâtiment d'activité productive:

55. Considérant que, pour l'entrepôt situé en intérieur d'îlot, les affectations sont modifiées comme suit :

- la superficie d'activité productive de 3.030 m² est supprimée,
- la superficie de logement passe de 0 à 2.093 m² ;

Implantation:

56. Considérant que le bâtiment est reconstruit dans son emprise existante avec de nouvelles façades; que la partie centrale est enlevée pour en faire un patio extérieur et qu'un parking souterrain est construit, en partie sous le bâtiment existant, mais débordant de chaque côté du bâtiment le long de l'arrière des jardins de la rue Pelletier;

Gabarits :

57. Considérant que le bâtiment déroge à l'article 8 §3 du titre I du RRU en ce que le niveau de toiture existant est rehaussé de 0,92 m pour accueillir un complexe de végétalisation intensive; que les toitures des escaliers extérieurs dépassent le profil de toiture ainsi que le cabanon d'ascenseur ;

58. Considérant toutefois que ces dérogations sont minimales et que la végétalisation intensive de la toiture améliore sensiblement la biodiversité ainsi que les vues depuis le pourtour de l'îlot vers l'intérieur ; que la dérogation est donc justifiée ;

59. Considérant que le cabanon d'ascenseur ne peut pas être totalement intégré dans la toiture existante sans rehausse de celle-ci ; qu'il dépasse dès lors de 80 cm de la toiture, en dérogation à l'article 6 du titre I du RRU ;

60. Considérant toutefois que cet écart apparaît acceptable tenant compte de la végétalisation importante de la toiture, « cachant » le cabanon de la vue des voisins ; que la dérogation peut être accordée ;

61. Considérant que les baies de la façade Nord du bâtiment existant génèrent des vues vers les jardins des maisons de la rue Pelletier (n° 39 à 53); que, toutefois, il s'agissait d'une activité productive et que cela ne générerait pas de nuisances particulières au vu des horaires différenciés des occupations; que, suite à la reconversion du bâtiment en logement, cette façade est aménagée soit en mur plein en bardage bois, soit en partie vitrée et recouverte de lattes de bois posées sur leur tranche en oblique ;

62. Considérant que cette application en brise-vue est suffisante pour supprimer les vues directes vers l'arrière des maisons concernées de la rue Pelletier;

Qualité des logements :

63. Considérant que les logements bénéficient d'un bon éclairage naturel et de vues agréables vers la parcelle arborée ;

64. Considérant que chaque logement bénéficie d'un espace extérieur privatif sous forme de terrasse ou de loggia ;

65. Considérant que les logements bénéficient de hauteurs sous plafond généreuses, ce qui en améliore l'habitabilité;

66. Considérant que les toilettes de certains logements ne disposent pas de sas, leur porte donnant directement sur les lieux de vie (logements B03, B04, B05, B06, B08, B13, B14, B15, B16, B17, B18), et ce en dérogation à l'article 8 du titre II du RRU ;

67. Considérant cependant que, au vu la très grande dimension des logements , de la distance importante entre les toilette et les espaces de vie et de l'aménagement global du plan, la dérogation peut se justifier et être accordée;

68. Considérant que chaque logement bénéficie d'un emplacement pour voiture et de plusieurs emplacements pour vélo ;

Toiture :

69. Considérant qu'un des deux escaliers à l'intérieur de l'entrepôt monte jusqu'en toiture mais que le demandeur a déclaré en séance que cette toiture ne sera pas du tout accessible sauf pour l'entretien;

70. Considérant également qu'un garde-corps entoure la toiture mais que son aspect n'est pas renseigné; qu'en séance, le demandeur a déclaré qu'il s'agit d'une ligne de vie; toutefois que ce dispositif n'est plus autorisé et qu'il y a alors lieu de prévoir des gardes corps rétractables;

Parking souterrain :

