

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION - REUNION DU 16/06/2022**DEMANDEUR :****LIEU :**

Rue Verte, 216-226

OBJET :

changer l'affectation de bureaux en équipement d'intérêt collectif des étages +2, +3, +4, +5, +6 et +7 du bâtiment, changer l'affectation de locaux accessoires aux bureaux en locaux accessoires aux équipements d'intérêt collectif des étages -1, 0 et +1 et percer localement la dalle en béton armé entre les étages +2 et +3

SITUATION : AU PRAS :

en zone de forte mixité

AUTRE :

-

ENQUETE :

du 05/05/2022 au 03/06/2022

REACTIONS :

0

La Commission entend :

Le demandeur

La Commission émet l'avis suivant à huis clos :

1. Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001;
2. Considérant que la zone de recul devant le bâtiment concerné par la demande se situe également dans le périmètre du Contrat de Quartier Durable (CQD) "*Petite Colline*";
3. Considérant que la demande vise à, dans un immeuble de bureaux :
 - changer l'affectation de bureaux en équipement d'intérêt collectif des étages +2, +3, +4, +5, +6 et +7 du bâtiment,
 - changer l'affectation de locaux accessoires aux bureaux en locaux accessoires aux équipements d'intérêt collectif des étages -1, 0 et +1,
 - percer localement la dalle en béton armé entre les étages +2 et +3 ;
4. Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 5 mai 2022 au 3 juin 2022 pour les motifs suivants :
 - application des prescriptions générales du PRAS :
 - 0.7.2 : équipements dont la superficie de plancher dépasse la superficie de plancher autorisée par les prescriptions particulières de la zone (+ de 1500 m² de superficie),
 - 0.6 : actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot (les 2 emplacements pour personnes à mobilité réduite (PMR) à l'arrière du n° 112 de la rue des Palais) ;
 - application de l'article 175/20, §1^{er} du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) : demande soumise à rapport d'incidences en vertu de la rubrique suivante de l'Annexe B du CoBAT :
 - 24) équipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5000 m² de superficie au sol.
 - application des articles 188 al.2 et 188/7 du CoBAT :
 - dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU), Titre I, portant sur les caractéristiques des constructions et de leurs abords :
 - article 11 : aménagement des zones de recul en jardinet (la zone de recul est totalement imperméabilisée),
 - dérogations au Règlement Communal d'Urbanisme (RCU), Titre I, Chapitre 6 - Abords :
 - article 38 : aménagement de la zone de recul et de retrait latéral,
 - article 39 : aménagement de la zone de cour et jardin (2 emplacements pour PMR à l'arrière du n° 102 de la rue des Palais) ;
5. Considérant qu'aucune réclamation ou demande à être entendu n'a été introduite pendant l'enquête publique ;

