

Projet d'immeuble de 30 appartements comprenant 33 emplacements de parcage
pour automobiles en sous-sol
Restauration d'une partie d'un jardin classé

Rue Meyerbeer n°35
Rue de la Mutualité (sans numéro)
1190 Forest

Demande de permis d'urbanisme (annexe 12)

RAPPORT D'INCIDENCES : COMPLÉMENT (COBAT ART 177/1)

Demandeur :
IMMOGRADA sa
Sluisweg 1 bte 13
9000 Gent

Auteur du rapport:
Olivier CHENU
Architecte (isasbl) Urbaniste (ulb)
Rue Jonniaux, 16
B-1040 BRUXELLES
BELGIQUE

Tél/fax : 32/2/733.14.73
e-mail : chenu.olivier@skynet.be

	Date	Modification		Date	Modification
A	11/01/2018	Document de travail	G		
B	12/01/2018		H		
C	18/01/2018		I		
D3	11/06/2018	Complément suite au courrier du 12/04/18	J		
E3	15/06/2020	CoBAT art 177/1	K		
F			L		

TABLE DES MATIÈRES

1. JUSTIFICATION DU PROJET, OBJECTIFS ET CALENDRIER	3
1.1. OBJET DE LA DEMANDE, PRÉSENTATION DU SITE	3
1.2. JUSTIFICATION DU PROJET ET DE LA DEMANDE - LA SYNTHÈSE DES DIFFÉRENTES SOLUTIONS ENVISAGÉES AYANT PRÉSIDÉ AU CHOIX DU PROJET INTRODUIT PAR LE DEMANDEUR EU ÉGARD À L'ENVIRONNEMENT	8
1.3. ESQUISSE DES PRINCIPALES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION QUI ONT ÉTÉ EXAMINÉES PAR LE MAÎTRE D'OUVRAGE ET UNE INDICATION DES PRINCIPALES RAISONS DE SON CHOIX, EU ÉGARD AUX EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT	8
1.4. LES INSTALLATIONS CLASSÉES	9
1.5. CALENDRIER.....	9
1.6. CHANTIER	9
1.7. AIRES GÉOGRAPHIQUES	9
2. ÉVALUATION DES INCIDENCES.....	10
2.1. LA FAUNE ET LA FLORE	10
2.2. L'ENVIRONNEMENT SONORE.....	13
2.3. LE SOL.....	14
2.4. L'EAU	15
2.5. LE CLIMAT.....	16
2.6. L'AIR.....	17
2.7. LES DÉCHETS.....	18
2.8. L'ÉNERGIE	19
2.9. L'URBANISME, LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE IMMOBILIER	19
2.10. LES DOMAINES SOCIAL ET ÉCONOMIQUE	24
2.11. LA MOBILITÉ GÉNÉRALE	25
2.12. L'ÊTRE HUMAIN	31
2.13. L'INTERACTION ENTRE CES FACTEURS.....	32
3. DISPOSITIONS ET PRESCRIPTIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES EXISTANTES.....	33
4. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE	36
5. ANNEXES.....	41
5.1. HYPOTHÈSES DE MOBILITÉ	41
5.2. DOCUMENTS PEB.....	43
5.3. ÉTUDE HYDROGÉOLOGIQUE	43

1. JUSTIFICATION DU PROJET, OBJECTIFS ET CALENDRIER

Le présent complément au rapport d'incidences a été rédigé dans le cadre de l'application de l'article 177/1 du CoBAT. Suite à l'avis défavorable de la Commission de Concertation du 26/03/2019, le demandeur a souhaité modifier son projet.

Les principales modifications apportées aux plans sont :

- diminution du nombre total de logements (30 au lieu de 39) ;
- diminution du nombre d'emplacements de parcage en sous-sol : 33 au lieu de 41
- diminution de l'emprise au sol du projet et augmentation des surfaces perméables ;
- diminution du nombre total d'arbres à abattre (21 au lieu de 29) ;
- élargissement de la percée visuelle vers l'intérieur d'îlot et le jardin classé (31 mètres au lieu de 10 mètres) ;
- conservation de 3 arbres à hautes tiges le long de la rue de la Mutualité alors que la précédente version du projet n'en conservait aucun ;
- conservation en partie du mur de clôture à l'alignement rue de la Mutualité ;
- augmentation du nombre d'accès aux parkings en sous-sol : 2 au lieu de 1 ;
- conformité avec le RCU en matière d'infiltration des eaux de pluie sur le terrain.

Le présent complément au rapport d'incidences traite des incidences du projet modifié en évaluant leur importance par rapport à celles générées par le projet précédent. La structure du rapport de base est reprise afin de pouvoir faire plus facilement la comparaison entre le rapport initial de janvier 2018 et le présent complément.

Les données du projet initial sont indiquées entre parenthèses après celles du projet modifié.

1.1. OBJET DE LA DEMANDE, PRÉSENTATION DU SITE

1.1.1. Objet et délimitation des demandes de permis

Le site objet de la demande est inchangé. La modification du projet ne fait apparaître aucun nouveau motif de réaliser un rapport d'incidences ; l'unique motif était le nombre d'emplacements de parcage en sous-sol qui est diminué de 41 à 33.

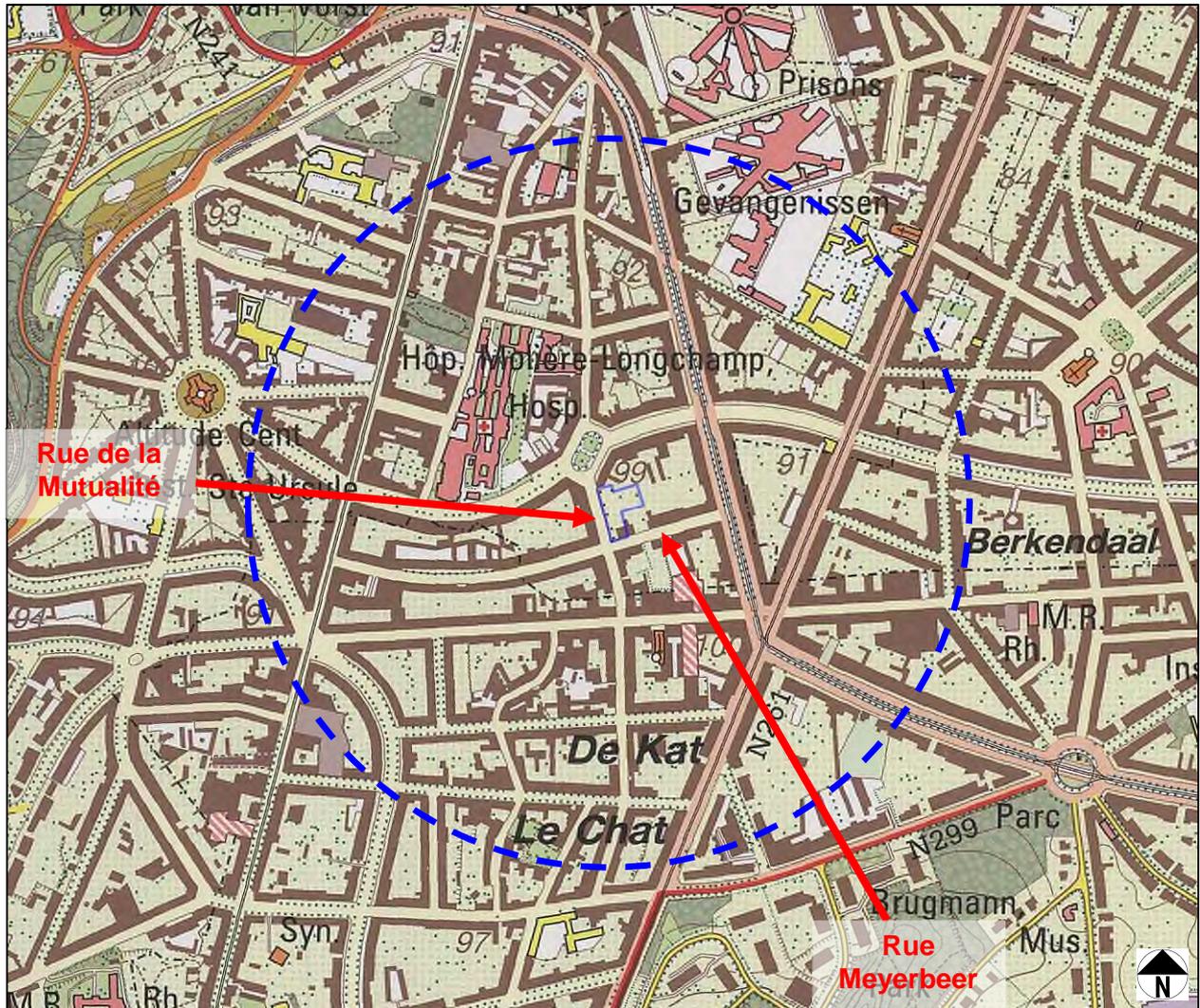
Il faut noter que la demande de permis d'urbanisme a été déposée le 22/01/2018 avant la dernière réforme du CoBAT en avril 2019 ; en conséquence, ce sont les anciens motifs de réalisation d'un rapport d'incidences qui sont de mise.

Le permis d'environnement a été octroyé par Bruxelles-Environnement au demandeur en date du 05 avril 2019. Le 27 mai suivant, le Comité de quartier Meunier ASBL a introduit un recours à l'encontre de cette décision auprès du Collège d'Environnement. Ce dernier a refusé le permis en cause par décision du 30 juillet 2019. Le demandeur a par conséquent introduit un recours contre ce refus de permis d'environnement auprès du Gouvernement en date du 9 septembre 2019. Ce recours est toujours actuellement pendant.

Sauf mention contraire, les photos ont été prises par l'auteur du présent rapport en avril 2020 et par après. Les sites web consultés l'ont été durant la même période.

1.1.2. Description générale du site

Pour rappel, le site objet de la demande se trouve à l'angle de la rue Meyerbeer et de la rue de la Mutualité à Forest.



Localisation du site objet de la demande (en bleu) et rayon de 500 mètres autour du site
(Source : IGN 1/10.000 – Ed. 1 – 1994)

La situation cadastrale est inchangée.



Photo aérienne du site et limites du site – source : UrbIS ortho - 2019

Relief du site

La situation est inchangée.

Bref historique du site et du quartier

La situation est inchangée.

1.1.3. Description des environs.

La situation est inchangée.

1.1.4. Rapport avec les parcelles voisines

La situation est inchangée.

1.1.5. Projets aux alentours

Nous n'avons pas connaissance de projet significatif nouveau dans les alentours proches du site. Notons toutefois :

- Un chantier au n°146 de la rue Meyerbeer sur un ancien parking d'une quinzaine d'emplacements à l'air libre. Il s'agit de la construction d'un petit immeuble à appartements de gabarit R+4. Ce projet est à plus de 300 mètres du site.

- Un chantier au n°172 de la rue Vanderkindere. Il s'agit de la rénovation d'un bâtiment commercial avec création de 17 logements. Ce projet est à plus de 200 mètres du site.



Chantier rue Meyerbeer n°146



Chantier rue Vanderkindere n°172

Ces projets n'auront pas d'interaction avec le présent projet.

1.1.6. Description générale des modifications du projet

Le projet vise toujours à construire deux bâtiments mais les modifications suivantes sont apportées :

- Le nombre de logements est réduit de 39 à 30.
- Il n'est plus prévu de locaux pour profession libérale.
- Chaque bâtiment dispose dorénavant de son propre parking en sous-sol avec son propre accès carrossable (ascenseur à voitures) :
 - o Accès sur la rue de Meyerbeer pour 20 emplacements (deux sous-sols). Par rapport au projet initial, l'accès est actuellement prévu un peu plus proche de la maison voisine.
 - o Nouvel accès sur la rue de la Mutualité pour 13 emplacements (un seul sous-sol).
 Le nombre total d'emplacements de parcage est donc réduit de 41 à 33
- La percée entre les deux bâtiments le long de la rue de la Mutualité est élargie de 10 mètres à 31 mètres. Une partie du mur de clôture de briques existant sera dorénavant conservé.
- Le style architectural des façades est plus sobre.



Projet modifié : façade sur la rue de la Mutualité



Projet initial dans le cadre de la présente procédure : façade sur la rue de la Mutualité

Le bâtiment A, situé rue de la Mutualité en mitoyenneté avec le n°2-4 de cette rue, est de taille similaire avec celui du projet initial :

- 1.431 m² de superficie de plancher contre 1.397 m².
- 12 appartements (nombre inchangé).

Le bâtiment B, situé à l'angle, est nettement réduit par rapport au projet initial :

- 2.113 m² de superficie de plancher contre 3.119 m².
- 18 appartements à la place de 27

Le bâtiment B comprenait un volume de transition avec la maison voisine de la rue Meyerbeer ; ce volume de transition a été supprimé. Le nombre maximal de niveaux reste identique : R+5+toiture plate.



