



**ADMINISTRATION COMMUNALE DE SCHAERBEEK
GEMEENTEBESTUUR VAN SCHAARBEEK**

URBANISME & ENVIRONNEMENT
STEDENBOUW & LEEFMILIEU

Commission de concertation / Overlegcommissie
Réunion du jeudi 22 février 2024 / Zitting van donderdag 22 februari 2024

Avis / Adviezen

N.B. Les avis sont établis dans la langue de la demande de permis / De adviezen worden in de taal van de aanvraag opgesteld

RUE THOMAS VINÇOTTE 38.....2

RUE THOMAS VINÇOTTE 38

Demande de / aanvraag tot : **permis d'urbanisme**

Réf. / Ref.: 2023/522=255/036

Objet / Betreft: Rénover et mettre en conformité le bâtiment principal de la maison de repos; démolir la toiture et l'annexe; construire un 3ème étage et une extension; aménager les espaces extérieurs et la zone de recul et abattre des arbres.

Enquête publique / Openbaar onderzoek: 27/12/2023 > 25/01/2024

Réactions / Reacties: 22

LA COMMISSION ÉMET L'AVIS SUIVANT / DE COMMISSIE BRENGT HET VOLGENDE ADVIES UIT :

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

Réaménagement du jardin, transformation et accès au parc :

- 1) L'opposition à l'ouverture du parc sur le quartier et les questionnements sur l'extension de l'aile ouest sont soulevés ;
- 2) La contestation du réaménagement du jardin inclut des inquiétudes sur l'abattage d'arbres, la suppression des haies, et la désorganisation prévue ;
- 3) Des doutes sont exprimés quant à la compensation en replantation ;
- 4) Des remarques critiquent l'utilité d'une grande plaine de jeu dans un jardin de maison de retraite ;
- 5) L'absence d'information sur l'utilisation du potager existant et les critiques sur le nouveau projet de potager sont mentionnées ;
- 6) Des inquiétudes sont exprimées concernant l'adaptation paysagère et les nuisances visuelles des travaux prévus ;
- 7) La préservation des trois arbres remarquables et d'une végétation dense est demandée ;
- 8) Il est également demandé d'optimiser l'espace pour des rassemblements extérieurs et d'améliorer la relation avec la rue Artan adjacente ;
- 9) Une opposition à l'ouverture du parc au public, soulignant les problèmes de sécurité et de gestion, est formulée ;
- 10) Des inquiétudes sont exprimées au sujet de l'élaboration d'une noue, avec la crainte de l'arrivée de moustiques et d'autres insectes nuisibles perturbant les riverains ;
- 11) L'utilisation possible des bâtiments existants pour éviter la destruction du parc est suggérée ;
- 12) Des questions sont posées sur la nécessité du réaménagement du jardin et les conséquences pour la biodiversité ;
- 13) Bien que des arbres soient prévus à être abattus, les détails ne sont pas fournis ;
- 14) L'étonnement est exprimé concernant la fermeture définitive de l'ouverture côté rue donnant sur le jardin ;

Construction de niveaux supplémentaires :

- 15) Des nuisances et une perte d'intimité et de luminosité considérables dues à l'annexe, l'ajout d'étages habités, et l'abattage des arbres sont à craindre ;
- 16) Des préoccupations sur l'impact visuel et la masse du bâtiment, particulièrement en hiver, affectant la santé mentale et le bien-être des habitants, sont soulevées ;
- 17) Des doutes surgissent concernant les nuisances inévitables pendant les travaux, les interrogations sur l'hébergement des résidents du home et le coût financier du projet sont également mentionnées ;
- 18) Des inquiétudes sont exprimées concernant l'implantation de la terrasse et les nuisances associées ;
- 19) L'opposition à l'utilisation prévue du bâtiment voisin comme atelier est formulée ;
- 20) Des critiques sont formulées concernant l'esthétique, l'harmonie urbaine et la confusion des hauteurs présentées dans le dossier ;
- 21) L'absence de transparence dans la communication est mentionnée en comparaison avec d'autres politiques urbanistiques ;
- 22) L'étude d'ensoleillement, qui n'inclut pas la luminosité, et les toitures plates proposées qui ne correspondent pas au style de la rue, sont critiquées ;
- 23) Une demande d'images comparatives pour évaluer l'impact du rehaussement à différents moments de la journée, une opposition à l'installation en toiture des pompes à chaleur et ventilateurs, et des suggestions alternatives pour l'isolation acoustique sont demandées ;
- 24) Il est suggéré d'envisager des "chiens assis" plutôt que la suppression de la toiture ;