71. Considérant que le parking souterrain en intérieur d'îlot est un grand volume de 66 m de long par 15 à 20 m de large ; que ce parking passe sous l'atelier existant sur une longueur de 30 m, ce qui nécessite des travaux complexes de reprises en sous-œuvre ; que ce choix est opéré pour réduire au maximum l'empreinte au sol du parking, et ce afin de ne pas impacter défavorablement tant la perméabilité du site que la quantité de pleine-terre à extraire ;
72. Considérant que la partie construite dans le jardin se fait en tranché ouverte ;
73. Considérant que, suivant la note explicative (p. 65), le parking déroge aux articles 4 du titre I du RRU et 6 du titre I du RCU en ce que, bien que situé en zone de cour et jardin, il n'est pas recouvert partout d'une couche de terre arable de minimum 60 cm ;
74. Considérant toutefois que, en se référant aux coupes et aux plans, une épaisseur de 60 cm de terre arable est bien prévue; que, partant, la demande de dérogation n'a pas lieu d'être ;
75. Considérant que le rapport d'incidences mentionne, en page 112, que *« le projet prévoit un sous-sol à environ 4,4 m de profondeur, dans une zone où une nappe perchée d'eau souterraine est présente à partir de 3 m de profondeur. Il apparaît ainsi que le sous-sol s'étend environ 1 m sous le niveau de la nappe. L'influence de cette configuration sur l'écoulement de la nappe n'est à ce stade pas étudié en détail (aucune étude hydrogéologique n'est disponible). Une éventuelle influence des structures profondes sur l'écoulement de la nappe ne peut dès lors pas être écartée. Un effet de « barrage » à l'écoulement de la nappe peut en effet provoquer des problèmes hydriques du côté où l'eau s'accumule, et des problèmes de stabilité du côté où l'eau ne s'écoule plus. Par ailleurs, ceci pourrait avoir un impact sur la stabilité des structures du projet (parking souterrain et fondations). Ces dernières devront dès lors prendre en compte ce risque, notamment lors de l'éventuel rabattement de la nappe lors du chantier. De manière générale, les études géotechniques et de stabilité seront réalisées après l'octroi des permis. Elles permettront de garantir la stabilité des constructions conservées et projetées. »*
76. Considérant qu'il y a lieu que le demandeur fournisse des études géotechniques au moyen d'essais de sol avec piézomètres ainsi qu'un rapport de stabilité afférent pour les zones au droit du parking souterrain ; qu'il y a notamment lieu de déterminer s'il faudra rabattre la nappe pendant le chantier ou réaliser un cuvelage pour le parking souterrain et quelles seront les influences de tels travaux sur la stabilité des logements de la rue Pelletier situés en contre-haut ; que la solution pour gérer l'interaction entre cette nappe et le niveau souterrain du projet devra aussi être déterminée;
77. Considérant de plus que selon le rapport d'incidences, en page 170, *« [u]n rabattement de la nappe d'eau souterraine semble nécessaire considérant la construction de sous-sols à 1 m sous le niveau de la nappe perchée d'eau souterraine. Les spécifications techniques relatives à ce rabattement ne sont à ce stade pas connues (aucune étude hydrogéologique détaillée n'est à ce stade disponible). L'eau est considérée comme polluée en arsenic (origine naturelle), huile minérale et MTBE sur base des études de sol préliminaires. Par ailleurs, la parcelle du projet est entourée de parcelles polluées dont certaines abritent potentiellement des eaux polluées. La gestion des eaux polluées pompées sera encadrée par le projet de gestion de risque (PGR). En pratique, toutes les eaux pompées et rejetées au réseau ou le canal devront présenter des teneurs en polluants inférieures aux norme d'assainissement. Le cas échéant, une unité mobile de traitement des eaux devra être mise en œuvre. Cette procédure garantit une gestion -correcte des eaux polluées pompées et l'absence de pollutions en lien avec ces travaux ...Un rabattement de nappe peut présenter un risque de tassement et impacter la stabilité du sol et des constructions existantes lors du chantier. L'éventuel impact du rabattement sur la stabilité des constructions existantes sera étudié au préalable dans le cadre de la demande de permis de rabattement. » ;*
78. Considérant que le parking souterrain est construit sur plus de 2/3 hors de l'emprise du bâtiment existant; que cela imperméabilise trop la parcelle; qu'il y a lieu de le réaliser en premier lieu aux maximum sous l'emprise du bâtiment existant sauf à démontrer l'impossibilité de la démarche par une étude de stabilité; que cette étude devra démontrer que la solution proposée est optimale eu égard à la structure ;

Zone de cour et jardin :Abattage d'arbres :

79. Considérant que la demande vise, selon l'annexe 1 (formulaire de demande), à abattre 18 arbres à haute tige;
80. Considérant qu'un rapport phytosanitaire réalisé par la société *Dryade* est inclus au dossier ;
81. Considérant que 6 arbres présents sur ces parcelles sont repris à l'inventaire scientifique de la Région de Bruxelles-Capitale, à savoir:

- 3547 : platane,
 - 3555 : marronnier,
 - 3553 : érable plane,
 - 3552 : frêne commun,
 - 3551 : érable negundo,
 - 3549 : noyer commun ;
82. Considérant que l'abattage de certains arbres est demandé suite à la construction des nouveaux bâtiments et de leurs chemins d'accès ;
83. Considérant que les 3 tilleuls faisant face aux jardins de la rue Pelletier seront abattus ; que, toutefois, le bâtiment sera placé en retrait et fortement verdurisé ; qu'en séance, il a été précisé que la taille de ces sujets en t^{te} de chat leur est nuisible et que les sujets abattus seront compensés par la plantation de nouveaux arbres sur la parcelle ;
84. Considérant que la décision d'abattage des autres arbres est basée sur les conclusions de l'étude phytosanitaire et qu'elle est justifiée ;
85. Considérant que le demandeur précise, dans sa note explicative, que des arbres seront replantés en périphérie du projet pour pallier ces abattages (27 sujets de variétés sélectionnées dans la liste « *espèces végétales indigènes et conseillées* » par Bruxelles Environnement) ;

Architecture et paysage :

86. Considérant que la demande se situe en zone de renforcement du caractère vert des intérieurs d'îlot suivant le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) ;
87. Considérant que la demande, de par la démolition des dalles de béton imperméables et des garages, et de la transformation de ces surfaces en de la pleine terre perméable et plantée, assainit, désencombre et améliore le verdoisement de cet îlot ;
88. Considérant que suivant le rapport d'incidences (p. 131), le coefficient de biotope par surface de la situation projetée est supérieur à celui de la situation existante ;
89. Considérant que la demande intègre une intervention paysagère de qualité intégrant une grande diversité de milieux (ourlets arbustifs, lisière étagée, arbres à production de baies,) qui améliorent la biodiversité et les caractéristiques environnementales de la parcelle ; que toutefois que le choix des espèces peut être amélioré ;
90. Considérant donc que, suite au développement du projet, la qualité de la flore se trouvera grandement améliorée ;
91. Considérant que, dans toutes les zones au PRAS, les actes et travaux en intérieur d'îlot doivent en priorité améliorer les qualités végétales et favoriser le maintien ou la création de pleine terre, ce qui est bien le cas en l'espèce ;
92. 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 ;
93. Considérant que l'ensemble des toitures contribuent également au renforcement de la végétalisation du site de par la réalisation de toitures végétalisées comptabilisant une superficie de 1.155 m² ;
94. Considérant que l'aménagement paysager devra s'inspirer de la liste des espèces locales et non envahissantes dressée par Bruxelles Environnement ; qu'il n'est pas permis de planter des espèces végétales exotiques invasives reprises à l'annexe IV de l'ordonnance nature ;
95. Considérant que les populations d'oiseaux nichant sur le bâti (cavités), typiques de la Région Bruxelloise, sont en fort déclin ;
96. Considérant que la création de nouvelles façades serait une bonne occasion pour implanter des nichoirs et pour promouvoir la biodiversité au sein de la parcelle ;

Mobilité :

97. Considérant que le projet supprime les 15 emplacements de stationnement automobile à l'air libre ainsi que les 14 boxes de garage ; qu'il crée 41 emplacements de stationnement exclusivement souterrains, (selon l'annexe 1) ; que, en ce sens, la demande diminue drastiquement les nuisances liées à la circulation de véhicules motorisés en intérieur d'îlot ;
98. Considérant que le rapport d'incidences a étudié celles liées au trafic et qu'il en résulte que les flux automobiles supplémentaires n'engendreront pas de nouveaux problèmes ;

Voitures :

99. Considérant que l'annexe 1 mentionne 41 emplacements de stationnement répartis entre 33 places pour voitures, dont 2 destinés aux personnes à mobilité réduite (PMR) et 8 pour motos et qu'il y a lieu de préciser la destination des différents emplacements de parking, y compris de 8 emplacements motos;
100. Considérant que le projet comporte des superficies de bureaux et que le Code bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Energie (CoBrACE) est dès lors d'application ; que, sur base de la zone d'accessibilité et de la superficie de bureaux, 8 emplacements de stationnement pourraient être octroyés à cette fonction ; qu'il y a lieu d'en prévoir afin d'éviter un report du stationnement sur la voie publique ;
101. Considérant qu'une demande de permis d'environnement portant sur les installations classées du projet a été introduite le 3 février 2023 auprès de Bruxelles Environnement (réf. IPE/1870761 - 2023~9=106/033-037) ; qu'elle mentionne un emplacement de stationnement supplémentaire comparativement à la présente demande de permis d'urbanisme et qu'il y a lieu de faire en sorte que les deux demandes correspondent entre elles ;
102. Considérant que le projet prévoit le placement de bornes de recharge pour véhicules électriques mais que celles-ci ne figurent pas sur les plans et qu'il serait profitable de les adapter en conséquence, notamment concernant les normes incendie imposées par le SIAMU;