Projet initial dans le cadre de la présente procédure: façade sur la rue Meyerbeer

Bâtiment B



Projet modifié: façade sur la rue Meyerbeer

Il est proposé de rendre une grande partie du jardin accessible aux riverains moyennant modalités.

Le rapport P/S projeté est de 1,29 pour 2.743 m² de superficie de plancher. Le taux d'emprise de 0,28 pour une emprise de 789 m².¹

Le projet est décrit plus en détail dans les chapitres qui suivent en fonction des nécessités.

1.1.7. Intervenants

Le demandeur du permis d'urbanisme est la société anonyme Immograda qui est titulaire d'un droit réel sur le bien.

¹ Cfr cadre VII du formulaire de demande de PU

L'architecte est le bureau DDS+.

L'architecte-paysagiste est le bureau EOLE paysagistes.

L'ingénieur en technique spéciales est le bureau FTI sa.

L'ingénieur en stabilité est le bureau Atlas Engineering sprl.

1.2. JUSTIFICATION DU PROJET ET DE LA DEMANDE - LA SYNTHÈSE DES DIFFÉRENTES SOLUTIONS ENVISAGÉES AYANT PRÉSIDÉ AU CHOIX DU PROJET INTRODUIT PAR LE DEMANDEUR EU ÉGARD À L'ENVIRONNEMENT

Développer un projet d'immeuble à appartements à cet endroit est une opportunité de valoriser un terrain qui est actuellement atypique dans le quartier et peu accessible d'un point de vue financier en tant que logement unifamilial. Le projet répond à une demande de logements et le profil socio-économique de la population attendue correspond à celle du quartier.

1.3. ESQUISSE DES PRINCIPALES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION QUI ONT ÉTÉ EXAMINÉES PAR LE MAÎTRE D'OUVRAGE ET UNE INDICATION DES PRINCIPALES RAISONS DE SON CHOIX, EU ÉGARD AUX EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT.

Plusieurs projets ont été introduits et modifiés sur le site. Le tableau suivant reprend les données de base des projets successifs.

	Situation existante	Projet 2015/1	Projet 2015/2	Projet 2016	Projet 2018	Projet 2020
N° de dossier		561 632	561 632 projet modifié	595 483	663 421	663 421 art 177/1
Superficie du site	2.743 m ²	2.743 m ²	2.743 m ²	2.743 m ²	2.743 m ²	2.743 m ²
Superficie de plancher hors sol	702 m ²	7.624 m ²	7.119 m ²	6.583 m ²	4.516 m ²	3.544 m ²
Rapport P/S	0,26	2,78	2,60	2,40	1,65	1,29
Emprise de la construction	280 m ²	1.545 m ²	1.522 m ²	1.325 m ²	1.129 m ²	789 m ²
Taux d'emprise	0,10	0,56	0,55	0,48	0,41	0,28
Superficie imperméable	280 m ²	1.351 m ²	1.546 m ²	1.630 m ²	1.473 m ²	774 m ²
Taux d'imperméabilisation	0,10	0,49	0,56	0,59	0,54	0,28
Superficie de toiture verte	0 m ²	691 m ²	752 m ²	667 m ²	482 m ²	582 m ²
Nombre de logements	1	55	50	51	39	30
Superficie de plancher hors sol :						
- logements	280 m ²	7.454 m ²	6.971 m ²	6.414 m ²	4.425 m ²	3.544 m ²
- bureaux	0 m ²	170 m ²	148 m ²	169 m ²	91 m ²	0
Superficie de planchers moyenne des logements	-	136 m ²	139 m ²	126 m ²	113 m ²	118 m ²
Surface commerciale nette						
Nombre d'emplacements de parking en sous-sol	0	80	77	67	41	31
Nombre d'emplacements de parking hors-sol	2	0	0	0	0	0

Comparaison des données de base des projets successifs

A chaque projet, les gabarits et l'emprise ont été réduits. En 2018, une interruption de gabarit était prévue entre le jardin et la rue de la Mutualité alors que les projets précédents prévoyaient un front bâti continu. Dans le projet actuel, cette interruption de gabarit est portée de 10 à 31 mètres. Il était prévu un seul parking avec deux niveaux de sous-sol dans les premiers projets. Toutes ces réductions contribuent à diminuer l'effet du projet sur son environnement.

Il avait été envisagé d'implanter un commerce à l'angle du bâtiment mais la proximité du noyau commercial Vanderkindere ne rendait pas cette option réaliste. Il vaut mieux en effet concentrer les commerces dans les noyaux.

1.4. LES INSTALLATIONS CLASSÉES

Le permis d'environnement n°655 244 a été octroyé le 05 avril 2019 au demandeur. Sur recours, le Collège d'environnement a refusé le permis en cause. Un recours contre cette décision est toujours pendant auprès du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

Ce permis d'environnement correspond au projet initial tel que déposé en janvier 2018. Il autorise 41 emplacements de parcage.

En fonction de l'issue de l'examen de la présente demande de permis d'urbanisme, une modification de la demande de permis d'environnement sera introduite.

1.5. CALENDRIER

Le chantier de construction durerait 24 mois et débuterait dès obtention des permis.

1.6. CHANTIER

Le chantier n'est pas encore organisé à ce jour.

Les entrepreneurs désignés feront une déclaration (classe 3) à la Commune ; le Collège peut imposer des conditions. Les horaires légaux seront respectés.

Une grue sera toujours nécessaire.

Notons que la structure du sous-sol est désolidarisée du mitoyen de la maison voisine classée de manière à ne porter aucune atteinte à cette dernière.

1.7. AIRES GÉOGRAPHIQUES

Les aires géographiques ont été définies comme suit :

- Site : faune et flore, sol, déchets, énergie,
- Le site et les parcelles voisines du site : climat.
- Le site, les parcelles voisines du site, la voirie au droit du site : environnement sonore, eau, air, être humain.
- Le site, les parcelles voisines, et les environs proches : urbanisme, paysage, patrimoine immobilier
- Le quartier au sens large : domaines social et économique, stationnement.
- Le site, les voiries au droit du site: circulation

2. ÉVALUATION DES INCIDENCES

2.1. LA FAUNE ET LA FLORE

2.1.1. Aire géographique

Le site.

2.1.2. Éléments susceptibles d'être influencés et inventaire des incidences prévisibles

Verdurisation du site et végétation et éventuelle faune en place.

2.1.3. Évaluation des incidences au regard de la situation existante et description des mesures visant à réduire, éviter ou supprimer les incidences négatives.

Situation existante

L'état des lieux sanitaire des arbres réalisé en août 2014 par M. Paul Gourgue, a été mis à jour². Il en ressort que :

- Il reste 34 arbres sur le site. Le 35^{ème} s'est effondré en 2019.
- L'état général des arbres sur le site ne connaît pas d'amélioration.
- Les raisons sont diverses :
 - o Les arbres ont été plantés en majorité en bordure de propriété et ont subi des tailles inadaptées liées aux contraintes de volume aérien et/ou au strict respect du code rural.
 - o Les interdistances de plantations sont trop faibles et les arbres sont entrés en concurrence.
 - o Il y a eu un manque de suivi et d'entretien.
 - o Il y a eu un déficit hydrique et des canicules successives en 2018 et 2019.
- Deux arbres présentent un risque considéré comme inacceptable et doivent faire l'objet d'une suppression. Six autres arbres doivent faire l'objet d'analyses complémentaires, de taille de réduction ou de retrait de bois mort. Les autres arbres doivent faire l'objet d'un entretien.
- En cas de construction, tous les arbres situés à moins de 10 mètres des zones constructibles devront être supprimés et remplacés dans de bonnes conditions. Le maintien d'arbres en envisageant des terrassements dans la projection de la couronne au sol est illusoire.
- Le *prunus avium* (Merisier – arbre repris à l'inventaire des arbres remarquables) est un sujet fort intéressant mais doit faire l'objet d'une zone de protection et un étai doit être posé.

Situation projetée

Le projet est toujours implanté dans la zone de bâtisse telle que prévue au RRU en prévoyant un vaste jardin et en prévoyant une interruption de 31 mètres de large contre 10 mètres auparavant.

² Paul Gourgue, « État des Lieux, Mise à jour – Projet Meyerbeer », mars 2020,

Cela améliore la connexion écologique entre le jardin et la rue de la Mutualité ; cela améliore aussi la vue du jardin à partir de l'espace public.

Taux de verdurisation

Le CBS+³ du projet initial de la présente procédure est de 0,43. Celui du projet modifié est de 0,47. Il y a donc une petite amélioration.

Données générales		Résultats		
Surface totale de la parcelle (m ²)	2743,00	CBS du projet : 0,4347977		
Surface minéralisée	147300%			
Emprise au sol des surfaces minéralisées	54%			
Données spécifiques au projet				
Habitats	Type de surface	Facteur de pondération	Superficie (m ²)	Superficie pondérée (m ²)
Zones en eau	Plan d'eau minéralisé	0,2		0
	Plan d'eau naturel	0,8		0
Zones artificialisées imperméables	Surfaces artificielles	0	646,50	0
Aires (semi-)perméables	Pavages/Dallages à joints ouverts/Graviers	0,1	106,00	10,6
	Systèmes alvéolaires engazonnés	0,2		0
Constructions végétalisées	Végétation sur dalle (ép. substrat 5 - 10 cm)	0,3	482,50	144,75
	Végétation sur dalle (ép. substrat 10 - 20 cm)	0,4		0
	Végétation sur dalle (ép. substrat > 20 cm)	0,5	238,00	119
Espaces verts en pleine terre	Pelouse	0,6	749,00	449,4
	Massif de fleurs / Prairie fleurie / Potager pleine terre	0,8		0
	Zone arbustive et arborée/Haie	0,9	521,00	468,9
Total			2743	1192,65

CBS+ du projet initial de la présente procédure

Données générales		Résultats		
Surface totale de la parcelle (m ²)	2743,00	CBS du projet : 0,4652206		
Surface minéralisée	134900%			
Emprise au sol des surfaces minéralisées	49%			
Données spécifiques au projet				
Habitats	Type de surface	Facteur de pondération	Superficie (m ²)	Superficie pondérée (m ²)
Zones en eau	Plan d'eau minéralisé	0,2		0
	Plan d'eau naturel	0,8		0
Zones artificialisées imperméables	Surfaces artificielles	0	377,00	0
Aires (semi-)perméables	Pavages/Dallages à joints ouverts/Graviers	0,1	253,00	25,3
	Systèmes alvéolaires engazonnés	0,2		0
Constructions végétalisées	Végétation sur dalle (ép. substrat 5 - 10 cm)	0,3	582,00	174,6
	Végétation sur dalle (ép. substrat 10 - 20 cm)	0,4		0
	Végétation sur dalle (ép. substrat > 20 cm)	0,5	137,00	68,5
Espaces verts en pleine terre	Pelouse	0,6	823,00	493,8
	Massif de fleurs / Prairie fleurie / Potager pleine terre	0,8		0
	Zone arbustive et arborée/Haie	0,9	571,00	513,9
Total			2743	1276,1

CBS+ du projet modifié

³ <https://www.guidebatimentdurable.brussels/fr/1-evaluation-du-projet-via-le-cbs.html?IDC=7291>. Le mode de calcul a changé depuis l'introduction de la présente demande.

Le CBS + s'améliore par la diminution de l'emprise des constructions et l'augmentation de la superficie des toitures verdurisées.