Installation en toiture des éléments techniques :

- 25) Des préoccupations concernant le niveau élevé de bruit (88 dB) généré par la pompe à chaleur et la ventilation sont soulevées ;
- 26) Une proposition d'intégrer les installations techniques dans le bâtiment pour éviter les nuisances sonores est

avancée, avec des remarques sur les matériaux choisis pour l'isolation acoustique ;

- 27) Pour d'autres, il est recommandé d'opter pour l'installation du local technique en extérieur, à ciel ouvert, en prenant en compte son impact visuel, plutôt que de le situer en sous-sol ou à l'intérieur du bâtiment, sans justification apparente ;

De manière générale:

- 28) Un appel est lancé aux autorités municipales, sollicitant une considération sérieuse et accompagné d'une demande explicite de réponses claires aux préoccupations soulevées ;
- 29) L'absence de précisions sur la liste des éléments non conformes, les informations sur l'impact financier du projet, les arbres à abattre et l'annexe à démolir soulève des interrogations ;
- 30) Les riverains réclament des clarifications, remettent en question les choix architecturaux, et demandent une prise en compte plus attentive des conséquences sur l'écosystème existant ;
- 31) Des doutes sur l'engagement réel envers une économie circulaire dans la réutilisation des matériaux sont formulés ;
- 32) On souligne le manque d'études sur l'efficacité de la noue d'infiltration paysagère dans la gestion des eaux de pluie;
- 33) Une augmentation du risque d'inondation lié au système d'évacuation des eaux de pluies dirigées vers les jardins de l'avenue Clays ainsi qu'à l'augmentation du bâti est signalée ;
- 34) L'absence d'interventions pour remédier à la détérioration du mur au fond du jardin du numéro 35 Avenue Clays suscite des préoccupations parmi les parties concernées ;

AVIS COMMUNE DE SCHAERBEEK

1. Vu l'avis reporté de la Commission de concertation du 8 février 2024 sur la présente demande ;
2. Considérant que le projet vise à :
 - 1) rénover et mettre en conformité le bâtiment principal de la maison de repos,
 - 2) démolir la toiture et l'annexe,
 - 3) construire un 3^{ème} étage et une extension, en dérogation aux art. 4 (profondeur d'une construction mitoyenne) et 6 (hauteur de la toiture) du Titre I du Règlement Régional d'Urbanisme (RRU),
 - 4) aménager les espaces extérieurs et la zone de recul, en dérogation aux art. 11 (zones de recul aménagée en jardinet) et 16 (stockage des eaux pluviales (citerne)) du Titre I du RRU et à l'art. 4 (aspect des clôtures visibles depuis l'espace public) du Titre I du Règlement Communal d'Urbanisme (RCU),
 - 5) abattre des arbres ;

PREAMBULE :

1. Vu l'acte d'autorisation de bâtir du 10 février 1933 visant à faire des transformations ;
2. Vu le permis d'urbanisme du 21 décembre 1992 visant à démolir et reconstruire une maison de repos ;
3. Vu l'avis favorable avec recommandations du Bouwmeester – Maître-Architecte de la Région de Bruxelles-Capitale (BMA) du 5 juillet 2023, joint au dossier introduit (réf. 2328) ;
4. Vu la décision favorable de la Commission de Sécurité ASTRID, transmise au fonctionnaire délégué en date du 14 novembre 2023 (réf : décision 8608) ;
5. Vu l'avis défavorable du Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU) du 14 février 2024 sur la présente demande (réf. CP.1983.2185/28) ;
6. Vu l'avis favorable conditionnel du consultant régional en matière d'accessibilité du projet (AccessAndGo), transmis au fonctionnaire délégué en date du 29 décembre 2023;
7. Considérant que la demande est soumise à l'application du Titre IV du RRU concernant l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (PMR) ;
8. Considérant qu'AccesAndGo estime, dans son avis susvisé, que le projet est conforme au Titre IV à condition que les éléments non communiqués dans le projet soient intégrés dans le cahier des charges spéciales ;
9. Considérant qu'une demande de permis d'environnement de classe II a été introduite auprès de Bruxelles Environnement en date du 19 juillet 2023 et que celle-ci porte sur l'exploitation de la maison de repos en ce y compris ses installations techniques (pompes à chaleur...) ;