6. Considérant que la demande a également été soumise à l'avis des administrations et instances suivantes :
 - le Service d'Incendie et d'Aide Médicale Urgente (SIAMU),
 - Access And Go – Consultant pour l'accessibilité des bâtiments aux personnes à mobilité réduite ;
7. Vu le permis d'environnement (réf. CL2/2/2011/374659), valable jusqu'au 18 février 2026, portant sur l'installation d'un parc de stationnement à l'air libre pour 10 emplacements de véhicules motorisés et d'un garage pour 24 emplacements couverts ;
8. Vu l'avis défavorable du SIAMU du 30 mai 2022 (réf. T.1989.1366/9) sur la présente demande ;
9. Considérant l'avis du consultant en mobilité qui estime que le projet n'est pas, en l'état, accessible aux PMR ;
10. Considérant que la situation de droit du bâtiment et sa répartition spatiale sont les suivantes :
 - niveaux -1, 0 et +1 : locaux accessoires aux bureaux du bâtiment,
 - niveaux +2, +3, +4, +5, +6 et +7 : bureaux ;
11. Considérant que, dans les faits, les différents étages du bâtiment de la rue Verte sont occupés de la manière suivante :
 - niveaux -1, 0 et +1 : parking, locaux techniques et stockage/archives,
 - niveaux +2, +3 et +4 : *Ecole de la Vertu* (et ce jusqu'au 30 juin 2021),
 - niveaux +5 et +7 : Programme de Prévention Urbaine (PPU) de la Commune de Schaerbeek ;
 - niveau +6 : *Harmonisation Sociale de Schaerbeek* – HSS (ASBL communale) ;
12. Considérant que les bâtiments sis rue Verte, 216-226 et rue des Palais, 100-102 ont été acquis par la Commune de Schaerbeek en date du 26 mai 2020, avec comme objectif de réaliser une maison de la solidarité et de la promotion sociale ;
13. Considérant, dès lors, que le projet vise à installer les programmes suivants au sein du bâtiment de la rue Verte :
 - niveaux -1, 0 et +1 : les parkings voitures et vélos, les locaux techniques et le stockage/archives,
 - niveaux +2 et +3 : l'institut de promotion sociale avec la relocalisation et la centralisation des locaux de classes,
 - niveaux +4 : l'ASBL *VIA* : Bureau pour primo-arrivants agréé par la Commission Communautaire Française (COCOF),
 - niveaux +5 et +7 : le Programme de Prévention Urbaine (PPU) déjà présent à ces niveaux dans le bâtiment (mise en conformité),
 - niveaux +6 : l'ASBL *Harmonisation Sociale à Schaerbeek* (HSS) qui occupe également déjà cet étage (mise en conformité) ;
14. Considérant qu'un accueil commun est prévu au niveau +3 du bâtiment de la rue Verte, qui correspond au niveau rez-de-chaussée de la rue des Palais d'où l'accès se fait via le porche du n° 102 ;
15. Considérant que le projet prévoit également la construction d'un escalier de communication entre les étages +2 et +3 (avec percement de la dalle) pour l'institut de promotion sociale ainsi que des travaux d'aménagement intérieurs divers ;
16. Considérant que deux emplacements de parking pour PMR sont également prévus dans la cour en intérieur d'îlot ; que le reste de la cour sera végétalisé et aménagé en zone de repos ;
17. Considérant qu'un réfectoire est également prévu au niveau +7 et qu'il sera accessible à tous les occupants du bâtiment ;
18. Considérant que, en ce qui concerne l'accessibilité du bâtiment du côté de la rue Verte, tant par les véhicules motorisés que par les piétons/cyclistes, celle-ci s'organise de la manière suivante :
 - la porte sectionnelle de garage de gauche qui donne accès aux niveaux 0 et -1, tant pour les voitures que pour les vélos (16 emplacements pour voitures (3 + 13) et 26 emplacements pour vélos),
 - la porte sectionnelle de garage de droite qui donne accès au niveau +1 pour les voitures et les motos (5 emplacements pour voitures et 4 emplacements pour motos),
 - la dernière porte à droite, destinée aux piétons, qui donne accès à un hall d'entrée depuis lequel sont accessibles un escalier et deux ascenseurs donnant accès à tous les étages du bâtiment ;
19. Considérant que, au niveau de la zone de recul, 10 emplacements pour voitures ont été autorisés par le permis d'environnement du 18 février 2011 ;
20. Considérant toutefois que, dans les faits, seuls 8 emplacements pour voitures sont réellement praticables, l'un ayant été supprimé par des bornes en plastique et l'autre remplacé par 6 arceaux pour vélos (de type U inversé) ;
21. Considérant que d'après les plans fournis, le projet ne prévoit plus d'emplacements de parking au niveau de la zone de recul ;