Restauration du jardin

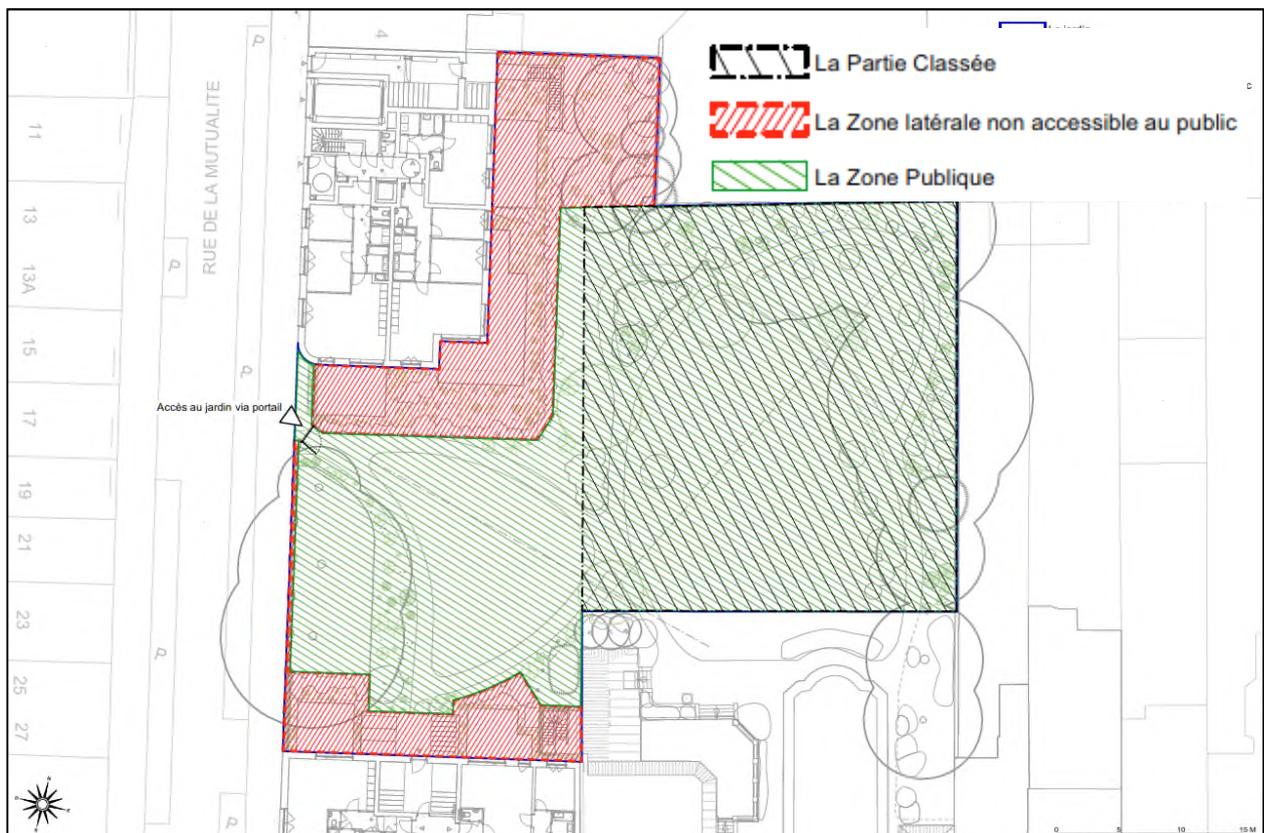
Le bureau EOLE-Paysagiste a été chargé par le demandeur de préparer un projet de restauration du jardin classé. La note explicative y relative explique les objectifs de restauration et la méthode d'intervention ainsi que les propositions de restauration et d'intervention. La note comprend plusieurs plans et des photos illustrant le propos. Des plans à plus grande échelle, un listing d'abattage (avec photos et plan) complète la note. Les objectifs et moyens restent identiques à ceux de la demande initiale.

Les modifications du projet apportent des améliorations et sont les suivantes :

- 3 arbres seront conservés le long de la rue de la Mutualité.
- Le mur de clôture le long de cette rue sera ajouré pour garantir une perception du jardin à partir de l'espace public.
- 21 arbres devront être abattus contre 29 auparavant : 16 feuillus et 5 conifères.
- Il est proposé de rendre une grande partie du jardin accessible aux riverains. Dès lors que les habitants et le public accèdent au jardin, tout arbre présentant un risque doit être abattu ou traité.

Pour plus de détails, nous renvoyons aux documents produits par le bureau EOLE et joints à la demande. Une attention particulière et détaillée a donc été portée à l'aménagement et la restauration du jardin.

Usage du jardin



Division du jardin en partie accessible aux riverains et partie strictement privée (Extrait du plan joint à l'engagement relatif à la partie du jardin accessible aux riverains)

Il est maintenant proposé de rendre accessible la majeure partie du jardin aux riverains : il s'agit de la zone verte sur le plan ci-dessus. Le dossier de demande de permis comprend à ce sujet un engagement unilatéral du demandeur, un projet de règlement de police au sujet de l'usage et de l'occupation de la zone rendue accessible ainsi qu'un plan de la délimitation de la partie accessible. Des heures d'ouvertures aux riverains sont proposées :

- du 1er janvier au 31 mai : de 11h00 à 17h00.
- du 1er juin au 31 août : de 11h00 à 18h00.
- du 1er septembre au 31 décembre : de 11h00 à 17h00.

Le jardin est accessible par une porte donnant sur la rue de la Mutualité. Il est accessible aux PMR.

Une partie restera strictement privée : il s'agit de la partie en rouge sur le plan ci-dessus.

Contrairement au projet initial, le hall commun du bâtiment A n'est pas traversant et ne permettra donc pas un accès direct au jardin pour les futurs habitants de ce bâtiment.

Entretien

Il est proposé que l'entretien de la partie accessible au public soit réalisé par la Commune. L'entretien de la partie restant strictement privée sera réalisé par une société à désigner par le futur syndic ou par les propriétaires concernés. Un accès pour l'entretien est possible entre les deux bâtiments projetés ou par le local vélo du bâtiment A. Il est également possible d'accéder au jardin par le hall traversant du bâtiment B (via le local vélo).

Il n'y a plus d'aire pour accès SIAMU tel que c'était prévu dans le projet précédent ; le véhicule d'entretien devra donc stationner sur la voirie et, au besoin, réserver un emplacement.

Mesures supplémentaires en matière de verdurisation.

Le demandeur est prêt à placer 5 arbres d'alignement sur la rue de la Mutualité. Toutefois, s'agissant d'un domaine public, il ne peut en prendre l'initiative.

Faune

L'amélioration de la verdurisation et du CBS+ sera favorable à la faune. Toutefois, l'accessibilité du jardin aux futurs habitants et aux riverains sera susceptible de perturber la faune.

Chantier

Comme le propose l'expert Gourgue, il sera interdit de se déplacer sous la zone de protection des arbres à conserver (au moins la projection de la couronne au sol).

2.2. L'ENVIRONNEMENT SONORE

2.2.1. Aire géographique

Le site, les parcelles voisines du site, la voirie au droit du site.

2.2.2. Éléments susceptibles d'être influencés et inventaire des incidences prévisibles

- Nuisances sonores dues à la circulation des véhicules des futurs occupants et visiteurs du projet.
- Nuisances sonores dues aux installations techniques du projet.
- Nuisances sonores dues au chantier.

2.2.3. Évaluation des incidences au regard de la situation existante et description des mesures visant à réduire, éviter ou supprimer les incidences négatives.

Situation existante

La situation est inchangée.

Situation projetée

Nuisances sonores dues aux véhicules et au charroi générés par le projet.

Le flux de circulation dû aux futurs habitants, à leurs visiteurs, est estimé à 16 (19) evp/h⁴ au maximum à la pointe du matin. S'agissant 1 véhicule par 3 à 4 minutes en plus, les nuisances seront négligeables et réparties aux heures de pointe (qui ont tendance à s'étaler). En outre, elles seront maintenant réparties sur deux accès alors qu'il n'y en avait qu'un dans le précédent projet. Le revêtement des voiries entourant le site est asphaltique (revêtement non bruyant).

Nuisances sonores dues aux installations techniques du projet

La réduction du programme implique une réduction des capacités des installations techniques. Les mêmes principes techniques seront utilisés. Il n'y a donc pas d'incidences négatives à la modification du projet.

Jardin

Le jardin sera accessible aux occupants du futur immeuble. Il est proposé qu'il le soit également aux riverains ; une proposition de règlement est jointe au dossier et fixe des modalités dont des heures d'ouverture (pas en soirée, pas d'activité susceptible de gêner les riverains...). Cette mesure permettra d'éviter les nuisances sonores induites.

Nuisances sonores dues au chantier.

La modification du projet n'entraîne pas d'incidence.

2.3. LE SOL

2.3.1. Aire géographique

Le site.

2.3.2. Éléments susceptibles d'être influencés et inventaire des incidences prévisibles

Le volume de déblais à évacuer.

L'infiltration d'eau chargée de résidus carburant ou d'huile dans le sol.

2.3.3. Évaluation des incidences au regard de la situation existante et description des mesures visant à réduire, éviter ou supprimer les incidences négatives.

Situation existante

Nature du sol

⁴ Evp/h = équivalent véhicule particulier par heure ; voir chapitre « Mobilité générale ».

Les essais de sol géotechniques en vue de la construction des bâtiments n'ont pas encore été réalisés. Deux essais ont été réalisés afin de tester l'infiltration du sol⁵. Le rapport donne des informations sur les couches superficielles :

Boring	Diepte (m)	Rel. peil (m)	Beschrijving
B01	0,00 – 0,40	0,19 – -0,21	Teellaag bestaande uit donkerbruine zandige leem
	0,40 – 1,05	-0,21 – -0,86	Lichtbruine zandhoudende leem, steenpuinhoudend
	1,05 – 1,80	-0,86 – -1,61	Geelbruin zand, licht leemhoudend

Traduction :

Couche 1 : couche arable constitué et limon sableux brun foncé.

Couche 2 : limon sableux brun clair, avec quelques gravats.

Couche 3 : sable brun-jaune, légèrement limoneux.

Le rapport conclut que le sol est apte à l'infiltration d'eau.

Le niveau de l'eau souterraine n'est pas connu. Selon le modèle Brussels Phreatric System⁶, l'eau serait à 2 mètres de profondeur. La carte géologique⁷ indique pour le site :

- Sables et argiles de Sint-Huibrechts-Hern.
- Système aquifère sableux perché.

Situation projetée

Le projet comprend maintenant un sous-sol sur deux niveaux sous le bâtiment B. Comme dans le projet initial, la construction sera désolidarisée de la construction voisine. Les essais de sol devront être réalisés notamment pour confirmer la profondeur de l'eau dans le sol.

Le volume des déblais sera légèrement inférieur ce qui est favorable.

La modification du projet n'entraîne pas d'incidence.

2.4. L'EAU

2.4.1. Aire géographique

Le site, les parcelles voisines du site, la voirie au droit du site.

2.4.2. Éléments susceptibles d'être influencés et inventaire des incidences prévisibles

- Volume d'eaux usées et pluviales déversées dans les égouts.
- Consommation d'eau, utilisation des eaux pluviales
- Qualité des eaux rejetées.
- Ruissellement sur les propriétés voisines ou sur la voirie.

2.4.3. Évaluation des incidences au regard de la situation existante et Description des mesures visant à réduire, éviter ou supprimer les incidences négatives.

Situation existante

La situation est inchangée.

Projet

⁵ SGS, « Rapport, Geotechnische Onderzoek », Rapport nr B56854, 20/03/2020, 10 pages.

⁶ Cfr geodata.bruxelles environnement.brussels

⁷ <https://geodata.bruxellesenvironnement.brussels/client/view/96aaae8b-a839-4c85-bbb1-286485f1afa5>

Construction d'un ensemble de 30 logements, d'un parking de 33 places et restauration d'une partie d'un jardin classé. Rue Meyerbeer et rue de la Mutualité à Forest

Évacuation et qualité des eaux usées

Les modifications sont les suivantes :

- Il n'est plus prévu de séparateur d'hydrocarbure. Ce type d'équipement n'est d'habitude pas requis pour ce type de parking.
- Les deux raccordements sont prévus rue de la Mutualité alors qu'un des deux raccordements était prévu rue Meyerbeer auparavant.

Évacuation des eaux pluviales – Dispositif de rétention et de réutilisation

Une dérogation avait été sollicitée pour l'infiltration car elle n'aurait été possible que dans le jardin classé. Comme l'espace entre les deux bâtiments est porté à 31 mètres et que le sous-sol du bâtiment B est porté à deux niveaux :

- Il est possible de placer à cet endroit deux citernes de réutilisation (2 x 12,5 m³) et un puits de dispersion.
- L'imperméabilisation du sol est minimisée

Aucun dispositif de rétention (bassin d'orage) n'est donc prévu. Deux essais ont été réalisés afin de tester l'infiltration du sol⁸. Le rapport conclut que le sol est apte à l'infiltration d'eau. Par sécurité et en cas d'entretien, le puits d'infiltration comprend un trop-plein qui dirige les eaux vers l'égout public de la rue de la Mutualité.

Les citernes pour réutilisation ont été dimensionnées conformément au RRU (au minimum 33 litres/m² de toiture en projection horizontale - 25.000 litres/763 m²= 33 litres/m²). L'eau sera utilisée pour l'entretien des communs et des abords, pour l'arrosage ainsi que pour des robinets à disposition des terrasses des logements situés au rez-de-chaussée.

Chantier

En fonction de la profondeur de l'eau souterraine, les dispositions ad hoc seront prises.

2.5. LE CLIMAT**2.5.1. Aire géographique**

Le site et les parcelles voisines du site.

2.5.2. Éléments susceptibles d'être influencés et inventaire des incidences prévisibles

- Ensoleillement des propriétés voisines et des logements du projet
- Climat intérieur des bâtiments (voir chapitre « Énergie »).
- Effet d'îlot de chaleur

2.5.3. Évaluation des incidences au regard de la situation existante et Description des mesures visant à réduire, éviter ou supprimer les incidences négatives.Situation existante

La situation est inchangée.