PROJET :

1. Considérant que la demande s'inscrit dans le cadre de la nécessité de mise aux normes d'agrément des maisons de repos ; qu'elle vise plus précisément à agrandir les chambres existantes et à permettre une capacité d'accueil de 120 lits ;
2. Considérant que le projet prévoit une densification de la parcelle, tant en hauteur avec la transformation de la toiture en mansarde habitable, qu'en profondeur en exploitant la déclivité du terrain afin d'agrandir le sous-sol, avec la création d'annexes ;

EXTENSION REZ-DE-CHAUSSEE ET SOUS-SOL :

1. Considérant que deux annexes latérales ainsi que l'annexe située en fond de parcelle, soit environ 70 m², sont démolies sans que cela ne pose de problème particulier ;
2. Considérant que le sous-sol est étendu entre les deux ailes existantes du bâtiment et que ce nouveau volume émerge dans le jardin en ce que celui-ci est plus bas que le niveau de la rue ;
3. Considérant que ce volume, d'environ 400 m², bien que densifiant la parcelle, s'inscrit entre les volumes existants et ne crée donc pas de nuisances supplémentaires en termes de vues ou d'ombres vers les parcelles voisines ;
4. Considérant que sa toiture est utilisée comme espace extérieur pour les patients et l'équipe médicale, sans que cela ne pose encore de problème particulier en ce que les distances vers les parcelles voisines sont grandes (environ 25 m pour la distance la plus courte, soit vers les parcelles n° 39 et n° 41 de l'avenue Clays) ;
5. Considérant qu'une annexe d'environ 420 m², en prolongation du sous-sol de l'aile gauche, est créé afin d'y abriter une nouvelle unité pour personnes désorientées ; qu'elle déroge aux art. 4 et 6 du Titre I du RRU en ce qu'elle dépasse en profondeur et en hauteur les constructions voisines ;
6. Considérant que cette annexe s'avance vers les parcelles de l'avenue Clays, ce qui crée des vues jusqu'alors inexistantes ;
7. Considérant que cette annexe densifie exagérément la parcelle en ce que l'augmentation du volume atteint les 800 m² en l'additionnant à l'annexe prévue entre les deux ailes ;
8. Considérant également que, bien que la perméabilité du terrain est améliorée dans le projet proposé (l'on passe d'une surface imperméable de 3468 m² à 3044 m²), la suppression de cette annexe permettra d'augmenter significativement les zones de pleine terre dans cet intérieur d'îlot ;
9. Considérant enfin que l'avis défavorable susvisé du SIAMU repose sur la non-conformité des chambres placées dans cette annexe par rapport aux normes de sécurité auxquelles doivent répondre les maisons de repos pour personnes âgées, telles que fixées par l'Arrêté Royal (AR) du 12 mars 1974 ;
10. Considérant par conséquent que les dérogations en matière de profondeur et de hauteur ne sont pas acceptables ;
11. Considérant que cette unité doit plus spécifiquement accueillir des patients affectés par la maladie d'Alzheimer et d'autres maladies apparentées ; que la conception des espaces doit dès lors tenir compte de la fluidité des parcours et de la possibilité de déambulation en intérieur comme en extérieur ;
12. Considérant que le choix de placer l'unité pour personnes désorientées au sous-sol semi-enterré a des impacts sur la qualité des espaces intérieurs, à savoir que l'éclairage des chambres est moindre et que la qualité des vues est faible pour les chambres orientées au Nord vers le passage latéral ; que, néanmoins, l'espace séjour profite de vues et d'accès vers le jardin ;
13. Considérant que le projet prévoit également de réorganiser le rez-de-chaussée ; qu'une cafétéria et des locaux d'ergothérapie, de kinésithérapie et de coiffure sont positionnés à front de rue afin de permettre également l'ouverture au public ;
14. Considérant que, au rez-de-chaussée, le passage vers le voisin de droite est comblé pour offrir plus d'espace intérieur à la maison de repos et créer des espaces d'activité en lien avec la rue Thomas Vinçotte ;

EXTENSION TOITURE :