22. Considérant, au niveau du rez-de-chaussée, que le permis d'environnement du 18 février 2011 autorisait 4 emplacements pour voitures mais que, dans les faits et d'après les photos jointes au dossier, 5 emplacements pour voitures sont utilisés ;
23. Considérant que le projet prévoit donc la suppression de 2 emplacements de parking effectifs et l'installation d'un espace pour vélos de 26 emplacements ;
24. Considérant toutefois que les plans à l'échelle 1/100 mentionnent 36 emplacements pour vélos alors que ne sont dessinés que 26 emplacements vélos en plan ;
25. Considérant dès lors qu'il y a lieu de corriger cette information sur le plan au 1/100^e et sur les plans de synthèse ;
26. Considérant, encore, en ce qui concerne le 3^{ème} emplacement de parking pour voitures situé à côté des deux autres et légèrement en décalé, qu'il est gêné par une gaine technique et que, en situation de droit, il n'est pas mentionné sur les plans du permis d'environnement ;
27. Considérant dès lors, et eu égard au permis d'environnement, qu'il n'existe réellement que 2 emplacements de parking pour voitures à côté de ce nouvel espace pour vélos ; qu'un emplacement pour véhicules deux roues motorisés (motos) pourrait être envisagé à cet endroit ;
28. Considérant que l'espace pour vélos prévu au rez-de-chaussée n'est pas séparé physiquement de l'espace dévolu aux voitures ; que, de plus, l'entrée pour y accéder est commune aux voitures et aux vélos, ce qui crée des conflits entre usagers ;
29. Considérant dès lors qu'il y a lieu de prévoir une séparation physique entre les emplacements vélos et les 3 emplacements pour véhicules motorisés (avec une porte d'accès éventuelle depuis le parking voitures) et de prévoir l'accès à ce local vélos depuis la zone de recul via une nouvelle porte en façade à rue, par exemple (suppression d'une allège et intégration d'une porte d'accès) ;
30. Considérant, en ce qui concerne la zone de recul, que rien n'est précisé dans les plans de la demande alors que celle-ci fait pourtant partie de la parcelle cadastrale concernée par la présente demande et qu'elle est directement en lien avec l'espace public ;
31. Considérant que cette zone fait partie du CQD « *Petite Colline* » et qu'il y a lieu de se mettre en contact avec l'équipe en charge de ce dernier afin de proposer un aménagement paysager qualitatif qui prenne en compte les différentes entrées piétonne, cycliste et carrossable de cette zone de recul et d'intégrer le groupe de ventilation à un endroit plus approprié que la zone de recul ;
32. Considérant qu'en séance de la commission de concertation, le demandeur a précisé que le groupe de ventilation sera intégré ailleurs ;
33. Considérant que les emplacements pour véhicules motorisés, d'après la lecture du rapport d'incidences, semblent supprimés de la zone de recul ; qu'ils sont tous intégrés dans le bâtiment ;
34. Considérant, encore, que le rapport d'incidences mentionne que 2 emplacements pour PMR sont intégrés dans la cour en intérieur d'îlot (derrière le n° 102 de la rue des Palais) ; que ces emplacements ne se trouvent pas sur la parcelle concernée par la présente demande et qu'ils ne peuvent donc être pris en considération ici ;
35. Considérant toutefois que cette implantation de 2 emplacements de parking en intérieur d'îlot est contraire à la valorisation de ceux-ci du point de vue des qualités paysagères et esthétiques ; qu'il y a lieu de supprimer ces deux emplacements pour PMR en intérieur d'îlot et de trouver une alternative pour leur emplacement (au rez-de-chaussée ou au sous-sol) ;
36. Considérant qu'il y a lieu de préserver les 6 arceaux pour vélos (type U inversé) présents dans la zone de recul à proximité de l'entrée piétonne du bâtiment ;
37. Considérant que la rampe d'accès au niveau -1 n'est pas facilement praticable pour les vélos ;
38. Considérant que les 16 emplacements pour vélos existants au niveau -1 sont maintenus mais qu'ils doivent être supprimés et intégrés au niveau du rez-de-chaussée dans un local vélos plus grand afin d'obtenir un seul et même espace pour les vélos qui soit sécurisé et différencié ;
39. Considérant, au niveau du 1^{er} étage, que 5 emplacements de parking pour voitures sont maintenus et 1 supprimée ; que, toutefois, l'emplacement de parking supprimé ne figurait pas sur les plans du permis d'environnement accordé en février 2011 ;
40. Considérant que l'emplacement de parking n° 3 tel que mentionné par ce permis d'environnement de 2011 ainsi que les espaces résiduels aux alentours sont remplacés par 4 emplacements de stationnement pour motos ;
41. Considérant toutefois que toutes ces informations ne figurent pas clairement sur les plans à l'échelle 1/100, ni sur les plans de synthèse ; que celles-ci doivent pourtant y figurer ;