Projet

Le projet modifié est implanté à l'alignement comme le projet précédent mais :

⁸ SGS, « Rapport, Geotechnische Onderzoek », Rapport nr B56854, 20/03/2020, 10 pages.

- le volume est moindre (11.970 m³ contre 15 051m²),
- l'espace entre les deux bâtiments est porté de 10 mètres à 31 mètres,
- le bâtiment d'angle (B) est réduit en volume le long de la rue de la Mutualité mais ne comprend plus de volume de transition avec la maison voisine de la rue de Meyerbeer.
- alors que le bâtiment A reste d'un gabarit similaire à celui du projet précédent.

En conséquence :

- Il y aura une nette amélioration du point de vue de l'ensoleillement du côté de la rue de la Mutualité et du côté du jardin grâce à l'espace agrandi entre les deux bâtiments.
- L'ombre du bâtiment B (partie située au droit du mitoyen avec la maison voisine) sera projetée sur le site le matin et vers la toiture de la maison voisine et, éventuellement son jardin l'après-midi.

Étant donné les volumes en présence et la disposition des lieux, le gain d'ensoleillement sur la rue de la Mutualité sera bien plus grand que la perte due au nouveau volume au droit du mitoyen avec la maison voisine.

Du point de vue de l'effet d'îlot de chaleur urbain, le projet apporte des améliorations par la diminution des surfaces construites et la conservation des 3 arbres entre les deux bâtiments.

2.6. L'AIR

2.6.1. Aire géographique

Le site, les parcelles voisines et la voirie au droit du site.

2.6.2. Éléments susceptibles d'être influencés et inventaire des incidences prévisibles

- Nuisances dues aux véhicules et au charroi générés par le projet.
- Nuisances dues aux installations techniques du projet.
- Nuisances dues au chantier.

2.6.3. Évaluation des incidences au regard de la situation existante et description des mesures visant à réduire, éviter ou supprimer les incidences négatives.

Situation existante

La situation est inchangée.

Situation projetée

Nuisances dues aux véhicules et au charroi générés par le projet.

Le flux de circulation dû aux futurs habitants, à leurs visiteurs, est estimé à 16 (19) evp/h⁹ au maximum à la pointe du matin. Cette légère diminution améliorera la situation.

Nuisances dues aux installations techniques du projet

Les principes des installations techniques de ventilation et de chauffage ne changent pas. En raison de la réduction du programme, le nombre d'installations et certaines puissances seront quant à elles réduites.

Les installations techniques principales du point de vue de l'air sont les extracteurs d'air vicié du parking : 8.200 m³/h x 2 en tout dans le projet précédent avec 400m³/h/véhicule. Il y aura maintenant un extracteur de 5.200 m³/h pour le bâtiment A et un extracteur de 8.000 m³/h pour

⁹ Evp/h = équivalent véhicule particulier par heure ; voir chapitre « Mobilité générale ».

le bâtiment B. L'air neuf arrive par les escaliers d'évacuation donnant dans le jardin. Les extracteurs (placés au sous-sol) et des gaines seront disposés à l'opposé des arrivées d'air pour obtenir un bon balayage du parking. Les extracteurs sont commandés par des sondes CO (1 par 400 m²) et une programmation horaire. Le rejet est en toiture de chaque bâtiment.

Les extracteurs de chaque local « déchets » (un seul dans le projet précédent) seront de moindre débit et seront placés dans le local (rejets en toiture également).

Nuisances dues au chantier.

La modification du projet n'entraîne pas d'incidence.

2.7. LES DÉCHETS

2.7.1. Aire géographique

Le site.

2.7.2. Éléments susceptibles d'être influencés et inventaire des incidences prévisibles

- La quantité de déchets produite par les logements.
- Les déchets produits par le chantier.

2.7.3. Évaluation des incidences au regard de la situation existante et description des mesures visant à réduire, éviter ou supprimer les incidences négatives.

Situation existante

Actuellement, le site n'est occupé que par une maison unifamiliale occupée et grand jardin.

Situation projetée

Sur base d'une occupation moyenne par logement¹⁰, le projet accueillerait 79 (99) personnes. A raison d'une production de 360 kg/personne/an (soit +/-50 litres / semaine / personne ; 60% tout venant et 40% recyclable), cela nécessite de pouvoir stocker au minimum 2.356 litres (2.938 litres) de déchets en fonction de deux collectes hebdomadaires¹¹. Le projet prévoit un local « déchets » par bâtiment ventilé au niveau -1 (alors qu'il n'y en avait qu'un dans le projet précédent). Ils peuvent accueillir sans problème 16 containers de 240 litres soit 3.840 litres. Ils sont donc largement dimensionnés comme dans le projet précédent. Les containers seront amenés par une personne à nommer par le futur syndic sur la rue Meyerbeer et la rue de la Mutualité où les agents de Bruxelles-Propreté les videront. Comme le trottoir a près de 3 mètres de large à cet endroit, les containers pourront être disposés sur le trottoir en laissant un passage d'environ 2 mètres pour les piétons. Les containers seront sortis par les ascenseurs à voitures ; comme il n'y a pas de pente à gravir ou descendre, la manutention sera aisée d'autant plus que ce sont des containers de 240 litres qui sont prévus. Comme il y a moins de logements, il y aura moins de containers en attente sur le trottoir ; ils seront en outre répartis en deux endroits et plus à un seul endroit comme dans le projet précédent.

¹⁰ 1 personne par studio ; 1,5 personne appartement 1 chambre ; 2,5 personnes par appartement 2 chambres ; 3,5 personnes par appartement 3 chambres.

¹¹ 2 collectes de tout-venant et 1 collecte de recyclables (alternance bleu – jaune chaque semaine)

Chantier

La modification du projet n'entraîne pas d'incidence.

2.8. L'ÉNERGIE

2.8.1. Aire géographique

Le site.

2.8.2. Éléments susceptibles d'être influencés.

- Consommation d'énergie

2.8.3. Évaluation des incidences au regard de la situation existante et description des mesures visant à réduire, éviter ou supprimer les incidences négatives.

Situation existante

La situation est inchangée.

Situation projetée

Le bureau FTI sa est chargé de l'étude des techniques spéciales du projet ainsi que des documents PEB qui sont joints en annexe.

Le projet modifié répond aux exigences en vigueur actuellement « PEB passif 2015 » comme le projet précédent.

Une note explicative à ce sujet est jointe à la demande de permis d'urbanisme.

Chantier

La modification du projet n'entraîne pas d'incidence.

2.9. L'URBANISME, LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE IMMOBILIER

2.9.1. Aire géographique

Le site, les parcelles voisines du site, et les environs proches.

2.9.2. Situation existante de droit

2.9.2.1. PRDD (A.G. 18/07/2018)

(Sans valeur réglementaire)

Le PRDD n'était pas encore approuvé au moment de l'introduction de la présente demande de permis.

Concernant le site et les biens voisins, les cartes du projet de PRDD mentionnent les éléments suivants :

- La carte n° 1 (Armature spatiale et vision pour Bruxelles) ne mentionne rien concernant le site. Le centre de quartier le plus proche indiqué sur cette carte est la place L. Vanderkindere à moins de 300 mètres du site. Le projet propose une densité mesurée qui convient au quartier; il bénéficiera de la proximité de ce centre.
- La carte n° 2 (Grandes ressources foncières) ne mentionne rien concernant le site et ses alentours proches. Le projet n'est pas concerné par ces grandes réserves foncières.
- La carte n° 3 (Maillages vert et bleu) ne mentionne rien concernant le site.
- La carte n° 4 (Espace public et rénovation urbaine) ne mentionne rien concernant le site. Le noyau d'identité locale le plus proche est la place L. Vanderkindere à moins de 300 mètres du site.
- La carte n° 5 (Développement économique) ne mentionne rien concernant le site. L'indication la plus proche est le noyau commercial de la rue Vanderkindere à 100 mètres du site dont les futurs habitants du projet pourront bénéficier sans se déplacer en voiture.
- La carte n° 6 (Réseau structurant de mobilité) ne mentionne rien concernant le site. L'avenue Albert, à moins de 150 mètres du site, est mentionnée comme un couloir de mobilité avec une ligne de transport en commun de haute capacité existante. Le projet reste de taille réduite et ne nécessite pas une localisation le long d'un couloir de mobilité. La densification par du logement est logique à proximité de telles infrastructures.
- La carte n° 7 (Réseau cyclable) mentionne un RER vélo sur l'avenue Molière et sur la rue Vanderkindere. Le projet ne remet pas en cause ces deux itinéraires cyclables et les futurs habitants pourront en bénéficier.

Nous ne constatons donc aucune incompatibilité entre le projet et le PRDD.

2.9.2.2. Plan Régional d'Affectation du Sol (A.G. 03/05/2001)

(modifié par l'A.G. 02/05/2013 et par l'A.G. 24/03/2018).

Comme le projet modifié ne comprend plus de bureaux, le solde admissible (bureaux et activités de production de biens immatériels) ne sera pas affecté.

Pour le reste, la situation est identique.

2.9.2.3. Plan Communal de Développement :

(Sans valeur réglementaire)

Le projet de Plan Communal de Développement (PCD) a été soumis à enquête publique du 12 juin 2006 au 16 juillet 2006. La procédure ne s'est pas poursuivie depuis.

2.9.2.4. Plan Particulier d'affectation du Sol

Il n'y a pas de PPAS en vigueur sur le site. Le site n'est concerné par aucun projet ou avant-projet de PPAS.

2.9.2.5. Permis de lotir non périmé

Il n'y a pas de permis de lotir en vigueur sur le site.

2.9.2.6. Règlements

- Les titres I à IV et VI à VIII du Règlement Régional d'Urbanisme ont été approuvés par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 21/11/2006. Ils sont parus au Moniteur Belge le 19/12/2006.
- Règlement sur les bâtisses de l'Agglomération de Bruxelles pour les articles restant d'application (titre XIII).
- Le RCU et le règlement sur les bâtisses de la commune pour les articles non abrogés par le(s) RRU et l'ancien RBA.
- Le règlement communal d'urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales.

Le projet ne comprend plus qu'une seule dérogation au RRU au sujet de la hauteur des constructions. La dérogation au règlement communal d'urbanisme en matière de gestion des eaux pluviales est supprimée puisque les eaux pluviales seront infiltrées dans le sol.

Le projet déroge au RRU en ce que la hauteur de la façade avant est supérieure à la hauteur de référence la plus élevée et en ce que la toiture dépasse la hauteur du profil mitoyen le plus haut des constructions de référence (càd les constructions voisines mitoyennes au site).

Le gabarit principal R+3+toiture plate reste d'une hauteur inférieure en mètres à la largeur de la rue de la Mutualité. Bien que ce principe ne soit pas une disposition à caractère réglementaire, il permet d'apprécier le caractère non excessif de ce gabarit en zone urbaine ; par ailleurs, il y a des gabarits bien plus élevés aux alentours. L'accent R+5+toiture plate est placé à l'angle des deux rues où nous trouvons des immeubles de hauteurs similaires. La distribution des gabarits est donc logique vis-à-vis du contexte urbain de ce carrefour. En outre, le projet prévoit une interruption du gabarit pour permettre une vision de l'intérieur d'îlot.

2.9.2.1. Statut administratif des voiries

La rue de la Mutualité et la rue Meyerbeer sont communales.

2.9.2.2. Plan d'alignement

Le plan d'ensemble des alignements des voiries communales a été approuvé par le Conseil Communal du 20/02/2018. Le projet respecte ces alignements.



Extrait du plan d'alignement des voiries communales (20/02/2018)

Le projet est implanté à l'alignement existant de fait comme c'est généralement le cas dans le quartier et notamment dans les rues concernées par le projet. A l'angle des deux rues, la façade est courbe ; la courbe reste à l'arrière de l'alignement existant de fait.

2.9.2.3. Patrimoine immobilier remarquable

La maison voisine (rue Meyerbeer n°33) et une partie de son jardin sont classée comme monument (A.G. 07/07/2016). Le site se trouve dans la zone de protection.

Certaines mesures prévues en vue de préserver la maison et la partie du jardin qui est concernée sont les suivantes (par rapport au projet précédent, la première est modifiée):

- En ce qui concerne le bâtiment B, le projet ne prévoit plus des gabarits en progression de manière à s'accorder avec la maison sise au n°33. Il ressort de réflexions qu'il est plus respectueux du patrimoine de créer une rupture de gabarit franche avec un mur d'héberge muni d'un parement de même matériau que les autres façades projetées. Cela formera un arrière-plan sur lequel se découpera franchement le bâtiment classé, ce qui est une manière de le mettre en valeur.
- Un état des lieux contradictoire des constructions mitoyennes contre lesquelles sera érigé le futur immeuble à appartements sera réalisé au frais du demandeur préalablement au début du chantier.
- Les fondations et sous-sols prennent un recul d'au moins 0,40 mètre par rapport à l'axe mitoyen du n°33 de la rue Meyerbeer; cette mesure permet de mieux gérer les interactions entre fondations voisines et d'éviter de porter atteinte à la maison voisine.
- Un dossier de restauration de la partie du jardin est joint à la demande.
- Le chantier de construction des logements ne s'étendra pas sur le bien classé, lequel sera clôturé durant toute la durée du chantier de construction.