Vélos :

103. Considérant que la demande propose 78 emplacements de stationnement pour vélos, dont 7 adaptés aux vélos-cargos ; que ceux-ci sont divisés en trois poches réparties comme suit :
- une dans le bâtiment en intérieur d'îlot, comportant 14 places pour vélos classiques et 2 pour vélos-cargos,
 - une à l'Ouest, accolée à des boxes de garages, comportant 47 places pour vélos classiques et 3 pour vélos-cargos,
 - une contre le mur mitoyen gauche côté Est, comportant 10 places pour vélos classiques et 2 pour vélos-cargos;
104. Considérant que les plans, les coupes et les élévations de ces locaux vélos manquent au dossier ; qu'il y a lieu de les fournir ;
105. Considérant que ces locaux vélos suivent les recommandations du *Vademecum Vélo* édité par Bruxelles Mobilité;
106. Considérant toutefois qu'il existe un risque de conflit entre cyclistes et piétons au niveau du passage de l'escalier en colimaçon Nord ; que, en effet, il est nécessaire de passer à travers cette zone d'escaliers pour atteindre le local vélos situé à l'Ouest ; que le passage fréquent de vélos, et surtout de vélos de type cargo, est incompatible avec, d'une part, la desserte des logements via l'escalier en colimaçon et, d'autre part, l'accès au parking souterrain ; que les cyclistes seront amenés à rouler au pas et qu'il y a lieu de proposer une solution moins accidentogène ;
107. Considérant de plus que son accès est excentré et, partant, qu'un long cheminement est nécessaire pour y parvenir ; qu'il est préférable d'intégrer un local vélos au rez-de-chaussée du bâtiment n° 33-37 ; que cela rendrait ce local directement accessible depuis la rue, à tout le moins pour les travailleurs et les habitants de ce bâtiment;
108. Considérant qu'il y a lieu de verduriser les toitures des locaux vélos situés en intérieur d'îlot;

Problématique piétons/PMR :

109. Considérant que la pente de l'accès depuis le n° 55 est d'environ 7% sur environ 8 m ; que cela n'est pas problématique pour la majorité des piétons et des cyclistes mais n'est pas adapté pour les PMR et ne respecte pas les prescriptions du RRU en la matière ; que, étant donné le caractère de nouvelle construction du projet, il y a lieu de rendre tous les logements conformes au titre IV du RRU ;

Déménagements :

110. Considérant que la note explicative, en page 65, indique que les déménagements se feront depuis la porte cochère du n° 55 qui permet le passage d'un camion de 40 m³ ;
111. Considérant toutefois qu'un camion de 40 m³ nécessite une hauteur d'au moins 4 m, la hauteur du véhicule étant de 3,8 m ; qu'il y a lieu d'en vérifier la praticabilité et le cas échéant, d'en adapter la hauteur et les plans en conséquence ;
112. Considérant que cela n'est pas acceptable vu les actes de servitude et que cela pourrait nuire à l'immeuble "Résidence Linthout 89" ; qu'il y a lieu d'agrandir l'accès cocher du n° 55 afin de permettre l'accès aux véhicules de secours et d'incendie, ce qui permettrait également le passage de camions de déménagement ;

Techniques spéciales :

Pollution du sol :

113. Considérant que les parcelles sur lesquelles s'implante le projet sont reprises en catégorie 3+0 (parcelle potentiellement polluée sans risque) et 4 (parcelles polluées en cours d'étude ou de traitement) à l'inventaire de l'état du sol ;
114. Considérant qu'une reconnaissance de l'état du sol datant du 14/12/2022 (réf.: SOL/00559/2022) a été introduite dans le cadre de la demande ;
115. 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 ;
116. 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 ;
117. Considérant que ces études complémentaires permettraient également de savoir dans quelle mesure l'infiltration des eaux pluviales liées au projet serait viable sur le site sans lixiviation des polluants ;
118. Considérant que dans ce cadre, l'ensemble des travaux nécessitant excavation, modification de la perméabilité ou drainage/pompage devront faire l'objet d'un accord de Bruxelles Environnement avant démarrage des travaux ;

Géothermie :

119. Considérant que la note explicative mentionne, en page 37, l'installation d'un système de chauffage avec pompe à chaleur branchée sur un circuit de 47 forages en géothermie fermée ; que, toutefois, le plan de forage est absent du document et ne permet pas de mesurer les incidences de ces forages sur les parties de jardin plantées ; qu'il est préférable de limiter leur emplacement au niveau de l'emprise des constructions et de ne pas en placer dans la pleine terre du parc ;