1. Considérant que le projet prévoit également une transformation de la toiture, en dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU ;
2. Considérant que le nouveau volume se place sur le bâtiment le plus haut de l'enfilade mais que, bien que le nouveau volume dépasse le gabarit initial, sa hauteur générale ne dépasse pas le niveau maximal atteint par le faite de la toiture existante (1,32 m plus bas) ;
3. Considérant que les études d'ensoleillement montrent que, mise à part une partie de la toiture du voisin de gauche (rue Vinçotte, 32), et ce durant quelques heures de la journée en hiver, aucune ombre portée n'est ajoutée par rapport à la situation de droit ;
4. Considérant par conséquent que la dérogation en matière de hauteur de la toiture est acceptable ;
5. Considérant que le nouveau volume permet de créer des chambres et un séjour en partie centrale ;
6. Considérant que le profil d'élévation au droit des mitoyens est évidé, permettant d'aménager des toitures végétalisées de type semi-intensives ;
7. Considérant qu'un étage supplémentaire regroupant les équipements techniques ainsi que des panneaux photovoltaïques sont positionnés sur cette toiture, à nouveau en dérogation à l'art. 6 du Titre I du RRU ;
8. Considérant toutefois que le volume est positionné en partie centrale, ce qui le rend invisible depuis la rue, et qu'il n'accroît aucunement l'impact sur l'ensoleillement des parcelles voisines ; que, dès lors, la demande de dérogation se justifie ;

BRUIT :

1. Considérant qu'une étude acoustique du 12 juillet 2023 concernant les équipements techniques en toiture a été jointe à la demande ;
2. Considérant que, suite à celle-ci, la mise en place d'un bardage acoustique autour des installations situées en toiture est prévu ;
3. Considérant néanmoins que, malgré le placement de ce bardage, les installations classées dépassent les limites acoustiques en vigueur en zone d'habitation et qu'il s'agit d'installations dont le fonctionnement ne peut être

- interrompu et pour lesquelles le seuil maximal est plafonné à 39dBA en lieu et place de 33dBA ;
4. Considérant que rien ne justifie l'octroi d'une dérogation à la norme de bruit et que, s'agissant de nouvelles installations, leur isolation acoustique et/ou localisation doit être adaptée(s) afin de minimiser les nuisances sur le voisinage et l'intérieur d'îlot ;
 5. Considérant que les livraisons et les chargements/déchargements sont prévus sur le côté du bâtiment pour les véhicules de petite taille, en partie à l'air libre ; que ce genre d'activité peuvent occasionner des nuisances sonores et peuvent avoir lieu très tôt ; considérant qu'il faudrait dès lors étudier acoustiquement l'aménagement de cette zone pour limiter la diffusion du bruit vers l'intérieur d'îlot ;

ESPACES EXTERIEURS :