2.9.2.4. Permis d'urbanisme valide mais non encore réalisés

Néant.

2.9.2.5. Certificats d'urbanisme valide mais non encore réalisés

Néant.

2.9.2.6. Servitudes

Le propriétaire déclare qu'à sa connaissance, aucune servitude ne grève le bien. Son titre de propriété n'en mentionne d'ailleurs aucune (situation inchangée)

2.9.2.7. Divers

(situation inchangée)

- Périmètre de préemption : néant.
- Inventaire des sites industriels désaffectés : néant
- Plan d'expropriation, arrêté d'expropriation : néant.
- Réserves naturelles, forestières et parcs naturels : néant.
- Bâtiments déclarés insalubres : néant.
- Zones Natura 2000 : le site n'est pas repris dans un site Natura 2000. Le site Natura 2000 le plus proche est à 1,5 km du site.

2.9.3. Évaluation des incidences au regard de la situation existante de fait et description des mesures visant à réduire, éviter ou supprimer les incidences négatives.

2.9.3.1. L'urbanisme, le paysage

Utilisation du site

L'utilisation du site va changer mais :

- il s'agit toujours d'habitation mais la forme de l'habitat change.
- le jardin sera accessible à un plus grand nombre de personnes.

Le projet ne prévoit plus de locaux pour professions libérales.

Implantation – Morphologie de l'îlot

Le projet est implanté sur l'alignement comme le sont tous les bâtiments existants de la rue de la Mutualité et de la rue Meyerbeer (tronçons concernés par le projet) en préservant un vaste jardin ainsi qu'une vue sur ce jardin à partir de l'espace public ; une interruption de gabarit de 30 (10) mètres est en effet prévue ; l'augmentation de cette interruption de gabarit est une importante amélioration car elle permet de conserver 3 arbres qui resteront présents visuellement dans l'espace public.

Tous les bâtiments de l'îlot concerné sont mitoyens des deux côtés à l'exception des n°33 et 35 de la rue Meyerbeer ; il en est de même pour la toute grande majorité des bâtiments des environs. Il faut noter que les quelques bâtiments « 3 façades » existants dans le quartier laissent des mitoyens en attente, ce qui n'est pas une solution esthétique aboutie. Le projet complète donc l'îlot.

Gabarit

Comme mentionné au point 2.9.2.4., le gabarit principal R+3+toiture plate reste d'une hauteur inférieure en mètres à la largeur de la rue de la Mutualité. Bien que ce principe ne soit pas une disposition à caractère réglementaire¹², il permet d'apprécier le caractère non excessif de ce gabarit en zone urbaine ; par ailleurs, il y a des gabarits bien plus élevés aux alentours. Le gabarit R+5+toiture plate est placé à l'angle des deux rues où nous trouvons des immeubles de hauteurs similaires.

Le projet ne prévoit plus des gabarits en progression de manière à s'accorder avec la maison sise au n°33 ; c'était une manière de s'adapter au site. Il ressort de réflexions qu'il est plus respectueux du patrimoine de créer une rupture de gabarit franche avec un mur d'héberge muni d'un parement de même matériau que les autres façades projetées. Cela formera un arrière-plan sur lequel se découpera franchement le bâtiment classé ce qui est une manière de le mettre en valeur. Les variations de gabarit au sein d'un même bâtiment ne sont pas courantes dans le quartier ; cela démarquait le projet précédent de son environnement architectural. Les bâtiments existants de grand gabarit des alentours ne sont pas composés avec de pareilles adaptations et il en résulte de nombreux grands murs d'héberge peu esthétiques. Comme mentionné ci-dessus, celui prévu dans le projet sera muni du même matériau de parement que les autres façades.

Aspect des constructions

Le projet modifié adopte une volumétrie plus simple et une composition de façade qui l'est aussi. Les courbes adoucissent les formes et réduisent visuellement le volume.

La note explicative jointe à la demande de permis d'urbanisme décrit les matériaux sélectionnés pour le projet :

¹² Elle le fut jadis.

« Les matériaux utilisés sont nobles et en adéquation directe avec ceux des immeubles voisins : façades en briques, soubassements en pierre, encadrement des fenêtres en pierre, châssis métalliques thermolaqués de teinte gris-beige, garde-corps métalliques aux détails soignés.

Le traitement des façades des rez-de-chaussée est marqué, non seulement par l'usage d'un soubassement en pierre bleue, mais aussi par un jeu de relief vertical dans l'appareillage des briques posées sur chant créant ainsi un effet cannelé. C'est un rappel de certains appareillages de briques utilisés largement en architecture durant la période de l'Entre-deux-guerres.

Le traitement des rez-de-chaussée est aussi marqué par une hauteur d'étage plus importante. Ceci a un avantage multiple: marquer le soubassement comme dans les registres plus classiques, offrir une hauteur de plafond et aussi offrir une luminosité accrue dans les logements situés au niveau du trottoir. »

Les toitures sont plates. La teinte dominante est donc claire ce qui confèrera un aspect léger et lumineux au bâtiment projeté. Le quartier comprend des bâtiments d'époques variées : des années '20 aux années '70 avec une diversité de gabarits et de matériaux/teintes. Le style du projet ne vient donc pas troubler une valeur d'ensemble.

2.9.3.2. Patrimoine immobilier.

Voir situation existante de droit qui indique les mesures prises vis-à-vis du monument classé voisin.

2.10. LES DOMAINES SOCIAL ET ÉCONOMIQUE

2.10.1. Aire géographique

Le quartier au sens large.

2.10.2. Éléments susceptibles d'être influencés et inventaire des incidences prévisibles

- Effet sur le commerce local.
- Taxes et revenus pour la Commune et la Région.

2.10.3. Évaluation des incidences au regard de la situation existante et Description des mesures visant à réduire, éviter ou supprimer les incidences négatives.

Situation existante

La situation est inchangée.

Situation projetée

Population - Emploi

La réalisation du projet va faire venir 30 (39) ménages sur le site. Ces 39 ménages comprendront 79 (99) personnes sur base d'une occupation moyenne par logement¹³. Le projet ne prévoit plus

¹³ 1 personne par studio ; 1,5 personne par appartement 1 chambre ; 2,5 personnes par appartement 2 chambres ; 3,5 personnes par appartement 3 chambres

de local pour une profession libérale (90,6 m² de superficie de plancher au sens du PRAS étaient prévus dans le projet précédent) ce qui peut représenter environ 3 emplois à raison de 30 m² par emploi). Cela n'empêche pas qu'un appartement soit ultérieurement transformé en bureaux ou en équipement dans le respect des plans et règlements (notamment la prescription 0.12 du PRAS) et, le cas échéant, moyennant un permis d'urbanisme préalable.

Type de logements

La répartition des logements par taille reste similaire :

Type de log.	Nombre	Part
Studio	2	7%
1ch	1	3%
2ch	19	63%
3ch	8	27%
Total	30	100%

Répartition du projet modifié

Type de log.	Nombre	Part
Studio	2	5%
1ch	5	13%
2ch	23	59%
3ch	9	23%
Total	39	100%

Répartition du projet précédent

En outre, la taille moyenne des logements est assez grande : 118 m² contre 113 m² dans le projet précédent (superficie de planchers au sens du PRAS). Tous les appartements disposent d'un balcon ou d'une terrasse sauf, dans le projet modifié, un appartement « une chambre » au rez-de-chaussée du bâtiment B (à l'angle).

Il s'agit donc toujours d'assez grands logements pour une population à profil socio-économique moyen à élevé ; ils profiteront mieux de l'espace libre entre les deux bâtiments qui est porté à 31 mètres.

Services/équipements à proximité

Le projet prévoit un jardin commun qui sera accessible aux futurs habitants du projet. En vue de répondre au manque d'espaces verts accessibles au public aux alentours du projet, rappelé par de nombreuses réclamations déposées dans le cadre de l'enquête publique organisée sur la demande du 21 février au 7 mars 2019, le demandeur propose, par un engagement unilatéral joint aux documents modifiés, de rendre, moyennant le respect de certaines conditions, l'essentiel de la zone de jardin accessible aux riverains. Des modalités d'accès sont proposées.

Chantier

Sans objet ; la circulation et le stationnement générés par le chantier ne gêneront aucun commerce ni aucune entreprise.

2.11. LA MOBILITÉ GÉNÉRALE

2.11.1. Aire géographique

Pour la circulation, l'aire géographique est délimitée par le site, les voiries au droit du site.
Pour le stationnement, le quartier en général.

2.11.2. Éléments susceptibles d'être influencés et inventaire des incidences prévisibles

- Les flux de circulation automobile sur les voiries dans l'aire géographique en raison de l'entrée des véhicules sur le site et de l'insertion des véhicules sortant du site.
- Le stationnement de véhicules dans le quartier.
- Les piétons, PMR et cyclistes au droit des accès pour véhicules du site (voir chapitre « Être humain »).
- Impact dans l'aire géographique du charroi dû au chantier.

2.11.3. Évaluation des incidences au regard de la situation existante et description des mesures visant à réduire, éviter ou supprimer les incidences négatives.

2.11.3.1. Situation existante

Le contexte du quartier

La situation est inchangée.

Sens de circulation

La situation est inchangée.

Les voiries le long du site.

Les rues au droit du site sont en zone 30.

Pour le reste, la situation est inchangée

Le stationnement dans le quartier

La situation semble inchangée. Il n'est pas pertinent de refaire des comptages en raison de la situation sanitaire actuelle.

Circulation

La situation semble inchangée. Des comptages avaient été réalisés à deux moments en 2015 et en 2017. Il n'est pas pertinent de réaliser actuellement des comptages en raison de la situation sanitaire actuelle.

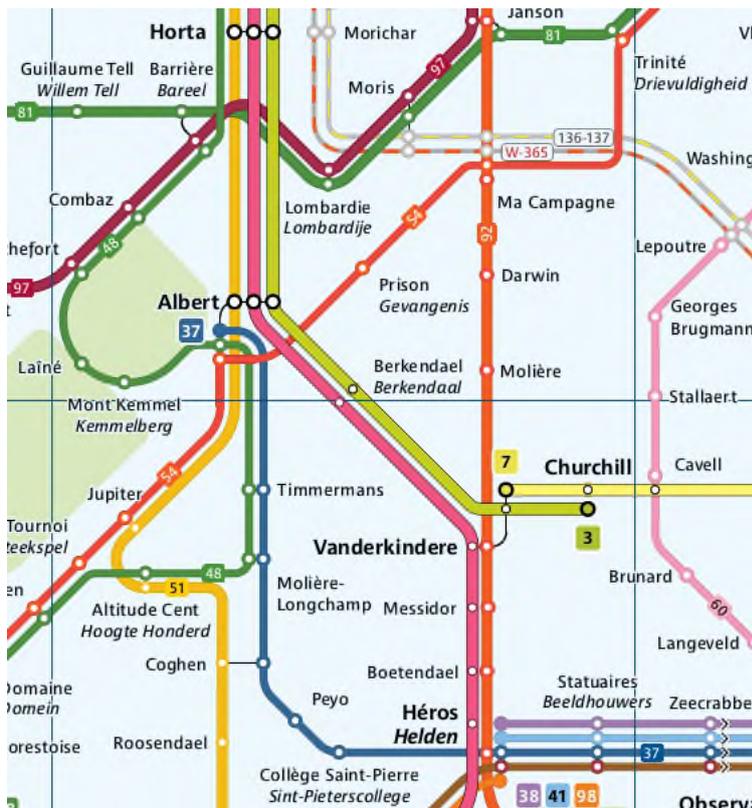
Cyclistes

La situation est inchangée. Il n'est pas pertinent de refaire des comptages en raison de la situation sanitaire actuelle.

Piétons, PMR

La situation est inchangée. Il n'est pas pertinent de refaire des comptages en raison de la situation sanitaire actuelle.

Transports en commun



Plan du réseau des transports en commun – mars 2020

L'accessibilité en transport en commun est moyenne.

La place Vanderkindere est un nœud de transports publics : les lignes de trams 3, 4, 7 et 92 s'y croisent. Il n'y a toutefois pas de stations de métro ou de train à proximité directe du site. Notons que la station de pré-métro « Albert » est appelée à devenir une station de métro à moyen terme ; elle se trouve à 750 mètres à pied des limites du site.

La station Cambio la plus proche se trouve place Léon Vanderkindere à 300 mètres à pied du site.

Le plan bus (18/02/2020) a amélioré les lignes de bus STIB 37¹⁴ : Albert à la gare de Linkebeek.

2.11.3.2. Situation projetée : le parking et les accès

Le projet comporte un parking de 33 (41) emplacements pour voitures dont 2 emplacements pour PMR.