Ventilation :

120. Considérant que le parking est ventilé mécaniquement à raison de 200m³/h par emplacement, soit 8.400 m³/h (installation non classée) ; que cette ventilation est équipée de sondes CO, tandis que la prise d'air s'effectue par la rampe du parking et que le rejet d'air vicié se fait en toiture de l'entrepôt, à plus de 8 m de toute fenêtre ou prise d'air ;
121. Considérant que les logements seront ventilés via une ventilation double-flux individuelle mais que, s'agissant de groupes individuels, il y aura une multiplication des prises et rejets d'air en toiture ; que, sur le plan de toiture, les prises d'air et rejets individuels sont placés ensemble alors que, idéalement, ils devraient être écartés afin que l'air vicié ne puisse polluer l'air neuf ; qu'il est préférable de grouper les prises d'air et les rejets afin d'éviter toute contamination entre, d'une part, les appartements entre eux et, d'autre part, les appartements et l'air vicié du parking ;
122. Considérant que les rejets se trouvent à bonne distance des immeubles voisins et ne nuisent pas à leur occupation ;

Gestion des sols et des eaux pluviales :

123. Considérant que plusieurs citernes d'eau pluviale totalisant 25 m³ sont installées ainsi qu'un dispositif d'infiltration de 239 m² ;
124. Considérant qu'il s'impose de réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et de restituer autant que possible l'eau au milieu naturel par infiltration, évaporation, récupération, conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 de la Région de Bruxelles-Capitale ;
125. Considérant que la proposition de gestion des eaux pluviales du projet est cohérente ;
126. Considérant que si la solution en massif drainant est une solution acceptable, l'infiltration dans des dispositifs paysagers végétalisés apportent plus de bénéfices écosystémique ; qu'au vu de la configuration du terrain, cette solution pourrait être étudiée ;
127. Considérant toutefois que, suivant le rapport d'incidences en page 125, aucune valeur de vitesse d'infiltration n'est disponible pour les localisations des futurs massifs infiltrants ; qu'une valeur-type a été utilisée par les auteurs de projet pour le dimensionnement des ouvrages infiltrants (157,68 mm/h) ; qu'il y a lieu de réaliser d'autres tests d'infiltration pour en garantir les bons dimensionnements ;
128. Considérant également qu'un des massifs sera localisé sur une des taches de pollution au plomb ; que cette pollution sera potentiellement excavée dans le cadre du chantier et du suivi de la procédure sol ; que, le cas échéant, le massif pourra toutefois aisément être déplacé vers une zone du parc non polluée, et ce afin d'éviter la lixiviation du plomb par infiltration forcée ;

Gestion des déchets :

129. Considérant que, pour l'entrepôt reconverti et le bâtiment n° 33-37, il sera compliqué d'acheminer les déchets sur la rue en vue de leur enlèvement, et ce au vu du nombre important de portes (n° 33-37) ou des pentes à 7 % (entrepôt) à franchir ; que, de plus, le rapport d'incidences indique que les locaux sont plus petits que les recommandations de Bruxelles Environnement ; qu'il y aurait lieu de les agrandir, voire de les dédoubler (p. 165); qu'il faudrait également revoir à la hausse la largeur des feuilles de porte ;

Avis du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) :

130. Vu l'avis défavorable du SIAMU du 17 mai 2023 (réf. T.2002.0395/16) ;

131. Considérant que, en l'état, la demande de permis d'urbanisme ne peut donc aboutir favorablement ; qu'il y a d'abord lieu de présenter un projet conforme aux normes de sécurité incendie qui soit approuvé par le SIAMU ;

Permis d'environnement :

132. Considérant que les installations classées concernées requièrent une demande de permis d'environnement de classe 2 (rubrique 68-A) ; que celle-ci a bien été introduite par le demandeur auprès de Bruxelles Environnement(réf. 15/IPE/1870761 - 2023~9=106/033-037) ;

Conclusion :

133. Considérant, au vu de ce qui précède, que le projet est d'une grande qualité ; qu'il participe à l'embellissement du site et améliorera certainement les qualités intérieures de l'îlot, tout en permettant à ses futurs habitants de vivre dans un espace paysager d'exception ; que, toutefois, il y a lieu d'émettre un avis défavorable de principe sur la présente demande tant qu'un avis favorable du SIAMU n'aura pas été obtenu ;

AVIS DEFAVORABLE unanime

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,*

William CHISHOLM, *Représentant de la Commune,*

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

Pierre SERVAIS, *Représentant de Bruxelles-Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*