1. Considérant que le projet affiche la volonté de s'ouvrir au quartier en créant une connexion avec la rue Artan, et ce notamment par l'installation d'un espace potager, d'un terrain de pétanque et d'une zone avec jeux pour enfants, destinés tant aux résidents qu'aux riverains, avec pour objectif de stimuler les interactions sociales ;
2. Considérant que le jardin abrite trois arbres remarquables, à savoir un tilleul, un érable sycomore et un marronnier commun ; qu'ils sont préservés dans le projet ;
3. Considérant toutefois que les transformations impliquent l'abattage de 12 arbres mais que, sur ces derniers, 11 individus s'apparentent plutôt à des arbustes et que, bien que leur abattage ait une incidence sur les vues vers les parcelles de l'avenue Clays ou encore sur l'habitat de la faune, celle-ci est moindre en raison de leur petite taille ;
4. Considérant qu'il en est tout autre pour le noyer de grande taille en fond de parcelle, parfaitement sain, qui constitue un écran naturel vers les jardins de l'avenue Clays et un véritable refuge pour la petite faune locale ;
5. Considérant que la seule justification donnée pour son abattage est son incompatibilité avec le potager projeté en raison de sa toxicité ;
6. Considérant que sa toxicité est toute relative en ce que de nombreuses plantes, y compris potagères - comme les oignons, la betterave, ou encore les haricots - sont tolérantes à la juglone, substance effectivement produite par certains noyers et dont les effets sont par ailleurs atténuables par un sol correctement drainé ;
7. Considérant dès lors que l'abattage du noyer n'est pas justifié et qu'il y a donc lieu de le maintenir et de repenser la plantation du potager en conséquence ;
8. Considérant que le projet intègre des espaces extérieurs sous forme de trois terrasses : deux accessibles à tous les résidents au rez-de-chaussée et une uniquement dédiée à l'unité pour les personnes désorientées ;
9. Considérant que la terrasse au rez-de-jardin est accessible uniquement depuis les locaux de l'unité pour les personnes désorientées et qu'elle longe la façade Est, sur laquelle s'ouvrent des chambres ;
10. Considérant qu'il y a lieu de prévoir un espace de déambulation extérieur avec des aménagements paysagers qui préservent les arbres remarquables et dont l'usage soit exclusivement réservé aux résidents de l'unité pour personnes désorientées ;
11. Considérant que l'aménagement paysager proposé doit prendre en compte les types d'usagers différents que sont les résidents de la maison de repos et les riverains ; qu'il est nécessaire de clarifier l'approche développée pour le jardin et d'ajuster l'aménagement en conséquence ;
12. Considérant qu'il y a lieu de trouver un équilibre entre les usages afin de garantir le développement de la végétation et de limiter la minéralisation du sol ;
13. Considérant que le projet prévoit des principes d'aménagement très qualitatifs pour améliorer les qualités végétales des espaces extérieurs et favoriser le développement de la biodiversité (plantes indigènes, noues végétalisées, hôtel à insectes, nichoirs, etc.) ; que le projet permet cette amélioration en développant des milieux plus intéressants d'un point de vue écologique et en ayant recours à une végétalisation sur dalle (toitures végétalisées) ; que, toutefois, une optimisation de la surface végétalisée en pleine terre et une minimisation des abattages d'arbre semblent possibles ;
14. Considérant que le projet améliore globalement la qualité des espaces intérieurs et la performance énergétique du bâtiment ; qu'il renforce également l'interaction du socle avec le quartier ;
15. Considérant que le Plan de Gestion de l'Eau de la Région de Bruxelles-capitale encourage la gestion des eaux pluviales à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondations, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitants ;
16. Considérant que le projet prévoit une citerne de réutilisation des eaux pluviales reliée à l'ensemble des WC du bâtiment ; que ce choix permet de couvrir 85 % des usages pouvant être alimentés par de l'eau de pluie ;
17. Considérant que, en ce qui concerne les eaux pluviales excédentaires, le projet prévoit de collecter l'ensemble des surfaces imperméables et de les gérer au moyen de deux noues d'infiltration et de deux sous-fondations stockantes/infiltrantes ; que seule la noue d'infiltration du jardin dispose d'un trop-plein relié vers les égouts en cas de pluie exceptionnelle ; que ce système permet de gérer en infiltration uniquement une grande partie des pluies et que le surplus l'est, quant à lui, via un rejet à débit limité ; que, dans le cadre d'une rénovation et vu les contraintes liées à l'existant et à l'usage des espaces extérieurs, ce système est suffisant ;
18. Considérant que l'entrée principale, côté rue Thomas Vinçotte, est élargie et dégage une perspective vers le jardin ; que la zone de recul est en lien avec l'espace public et qu'elle est activée par l'aménagement d'une terrasse devant la cafétéria ;
19. Considérant que ces interventions au rez-de-chaussée mériteraient d'être renforcées et pérennisées en donnant à la zone de recul un caractère plus végétal de par un traitement plus explicite entre la partie rue et la végétation ; qu'il y a lieu d'augmenter la perméabilité du sol en remplaçant les bacs à plantes par de la pleine terre ;

FACADES :