Il y a maintenant deux accès puisqu'il y a deux parkings :

- Bâtiment A : 13 emplacements en un niveau.
- Bâtiment B : 20 emplacements en deux niveaux.

L'accès de chaque parking est à simple sens via un ascenseur.

L'ascenseur à voiture est un dispositif approuvé et offrant toutes les garanties de sécurité aux utilisateurs. Il présentera les caractéristiques suivantes :

- Un feu de signalisation rouge/vert est présent dans le parking et au droit de la porte d'accès en voirie.
- La descente (entrée dans le parking est prioritaire sur la montée (sortie du parking) afin de minimiser les attentes en voiries.
- En l'absence d'appel, l'ascenseur remonte automatiquement en position haute après chaque manœuvre dans le but de minimiser le temps d'attente en voirie.
- Le temps nécessaire à la manœuvre complète du rez au niveau -1 est de 3 minutes 40 secondes (appel à l'entrée, entrée véhicules, descente, sortie véhicule vers parking et remontée).

Le projet ne comprend plus d'accès pour le SIAMU entre les deux bâtiments projetés.

Le projet comprend 74 emplacements pour vélo :

- Bâtiment A :
 - o Un local au rez-de-chaussée pour 24 vélos dont 12 en double hauteur avec accès direct à la rue de la Mutualité.

¹⁴ <http://www.planbusstib.be/ligne/37>

- Un abri pour 4 vélos au rez-de-jardin accessible depuis la voie publique par le local vélo donc question ci-dessus.
- Deux emplacements pour vélos cargo au niveau -1.
- Bâtiment B :
 - Un local au rez-de-chaussée pour 32 vélos dont 24 en double hauteur avec accès à la rue de la Mutualité via le jardin.
 - Un abri pour 8 vélos et 3 vélos cargo au rez-de-jardin avec accès à la rue de la Mutualité via le jardin.
 - Un emplacement pour vélo cargo au niveau -1.

Utilisation du parking

La situation est inchangée.

Gestion et fonctionnement du parking

La situation est inchangée.

Les incidences du projet sur les déplacements.

Les incidences du projet sur les circulations motorisées concerneront donc essentiellement l'ensemble des allées et venues des futurs habitants. Parmi ces déplacements, les plus significatifs seront vraisemblablement liés au motif domicile / travail. C'est en effet le motif qui génère le maximum de demande de déplacements sur une période réduite, soit la pointe du matin et la pointe du soir. D'autres déplacements sont également attendus en journée, mais ils seront plus diffus dans le temps.

Les incidences du projet sur la circulation

Les flux générés par les futurs habitants et leurs visiteurs à la pointe du matin peuvent être estimés sur base des données suivantes (voir détail en annexe 5.2.) :

- 30 (39) ménages
- 80% des ménages font habituellement des mouvements pendulaires le matin entre 7h et 9h
- 80% des ménages font habituellement des mouvements pendulaires l'après-midi entre 16h et 18h
- 95% des mouvements pendulaires effectivement effectués
- 20% des ménages effectuent un déplacement entre 7h et 9h
- 20% des ménages effectuent un déplacement entre 9h et 17h
- 10% des ménages effectuent un déplacement entre 9h et 17h
- 10% des ménages effectuent un déplacement entre 18h et 1h du matin
- 5% des ménages reçoivent un visiteur simultanément.

Les répartitions modales Iris 2 sont les suivantes :

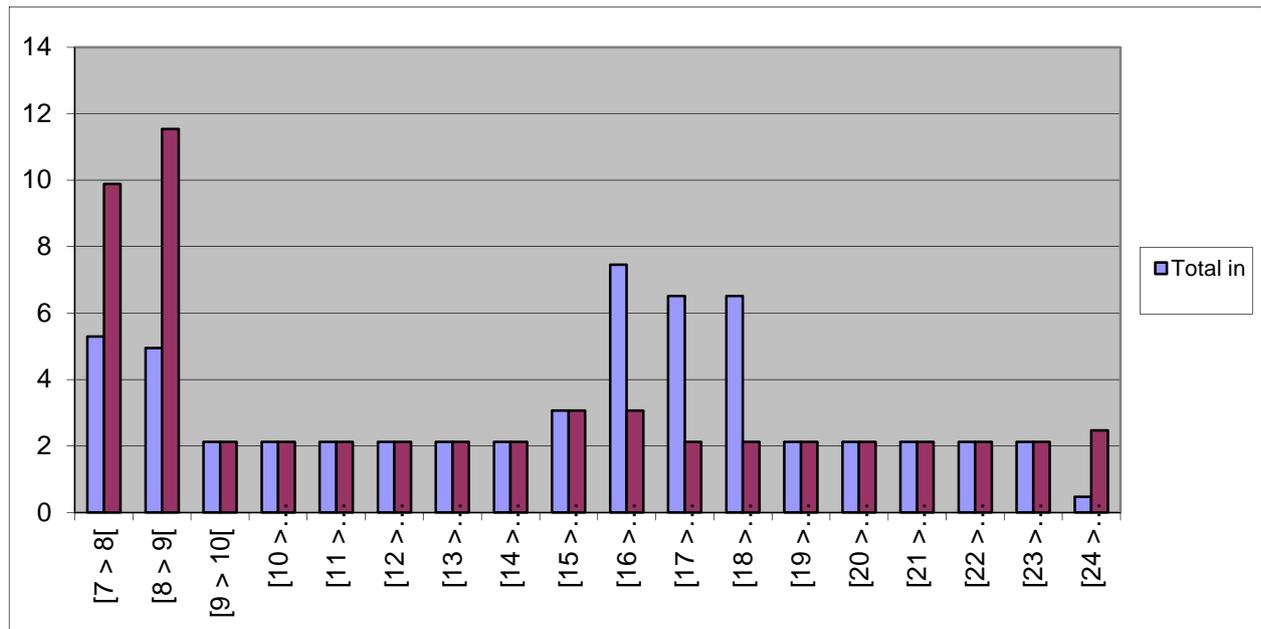
Scénario	Origine	Véhicule particulier		Transport en commun
		Conducteur	Passager	
SC1	PRD RER 2015	35%	11%	54%
SC2A	Maximaliste 2020	27%	9%	64%
SC3A	Réaliste 2020	35%	9%	56%

Iris 2 - Répartitions modales à l'origine – district 28

Les flux estimés d'après ces hypothèses sont les suivants¹⁵ :

- Matin : 12 (16) evp/h à la sortie et 5 (6) evp/h à l'entrée à la pointe du matin
- Après-midi : 7 (9) evp/h à l'entrée et 3 (4) evp/h à la sortie à la pointe de l'après-midi

¹⁵ Les données sont arrondies à l'unité tant dans le corps du rapport que dans les annexes.



Flux de circulation générés par le projet, visiteurs compris

Hors visiteurs qui ne stationnent pas dans le parking, les flux estimés à l'accès du parking sont les suivants :

- Matin : 10 (12) evp/h à la sortie et 3 (4) evp/h à l'entrée à la pointe du matin.
- Après-midi : 5 (7) evp/h à l'entrée et 1 (2) evp/h à la sortie à la pointe de l'après-midi.

Ces flux ne sont pas importants. Étant donné que l'ascenseur à voitures fait un cycle en 3'40" (entre rez et niveau 1), 16,4 véhicules peuvent y transiter par heure par ascenseur. Comme la durée du cycle est réduite si l'ascenseur emporte une voiture à la montée et une autre directement après à la descente, cela confère une marge de manœuvre en plus. Dans le projet précédent, 41 emplacements étaient desservis par un ascenseur. Dans le projet modifié il s'agit de 13 emplacements et 20 emplacements. Pour ces derniers 20 emplacements, il y a deux niveaux de sous-sol et le flux moyen à la pointe du matin serait de 8 véhicules à l'heure. Pour un cycle de 4'40" pour parcourir les deux niveaux et si tous les véhicules sont en relation avec le second sous-sol, le flux maximal de l'ascenseur est de 13 véhicules par heure. Il y a donc de la marge.

Étant donné les faibles flux constatés sur la rue Meyerbeer au droit du site l'après-midi (durant laquelle plus de véhicules sont susceptibles de rentrer, il ne devrait y avoir aucun problème. Les flux sont plus importants le matin mais à ce moment, les véhicules sortent en grande majorité du parking. Dans le parking, les véhicules en attente de sortir disposent de la largeur de l'allée qui permet le croisement de deux véhicules. Les feux rouge/vert devront être disposés de manière à être visibles depuis tous les emplacements. Il faut également noter à ce sujet que la ventilation du parking est surdimensionnée (2 x 200 m³/h/véhicule comme dans le projet précédent). Il sera toutefois recommandé aux automobilistes de couper leur moteur lors de l'attente.

Les incidences du projet sur le stationnement.

Emplacements pour voitures

Le projet comprend 1,1 (projet précédent : 1,03 emplacement par logement et un emplacement était réservé pour les bureaux). Le projet modifié est donc légèrement mieux pourvu que le projet précédent.

L'accès aux futurs parkings en sous-sol entraînera la disparition de deux emplacements de parcage (contre un dans le projet précédent) mais il n'y a plus d'accès SIAMU qui supprimait un

emplacement en voirie également. La suppression des accès existants entraînera la création d'un emplacement (un seul des deux accès monopolise un emplacement en voirie). Le projet implique donc la disparition d'un emplacement en voirie.

Dans l'hypothèse où 5 arbres d'alignement seraient plantés en voirie (rue de la Mutualité), cela entraînerait la disparition de trois emplacements par rapport à la situation projetée sans arbres et un statut quo par rapport à la situation existante :

- Situation projetée sans arbres : $85 \text{ m} / 4,5 \text{ m}$ par emplacement = 19 emplacements en supposant un stationnement optimal des automobilistes.
- Situation projetée avec 4 arbres : 4 poches de 18 mètres soit 16 emplacements.
- Situation existante : $85 \text{ m} / 4,5 \text{ m}$ / emplacements = 19 emplacements en supposant un stationnement optimal des automobilistes.

Étant donné la pression du parking en voirie, il sera nécessaire de prévoir un dispositif empêchant le stationnement intempestif à trop grande proximité de l'accès et pouvant gêner les entrées et sorties du parking (potelets, oreilles). Si jamais un véhicule doit attendre sur la chaussée la sortie d'un véhicule pour entrer dans le parking, cela ne devrait pas être problématique étant donné la faiblesse des flux sur ce tronçon de la rue Meyerbeer ; il est vrai qu'il y a un flux important sur cette rue lors de la pointe du matin en direction de l'avenue Albert mais à ce moment, il y a plus de véhicule qui sortent du parking et donc il y a moins de véhicules entrants susceptibles d'attendre sur la voie publique pour entrer. Enfin, les véhicules roulent lentement à cet endroit en raison de la proximité du carrefour et en raison de la présence de coussins berlinois à quelques mètres du site.

En ce qui concerne les visiteurs des logements du projet, un taux de 0,15 visiteurs (automobilistes) par logement présents simultanément entraîne une demande de 5 (8) emplacements en voirie. Il faut noter qu'il n'est jamais prévu qu'un projet de logements doit comprendre des emplacements de parcage pour visiteurs in situ et le RRU ne l'impose d'ailleurs pas. Il n'y aura plus de visiteurs ou clients des bureaux qui nécessitaient 1 ou 2 emplacements. Étant donné la situation du stationnement en voirie, il est probable que les futurs visiteurs et clients ne trouveront pas directement un emplacement à proximité directe du site en soirée.

Emplacements pour motos

Le projet ne prévoit pas d'emplacements pour deux roues motorisées.

Le déplacement des PMR

Le parking comprend deux emplacements PMR ; ils sont chacun placés à proximité directe d'un ascenseur à voiture. Ces emplacements ont au moins 3,3 mètres de large.

Les déplacements des cyclistes.

Les emplacements vélos sont bien placés avec un accès direct et de plain-pied à l'extérieur sans passer par le parking. Les emplacements sont prévus pour les logements du projet ce qui est conforme au RRU. Il y a 74 emplacements pour 30 logements soit 2,46 par logement ou 1,14 par chambre.

Il y a 6 emplacements pour grands vélos (vélo cargo, tandem...). Les grands vélos sont une réelle alternative à la possession d'une voiture car ils permettent aisément de faire les courses et de véhiculer les enfants. Comme ces vélos sont généralement électriques et relativement onéreux, des emplacements ad hoc leur sont réservés.

Les déplacements des piétons

Voir chapitre « Être humain ».

Le chantier

Le chantier de construction n'est pas organisé à ce jour.

Le volume des déblais sera réduit puisque les sous-sols du projet modifié sont plus petits que ceux du projet précédent ; cela diminuera quelque peu le charroi induit.

2.12. L'ÊTRE HUMAIN

Le site, les parcelles voisines et les voiries au droit du site.