42. Considérant, encore, que le nombre d'emplacement pour véhicules motorisés et pour vélos ne sont pas correctement complétés au niveau du cadre VIII de l'annexe I de la demande de permis d'urbanisme ; qu'il y a lieu d'y remédier ;
43. Considérant, au regard du rapport d'incidences (version du 28 janvier 2022 – p. 34), que le nombre total d'emplacements prévus pour les véhicules motorisés est de 25 (21 voitures et 4 motos) ; que le projet prévoit la suppression de 3 emplacements de stationnement pour voitures, le site passant ainsi de 24 emplacements pour voitures à 21 ;
44. Considérant donc qu'en séance, le demandeur a précisé que la modification du titulaire de permis d'environnement est en cours, ainsi que la modification de ce dernier ;
45. Considérant, en termes de normes de sécurité-incendie, que le projet tel que proposé, avec la nouvelle trémie d'escalier entre les étages +2 et +3, ne répond pas aux exigences en matière évacuation en cas d'incendie ;
46. Considérant que la motivation du SIAMU dans son avis du 30 mai 2022 est libellée comme suit :
" Le niveau de sécurité du bâtiment en terme d'évacuation se trouve fortement impacté par les transformations, ainsi que nos possibilités d'intervention. Les cages d'escaliers servant à l'évacuation doivent restées accessibles depuis tous les niveaux et permettre une évacuation directement vers l'extérieur, côté rue Verte. De même que l'intervention du Service d'Incendie doit pouvoir se faire par les entrées rue Verte et avoir accès à tous les niveaux par les différentes entrées rue Verte. On ne peut pas évacuer d'un compartiment via un autre compartiment ou en intérieur d'îlot ; l'évacuation d'un compartiment doit se faire via une cage d'escalier encloisonnée et débouchant à l'extérieur."
47. Considérant dès lors qu'il y a lieu de trouver une solution technique au projet afin de répondre aux normes de sécurité incendie en termes d'évacuation du bâtiment et, ainsi, de pouvoir fournir un avis favorable du SIAMU ;
48. Considérant, en ce qui concerne l'accessibilité du bâtiment pour les PMR, que le bâtiment n'est pas considéré comme accessible à ces dernières ;
49. Considérant que les plans à l'échelle 1/100^e et le degré de précision y afférent ne permettent pas de savoir si les cages d'ascenseur sont accessibles aux PMR ;
50. Considérant qu'il y a donc lieu de préciser la taille des cabines d'ascenseur existantes et de fournir un dessin plus détaillé de celles-ci afin de se rendre compte si elles sont praticables pour ces usagers (largeur et profondeur minimum requises : 110 cm x 140 cm) ;
51. Considérant encore que la porte d'accès principale du côté de la rue Verte ne semble pas disposer du libre passage suffisant pour les PMR ; qu'il y a lieu d'y remédier en prévoyant une largeur de passage libre de 95 cm pour la porte d'entrée piétonne principale (feuille de porte de 103 cm) ainsi qu'un WC accessible aux PMR ;
52. Considérant également que le projet ne propose aucune toilette accessible aux PMR et qu'il y a lieu d'en prévoir au moins une ;
53. Considérant donc que, même si le changement d'affectation du bâtiment semble acceptable en tant que tel, il reste de nombreux points d'amélioration afin de le rendre praticable à tous et sécurisé en termes d'évacuation incendie, y compris en matière d'intégration paysagère ;
54. Vu le permis d'environnement de classe 2 susvisé, délivré pour une durée de 15 ans en date du 18 février 2011 et visant à exploiter un parking pour 34 véhicules et des installations techniques ;
55. Considérant que le permis d'environnement couvrant l'exploitation de l'immeuble doit faire l'objet d'une modification, à introduire auprès de Bruxelles Environnement, avant d'y entamer tout travaux de transformation ;
56. Considérant que le bâtiment concerné est susceptible de contenir de l'amiante et que sa transformation doit respecter les prescriptions de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 10 avril 2008 relatif aux conditions applicables aux chantiers d'enlèvement et d'encapsulation d'amiante, dont le cas échéant la réalisation d'un inventaire amiante et l'introduction d'un permis spécifique de désamiantage auprès de Bruxelles Environnement ;
57. Considérant que, les travaux projetés concernant la transformation d'une surface plancher totale de plus de 500 m², ceux-ci requièrent l'introduction d'une déclaration préalable de classe 3 (rubrique 28-1) auprès de l'Administration communale avant leur entame ;
58. Considérant qu'il faut réduire les volumes d'eaux pluviales qui sortent de la parcelle et récupérer et réutiliser autant que possible l'eau conformément au Plan de Gestion de l'Eau 2016-2021 ;
59. Considérant qu'il y a lieu d'améliorer la situation par la pose d'une citerne de récupération et de réutiliser l'eau (par exemple pour les WC) afin d'éviter une surcharge du réseau d'égouts ;