1. Considérant que la façade avant rue Thomas Vinçotte est considérablement transformée en ce que le volume et l'esthétique de celle-ci sont modifiés ;
2. Considérant en effet que les bow-windows sont supprimés et que des balcons sont ajoutés ; que les travées surmontées de pignons sont supprimées ; que la toiture est rehaussée et que la bichromie, jusqu'alors présente sur l'élévation, est perdue ;
3. Considérant que ces éléments supprimés permettaient pourtant un raccord humble et harmonieux à son contexte architectural, en réinterprétant notamment la Villa Saint-Cyr (rue Thomas Vinçotte, 32) de style éclectique et d'inspirations néo-Renaissance flamande et pittoresque, caractérisée par l'alternance de bandes de pierre blanche et briques rouges horizontales et la présence imposante du pignon côté rue ;
4. Considérant que la nouvelle façade ne réinterprète que peu les éléments du contexte environnant, préférant un style plus contemporain et standardisé ;
5. Considérant que l'utilisation de la brique est encore présente et que sa couleur rappelle celle de la Villa Saint-Cyr voisine, ce qui est cohérent, mais que les bandeaux horizontaux traversant la façade ainsi que les linteaux sont traités de la même couleur, ce qui a tendance à les faire disparaître et surtout à trancher avec le contexte ;
6. Considérant dès lors qu'il y a lieu de proposer des bandeaux et des linteaux dans des tons similaires à ceux des façades voisines ;
7. Considérant que la grille d'accès côté rue Artan est supprimée, en dérogation à l'art. 42 du Titre I du RCU ;
8. Considérant que cette grille est un témoignage des différentes transformations apportées à la parcelle au cours du siècle dernier et que son esthétique s'intègre parfaitement depuis une trentaine d'années au quartier ;
9. Considérant que le demandeur justifie la suppression de la grille par la nécessité de permettre l'accès aux PMR, ce qui est pourtant parfaitement possible en maintenant la grille existante en ce que son ouverture est large de 6 m environ ;
10. Considérant dès lors qu'il y a lieu de conserver la grille d'accès rue Artan dans son intégralité et de retravailler le cheminement d'accès PMR en conséquence ;

CHANTIER :

1. Considérant qu'avant le début du chantier, il faudra mettre en place une zone de protection des arbres remarquables et la faire valider par la Direction régionale du Patrimoine culturel ;
2. Considérant également que des mesures de précaution doivent être prévues afin que la réalisation des travaux ne nuise pas à la santé des arbres à haute tige (racines, branches, écorce) ;
3. Considérant que les chantiers concernant des bâtiments d'avant le 1^{er} octobre 1998 et des travaux concernant des superficies de plus de 500 m² sont soumis à déclaration de classe III avant leur entame (rubrique 28-1 des installations classées) et qu'un inventaire amiante doit être réalisé afin de respecter les normes de désamiantage en vigueur en Région Bruxelloise ;

AVIS / ADVIES : Favorable sous conditions à la majorité • ne pas réaliser l'annexe de l'aile gauche et revoir les aménagements intérieurs en conséquence ; • respecter les conditions de l'avis d'AccessAndGo du 29 décembre 2023 ; • isoler les installations techniques de manière à respecter les normes de bruit en vigueur en zone d'habitation sans considérer de relèvement des seuils pour les installations dont le fonctionnement ne peut être interrompu (33dBA et non 39 dBA) ; • traiter acoustiquement la zone de chargement/déchargement latérale afin de limiter les nuisances en intérieur d'îlot ; • prévoir un espace de déambulation dans le jardin réservé aux résidents de l'unité pour personnes désorientées tout en préservant les arbres ; • augmenter la végétation en pleine terre de la zone de recul, avec une attention particulière aux détails de traitement du sol ; • revoir les aménagements paysagers pour un usage équilibré entre les résidents et les riverains et en portant une attention à préserver la végétation et à limiter la minéralisation du sol ; • ne pas abattre le noyer et repenser la plantation du potager en conséquence ; • proposer des bandeaux et des linteaux dans des tons similaires à ceux des façades voisines pour la façade à rue principale ; • conserver la grille d'accès rue Artan dans son intégralité retravailler le cheminement d'accès PMR en conséquence. Voir avis cc1. Vu l'avis reporté de la Commission de concertation du 8 février 2024 sur la présente demande ; 2. Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS), arrêté par Arrêté du Gouvernement (AG) du 3 mai 2001 ; (...). **AVIS FAVORABLE A CONDITION DE :** • traiter acoustiquement la zone de chargement/déchargement latérale afin de limiter les nuisances en intérieur d'îlot ; • prévoir un espace de déambulation dans le jardin réservé aux résidents de l'unité pour personnes désorientées, tout en préservant les arbres ; • augmenter la végétation en pleine terre de la zone de recul, avec une attention particulière aux détails de traitement du sol ; • revoir les aménagements paysagers pour un usage équilibré entre les résidents et les riverains et en portant une attention à préserver la végétation et à limiter la minéralisation du sol.