2.12.1. Aire géographique

- Sécurité objective et subjective : le site, les parkings en sous-sol, les voies publiques longeant le site au droit du site; les propriétés voisines, le jardin commun.
- Santé : les parkings en sous-sol, le site

2.12.2. Éléments susceptibles d'être influencés et inventaire des incidences prévisibles

- La sécurité objective et subjective des usagers des voies publiques longeant le site et utilisant le jardin commun.
- La sécurité objective et subjective des piétons et personnes à mobilité réduite utilisant les parkings en sous-sol et des personnes appelées à y passer.
- Les nuisances dues aux rejets d'air viciés du parking, des bâtiments et des véhicules amenés à être présents sur le site.

2.12.3. Évaluation des incidences au regard de la situation existante et description des mesures visant à réduire, éviter ou supprimer les incidences négatives.Situation existante

La situation est inchangée.

Situation projetéeLa sécurité générale dans le quartier

La situation est inchangée.

La sécurité objective et subjective des usagers des voies publiques longeant le site.

La situation sera améliorée par rapport au projet précédent car les flux de véhicules entrant ou sortant du parking seront moins élevés et répartis en deux endroits.

La sécurité objective et subjective des usagers du jardin.

Le jardin commun ne sera accessible qu'aux futurs habitants du projet et à leurs invités ainsi qu'à des riverains comme cela est proposé. En outre, les appartements du projet ont des vues sur cet espace ; les appartements du rez-de-chaussée disposent d'un petit jardin privatif. Cela qui garantit un contrôle social. Toutefois, permettre à des tiers d'accéder au jardin peut générer un sentiment d'insécurité pour les personnes dont le logement borde le jardin.

Les arbres ont fait l'objet d'un inventaire joint à la demande de permis. Les sujets présentant des dangers tant pour les futurs utilisateurs du jardin que pour occupants des propriétés voisines, seront abattus ou traités (voir chapitre « Faune et Flore » à ce sujet).

La sécurité objective et subjective des piétons et personnes à mobilité réduite utilisant les parkings en sous-sol et des personnes appelées à y passer.

La configuration des parkings est claire (allée rectiligne) ce qui est favorable tant du point de vue de la sécurité objective que subjective. L'éclairage sera assuré par des détecteurs de présence. La largeur des emplacements est généralement basée sur un module de 2,50 mètres ; des colonnes empiètent mais laissent une largeur suffisante étant donnée la largeur de l'allée (6 mètres entre emplacements). Les emplacements situés à l'extrémité du parking sont plus large afin d'y rendre les manœuvres plus aisées (2,8 mètres). Les sous-sols seront correctement ventilés (voir chapitre « Air »).

Les nuisances dues aux rejets d'air viciés du parking, des bâtiments et des véhicules amenés à être présents sur le site. Les nuisances sonores sur la santé.

Ces aspects sont traités dans les chapitres « Environnement sonore » et « Air ».

Divers

Une demande d'avis au SIAMU a été introduite.

Nuisances dues au chantier.

La situation est inchangée.

2.13. L'INTERACTION ENTRE CES FACTEURS

Les interactions air/être humain et circulation/être humain sont déjà traitées dans les chapitres respectifs. Nous n'avons pas relevé d'autres interactions.

Il y a une interaction entre la flore et l'aspect socio-économique. Rendre le jardin accessible implique un traitement plus strict des arbres : ceux pouvant présenter un danger pour les promeneurs devraient être abattus ou traités.

Il y a une interaction entre aspect socio-économique et être humain (insécurité). Rendre une grande partie du jardin accessible peut générer un sentiment d'insécurité parmi les habitants riverains du jardin car des tiers peuvent y pénétrer. Dépendamment des heures d'ouvertures, il peut y avoir des problèmes de luminosité nocturne ; les horaires proposés sont toutefois limités à 18h en été et 17h durant le reste de l'année.

3. DISPOSITIONS ET PRESCRIPTIONS LÉGALES ET RÉGLEMENTAIRES EXISTANTES

Les dispositions et prescriptions légales et réglementaires applicables sont notamment les suivantes :

AU NIVEAU URBANISTIQUE ET DE L'ENVIRONNEMENT

- COBAT adopté par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 9 avril 2004, ratifié par l'ordonnance du 13 mai 2005 et modifications.
- les articles 25, 2^e et 4^e alinéas, 65, §1^{er} – alinéa 2 -, §3 et §4, 66, 3^e et 4^e alinéas, 68, 3^e alinéa, 70 et 70bis de la loi du 29 mars 1962 portant sur l'organisation de l'aménagement du territoire et l'urbanisme qui sont restés d'application pour la RBC, ainsi que ses arrêtés d'exécution;
- l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 septembre 2002 arrêtant le Plan Régional de Développement ;
- le PRAS (Plan Régional d'Affectation du Sol) adopté par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 3 mai 2001 et publié au Moniteur Belge le 14 juin 2001 ; modification.
- le Règlement de Police de la Commune de Forest;
- les Règlements de bâtisse de la Commune de Forest;
- le Règlement Régional d'Urbanisme approuvé par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21/11/2006 (M.B. du 19/12/2006).
- l'ancien Règlement général de bâtisse de l'Agglomération bruxelloise pour les titres restant d'application ;
- la loi du 17 juillet 1975 relative à l'accès des handicapés aux bâtiments accessibles au public et l'arrêté royal d'exécution du 9 mai 1977, pour ces articles non abrogés par le titre « Personne à Mobilité réduite » du Règlement Régional d'Urbanisme.
- l'arrêté royal du 7 juillet 1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments nouveaux doivent satisfaire, modifié par les arrêtés royaux du 4 avril 1996, 18 décembre 1996 et 19 décembre 1997 ;
- l'arrêté royal du 10 mars 1981 rendant obligatoire le Règlement Général sur les Installations Électriques pour les installations domestiques et certaines lignes de transport et de distribution d'énergie électrique (et tous ses arrêtés ministériels) ;
- l'arrêté royal du 2 septembre 1981 modifiant le RGIE et le rendant obligatoire dans les établissements classés comme dangereux, insalubres ou incommodes, ainsi que ceux visés à l'article 28 du RGPT ;
- l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement (et modifications) ;
- l'arrêté du Gouvernement de la RBC fixant la liste des installations de classe IB, II et III en exécution de l'article 4 de l'ordonnance du 5 juin 1997, entré en vigueur le 15 août 1999 ;
- les articles 77 à 81 de l'ordonnance du 30 juillet 1992 relative au permis d'environnement, modifiée par l'ordonnance du 23 novembre 1993 et ses arrêtés d'exécution ;
- l'ordonnance du 25 mars 1999 relative à la recherche, la constatation, la poursuite et la répression des infractions en matière d'environnement ;

AIR

- la loi du 28 décembre 1964 relative à la lutte contre la pollution atmosphérique ;
- l'arrêté royal du 30 décembre 1988 relatif aux mesures à prendre contre la pollution de l'air par les gaz d'échappement provenant des moteurs équipant les véhicules à moteur ;

- l'ordonnance du 25 mars 1999 relative à l'évaluation et l'amélioration de la qualité de l'air ambiant ;

BRUIT

- l'ordonnance du 17 juillet 1997 relative à la lutte contre le bruit en milieu urbain ;
- l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre les bruits de voisinage ;

SOL

- ordonnance du 13 mai 2004 relative à la gestion des sols pollués et ses arrêtés d'exécution pour les dispositions restant d'application ;
- ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués ;

EAU

- la loi du 26 mars 1971 relative à la protection des eaux de surface contre la pollution, et ses arrêtés d'exécution, dont l'A.R. du 3 août 1976 portant règlement général relatif aux déversements des eaux usées dans les eaux de surface ordinaires, dans les égouts publics ou dans les voies artificielles d'écoulement des eaux pluviales;
- la loi du 26 mars 1971 relative à la protection des eaux souterraines;
- les arrêtés royaux ou arrêtés du Gouvernement R.B.C. déterminant les conditions sectorielles de déversement, dans les eaux de surface ordinaires et dans les égouts publics, des eaux usées provenant des secteurs qui sont concernés par le projet ;
- l'arrêté royal du 4 novembre 1987 fixant des normes de qualité de base pour les eaux du réseau hydrographique public et portant adaptation de l'arrêté royal du 3 août 1976 portant le règlement général relatif aux déversements des eaux usées dans les eaux de surface ordinaires, dans les égouts publics, et dans les voies artificielles d'écoulement des eaux pluviales ;
- l'arrêté royal du 25 octobre 1988 relatif au taux de biodégradabilité de certains agents de surface dans les détergents ;
- l'arrêté du Gouvernement R.B.C. du 23 mars 1994 relatif au traitement des eaux urbaines résiduaires ;

SECURITE

- l'arrêté royal du 7 juillet 1994 fixant les normes de base en matière de prévention contre l'incendie et l'explosion, auxquelles les bâtiments nouveaux doivent satisfaire, modifié par les arrêtés royaux du 4 avril 1996, 18 décembre 1996 et 19 décembre 1997 ;
- l'arrêté royal du 10 mars 1981 rendant obligatoire le Règlement Général sur les Installations Électriques pour les installations domestiques et certaines lignes de transport et de distribution d'énergie électrique (et tous ses arrêtés ministériels) ;
- l'arrêté royal du 2 septembre 1981 modifiant le RGIE et le rendant obligatoire dans les établissements classés comme dangereux, insalubres ou incommodes, ainsi que ceux visés à l'article 28 du RGPT ;

CHANTIERS

- l'ordonnance du 5 mars 1998 relative à la coordination et l'organisation de chantiers en voie publique en RBC ;
- l'arrêté royal du 25 janvier 2001 concernant les chantiers temporaires ou mobiles;
- les arrêtés et circulaire repris dans la rubrique « DECHETS » et relatifs aux débris de démolition.

DECHETS

- l'ordonnance du 7 mars 1991 relative à la prévention et à la gestion des déchets,
- le Plan de prévention et de gestion des déchets de la Région de Bruxelles-Capitale, 2003-2007 approuvé par le Gouvernement le 27 novembre 2003;

- l'arrêté de l'Exécutif de la R.B.C. du 19 septembre 1991 réglant l'élimination des huiles usagées ;
- l'arrêté de l'Exécutif de la R.B.C. du 19 septembre 1991 réglant l'élimination des PCB ;
- l'arrêté de l'Exécutif de la R.B.C. du 19 septembre 1991 réglant l'élimination des déchets dangereux, modifié par l'arrêté du Gouvernement de la R.B.C. du 16 septembre 1999 ;
- l'arrêté du Gouvernement de la R.B.C. du 16 mars 1995 relatif au recyclage obligatoire de certains déchets de construction ou de démolition ;
- la circulaire relative à la réutilisation de débris dans les travaux routiers et d'infrastructures ;
- l'arrêté du Gouvernement de la R.B.C. du 25 avril 2002 établissant la liste de déchets et de déchets dangereux ;
- l'arrêté du Gouvernement de la R.B.C. du 4 mars 1999 relatif à la planification et à l'élimination des PCB et des PCT ;
- l'ordonnance du 22 avril 1999 relative à la prévention et à la gestion des déchets des produits en papier et / ou carton ;

MOBILITE

- le Plan IRIS des déplacements approuvé par le Gouvernement le 2 octobre 1998 à titre indicatif.
- la synthèse opérationnelle et détaillée du Plan IRIS de mai 1999 publiée par l'AED/Direction de la Politique des Déplacements.

4. RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

Le présent complément au rapport d'incidences a été rédigé dans le cadre de l'application de l'article 177/1 du CoBAT soit une modification des documents de la demande de permis d'urbanisme à l'initiative du demandeur. En effet, suite à l'avis défavorable de la Commission de Concertation du 26/03/2019, le demandeur a souhaité modifier son projet.

Le complément au rapport d'incidences traite des incidences du projet modifié en évaluant leur importance par rapport à celles générées par le projet précédent.

Les principales modifications apportées aux plans sont :

- Le nombre de logements est réduit de 39 à 30.
- Il n'est plus prévu de locaux pour profession libérale.
- Chaque bâtiment dispose dorénavant de son propre parking en sous-sol avec son propre accès carrossable (ascenseur à voitures) :
 - o Accès sur la rue de Meyerbeer pour 20 emplacements (deux sous-sols). Par rapport au projet initial, l'accès est actuellement prévu un peu plus proche de la maison voisine.
 - o Nouvel accès sur la rue de la Mutualité pour 13 emplacements (un seul sous-sol).
 Le nombre total d'emplacements de parcage est donc réduit de 41 à 33
- La percée entre les deux bâtiments le long de la rue de la Mutualité est élargie de 10 mètres à 31 mètres. Une partie du mur de clôture de briques existant sera dorénavant conservé.



Projet modifié: façade sur la rue de la Mutualité



Projet initial dans le cadre de la présente procédure: façade sur la rue de la Mutualité

- Le style architectural des façades est plus sobre.