60. Considérant qu'il y a lieu de faire appel au Facilitateur Eau de Bruxelles Environnement pour aider à trouver les aménagements de gestion durable de l'eau pluviale les plus adaptés au projet (0800 85 775) – facilitateur.eau@environnement.brussels ;

AVIS FAVORABLE unanime A CONDITION DE :

- trouver une solution technique afin de répondre aux normes de sécurité incendie en ce qui concerne l'évacuation du bâtiment et les compartimentages ou obtenir un avis favorable du SIAMU ;
- au niveau du rez-de-chaussée (Niveau 0 en plan) :
 - supprimer les 3 emplacements pour voitures et agrandir le local pour vélos en conséquence (remonter les 16 emplacements du niveau -1 au rez-de-chaussée) ;
 - prévoir une séparation physique entre la rampe d'accès pour voitures/motos vers le niveau -1 et le nouveau grand local pour vélos ;
 - prévoir un accès au local pour vélos depuis le rez-de-chaussée, indépendamment de la rampe d'accès pour voitures, depuis la zone de recul, en supprimant une allège au bâtiment/pour permettre l'intégration d'une porte d'entrée à ce local vélos ;
 - Corriger le nombre d'emplacements prévus pour les vélos au niveau du rez-de-chaussée
 - fournir un aménagement paysager de la zone de recul en lien avec le CQD « Petite Colline » et en prenant en compte l'accès au local pour vélos, aux deux rampes de parking et à l'accès piétons ;
 - supprimer le groupe de conditionnement d'air de la zone de recul et l'installer à un endroit plus approprié ;
 - supprimer les 2 emplacements pour voitures réservés aux PMR en intérieur d'îlot et trouver une alternative pour leur emplacement ;
- dessiner sur le plan du niveau -1 et +1 (à l'échelle 1/100) les emplacements de parking pour voitures et motos et ajouter la légende adéquate (y compris les emplacements PMR) ;
- corriger les superficies perméables et imperméables dans l'annexe 1 de la demande de permis d'urbanisme, ainsi que son cadre VIII en ce qui concerne le nombre d'emplacements pour véhicules motorisés et pour vélos ;
- spécifier les dimensions des cabines d'ascenseur afin de s'assurer de leur accessibilité pour les PMR et en fournir un dessin plus précis (détail technique) ;
- élargir la porte d'entrée des piétons (avec un libre passage de 95 cm – feuille de porte de 103 cm) afin de permettre l'accessibilité des PMR ;
- prévoir au moins une toilette accessible aux PMR ;
- Mettre en place une gestion intégrée des eaux pluviales en privilégiant l'aménagement de surfaces végétalisées et perméables ainsi que la récupération des eaux pluviales via la pose d'une citerne.

Abréviations : RRU = Règlement Régional d'Urbanisme / CoBAT = Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire / PRAS = Plan Régional d'Affectation du Sol / PPAS = plan particulier d'affectation du sol / RCU = Règlement Communal d'Urbanisme

Frédéric NIMAL, *Président,*

Valérie PIERRE, *Représentante de la Commune,*

Seden TIELEMANS, *Représentante de la Commune,*

Marie-Zoé VAN HAEPEREN, *Représentante de BUP-Direction de l'Urbanisme,*

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

Marie FOSSET, *Représentante de Bruxelles Environnement,*

Guy VAN REEPINGEN, *Secrétaire,*