- Le bâtiment A, situé rue de la Mutualité en mitoyenneté avec le n°2-4 de cette rue, est de taille similaire avec celui du projet initial :
- Le bâtiment B, situé à l'angle, est nettement réduit par rapport au projet initial :
 - o 2.113 m² de superficie de plancher contre 3.119 m².
 - o 18 appartements à la place de 27
 Le bâtiment B comprenait un volume de transition avec la maison voisine de la rue Meyerbeer ; ce volume de transition a été supprimé. Le nombre maximal de niveaux reste identique : R+5+toiture plate.
- Le système de gestion des eaux de pluie est maintenant conforme au règlement communal en la matière.
- Il est proposé de rendre une grande partie du jardin accessible aux riverains.

Du point de vue de la faune et de la flore, l'état des lieux sanitaire des arbres a été mis à jour. Il en ressort que l'état général des arbres ne connaît pas d'amélioration. Un arbre s'est effondré. Deux arbres présentent un risque considéré comme inacceptable et doivent être supprimés. Six autres arbres doivent être analysés plus en détail ; comme les autres arbres, ils doivent être entretenus. Le *prunus avium* (Merisier), arbre repris à l'inventaire des arbres remarquables, est un sujet fort intéressant mais doit faire l'objet d'une zone de protection et un étai doit être posé.

Le projet est toujours implanté dans la zone de bâtisse telle que prévue au RRU en prévoyant un vaste jardin et en prévoyant une interruption de 31 mètres de large contre 10 mètres auparavant. Cela améliore la connexion écologique entre le jardin et la rue de la Mutualité ; cela améliore aussi la vue du jardin à partir de l'espace public. Le Coefficient du biotope par surface (CBS+) du projet initial de la présente procédure est de 0,43. Celui du projet modifié est de 0,47. Il y a donc une petite amélioration. 3 arbres seront dorénavant conservés le long de la rue de la Mutualité. Le mur de clôture le long de cette rue sera ajouré pour garantir une perception du jardin à partir de l'espace public. 21 arbres devront être abattus contre 29 auparavant : 16 feuillus et 5 conifères. La proposition d'accessibilité du jardin aux riverains est formalisée dans le dossier de demande par un engagement du demandeur, une proposition de règlement et un plan de délimitation. Des heures d'ouvertures aux riverains sont proposées :

- du 1er janvier au 31 mai : de 11h00 à 17h00.
- du 1er juin au 31 août : de 11h00 à 18h00.
- du 1er septembre au 31 décembre : de 11h00 à 17h00.

Dès lors que les habitants et des riverains accèdent au jardin, tout arbre présentant un risque doit être abattu ou traité.

Du point de vue de l'environnement sonore, les installations techniques seront neuves et performantes. Les principes techniques ne sont pas modifiés. L'installation technique principale reste l'extracteur d'air vicié du parking : il y en aura deux car il y a deux parkings ; ils sont toujours calibrés à raison de 2 x 200 m³/h/véhicule. Le flux de circulation dû aux futurs habitants, à leurs visiteurs, est estimé à 16 evp/h¹⁶ contre 19 auparavant au maximum à la pointe du matin. S'agissant 1 véhicule par 3-4 minutes, les nuisances seront négligeables, réparties aux heures de pointe (qui ont tendance à s'étaler) et maintenant réparties sur deux accès. L'accès au jardin sera contrôlé par le moyen badge entraînant l'acceptation d'un règlement. Ce règlement précisera les modalités d'usage (respect de la tranquillité, usage familial, horaires d'ouverture...).

Du point de vue du sol, les essais de sol géotechniques en vue de la construction des bâtiments n'ont pas encore été réalisés. Deux essais ont été réalisés afin de tester l'infiltration du sol¹⁷. Le rapport donne des informations sur les couches superficielles : il s'agit de limon sableux et de sable sur une profondeur de 1,8 mètre. Le rapport conclut que le sol est apte à l'infiltration d'eau.

¹⁷ SGS, « Rapport, Geotechnische Onderzoek », Rapport nr B56854, 20/03/2020, 10 pages.

¹⁷ SGS, « Rapport, Geotechnische Onderzoek », Rapport nr B56854, 20/03/2020, 10 pages.

Le niveau de l'eau souterraine n'est pas connu. Selon le modèle Brussels Phreatric System¹⁸, l'eau serait à 2 mètres de profondeur. La carte géologique¹⁹ indique pour le site :

- Sables et argiles de Sint-Huibrechts-Hern.
- Système aquifère sableux perché.

Comme dans le projet précédent, les fondations et sous-sols prennent un recul par rapport à l'axe mitoyen avec la maison classée voisine ; cette mesure permet de mieux gérer les interactions entre fondations voisines.

Du point de vue de l'eau, une dérogation avait été sollicitée pour l'infiltration de l'eau de pluie dans le sol pour le projet précédent car elle n'aurait été possible que dans le jardin classé. Comme l'espace entre les deux bâtiments est porté à 31 mètres, il est possible de placer à cet endroit deux citernes de réutilisation (2 x 12,5 m³) et un puits de dispersion. Aucun dispositif de rétention (bassin d'orage) n'est donc prévu.

Du point de vue du climat, Il y aura une nette amélioration du point de vue de l'ensoleillement du côté de la rue de la Mutualité et du côté du jardin grâce à l'espace agrandi entre les deux bâtiments. L'ombre du bâtiment B (partie située au droit du mitoyen avec la maison voisine) sera projetée sur le site l'après-midi et vers la toiture de la maison voisine et, éventuellement son jardin le matin. Du point de vue de l'effet d'îlot de chaleur urbain, le projet apporte des améliorations par la diminution des surfaces construites et la conservation des 3 arbres entre les deux bâtiments.

Du point de vue de l'air, il y aura maintenant un extracteur de 5.200 m³/h pour le bâtiment A et un extracteur de 8.000 m³/h pour le bâtiment B (400m³/h/ véhicule). L'air neuf arrive par les escaliers d'évacuation donnant dans le jardin. Les extracteurs (placés au sous-sol) et des gaines seront disposés à l'opposé des arrivées d'air pour obtenir un bon balayage du parking. Les extracteurs sont commandés par des sondes CO (1 par 400 m²) et une programmation horaire. Le rejet est en toiture de chaque bâtiment. Les extracteurs de chaque local « déchets » (un seul dans le projet précédent) seront de moindre débit et seront placés dans le local (rejets en toiture également).

Du point de vue des déchets, les locaux « déchets » sont correctement dimensionnés; ils seront ventilés mécaniquement.

Du point de vue de l'énergie, le projet modifié répond aux exigences en vigueur actuellement « PEB passif 2015 » comme le projet précédent.

Du point de vue de l'urbanisme, le projet ne comprend plus qu'une dérogation au RRU concernant la hauteur des bâtiments. Le gabarit principal R+3+toiture plate du bâtiment A reste d'une hauteur inférieure en mètres à la largeur de la rue de la Mutualité. Bien que ce principe ne soit plus une disposition à caractère réglementaire, il permet d'apprécier le caractère non excessif de ce gabarit en zone urbaine ; par ailleurs, il y a des gabarits bien plus élevés aux alentours. L'accent R+5+toiture plate du bâtiment B est placé à l'angle des deux rues où nous trouvons des immeubles de hauteurs similaires.

Du point de vue du patrimoine, certaines mesures prévues en vue de préserver la maison et la partie du jardin qui est concernée sont les suivantes (par rapport au projet précédent, la première est modifiée):

- En ce qui concerne le bâtiment B, le projet ne prévoit plus des gabarits en progression de manière à s'accorder avec la maison sise au n°33. Il ressort de réflexions qu'il est plus respectueux du patrimoine de créer une rupture de gabarit franche avec un mur d'héberge muni d'un parement de même matériau que les autres façades projetées. Cela formera

¹⁸ Cfr geodata.bruxelles environnement.brussels

¹⁹ <https://geodata.environnement.brussels/client/view/96aaae8b-a839-4c85-bbb1-286485f1afa5>

un arrière-plan sur lequel se découpera franchement le bâtiment classé ce qui est une manière de le mettre en valeur.



Projet initial dans le cadre de la présente procédure: façade sur la rue Meyerbeer



Projet modifié: façade sur la rue Meyerbeer

- Un état des lieux contradictoire des constructions mitoyennes contre lesquelles sera érigé le futur immeuble à appartements sera réalisé au frais du demandeur préalablement au début du chantier.
- Les fondations et sous-sols prennent un recul d'au moins 0,40 mètre par rapport à l'axe mitoyen du n°33 de la rue Meyerbeer; cette mesure permet de mieux gérer les interactions entre fondations voisines et d'éviter de porter atteinte à la maison voisine.
- Un dossier de restauration de la partie du jardin est joint à la demande.
- Le chantier de construction des logements ne s'étendra pas sur le bien classé lequel sera clôturé durant toute la durée du chantier de construction.

Le projet modifié adopte une volumétrie plus simple et une composition de façade qui l'est aussi. Les courbes adoucissent les formes et réduisent visuellement le volume. Les façades sont en briques avec une pose différente au rez-de-chaussée. Le soubassement est en pierre. Les châssis sont métalliques thermolaqués de teinte gris-beige. Les garde-corps sont métalliques.

Des points de vue social et économique, la répartition des logements par taille reste similaire :

Type de log.	Nombre	Part
Studio	2	7%
1ch	1	3%
2ch	19	63%
3ch	8	27%
Total	30	100%

Répartition du projet modifié

Type de log.	Nombre	Part
Studio	2	5%
1ch	5	13%
2ch	23	59%
3ch	9	23%
Total	39	100%

Répartition du projet précédent

En outre, la taille moyenne des logements est assez grande : 118 m² contre 113 m² dans le projet précédent (superficie de planchers au sens du PRAS). Tous les appartements disposent d'un

balcon ou d'une terrasse sauf, dans le projet modifié, un appartement « un chambre » au rez-de-chaussée du bâtiment B (à l'angle).

Du point de vue de la circulation et du stationnement, le projet comprend 1,1 (projet précédent : 1,03 emplacement par logement et un emplacement réservé pour les bureaux). Le projet modifié est donc légèrement mieux pourvu que le projet précédent. Le projet implique donc la disparition d'un emplacement en voirie (deux nouveaux accès et suppression de l'accès qui monopolise un emplacement en voirie). Les flux de circulation générés seront légèrement plus faibles que dans le projet précédent. Hors visiteurs qui ne stationnent pas dans le parking, les flux estimés à l'accès du parking sont les suivants :

- Matin : 10 (12) evp/h à la sortie et 3 (4) evp/h à l'entrée à la pointe du matin.
- Après-midi : 5 (7) evp/h à l'entrée et 1 (2) evp/h à la sortie à la pointe de l'après-midi.

Ces flux ne sont pas importants. Étant donné que l'ascenseur à voitures fait un cycle en 3'40" (entre rez et niveau 1), 16,4 véhicules peuvent y transiter par heure par ascenseur. Pour le reste, les mêmes dispositions sont prévues. Étant donné les faibles flux constatés sur la rue Meyerbeer au droit du site l'après-midi (durant laquelle plus de véhicules sont susceptibles de rentrer, il ne devrait y avoir aucun problème. Les flux sont plus importants le matin mais à ce moment, les véhicules sortent en grande majorité du parking.

Les emplacements vélos sont bien placés avec un accès direct et de plain-pied à l'extérieur sans passer par le parking. Les emplacements sont prévus pour les logements du projet ce qui est conforme au RRU. Il y a 74 emplacements pour 30 logements soit 2,46 par logement ou 1,14 par chambre. Il y a 6 emplacements pour grands vélos (vélo cargo, tandem...). Les grands vélos sont une réelle alternative à la possession d'une voiture car ils permettent aisément de faire les courses et de véhiculer les enfants. Comme ces vélos sont généralement électriques et relativement onéreux, des emplacements ad hoc leur sont réservés.

Du point de vue de l'être humain, la situation sera améliorée par rapport au projet précédent car les flux de véhicules entrant ou sortant du parking seront moins élevés et répartis en deux endroits. Le jardin commun ne sera accessible qu'aux futurs habitants du projet et à leurs invités ainsi qu'à des riverains comme cela est proposé. En outre, les appartements du projet ont des vues sur cet espace ce qui garantit un contrôle social. Toutefois, permettre à des tiers d'accéder au jardin peut générer un sentiment d'insécurité pour les personnes dont le logement borde le jardin. La configuration des parkings est claire (allée rectiligne) ce qui est favorable tant du point de vue de la sécurité objective que subjective. L'éclairage sera assuré par des détecteurs de présence. La largeur des emplacements est généralement basée sur un module de 2,50 mètres ; des colonnes empiètent mais laissent une largeur suffisante étant donnée la largeur de l'allée (6 mètres entre emplacements). Les emplacements situés à l'extrémité du parking sont plus large afin d'y rendre les manœuvres plus aisées (2,8 mètres). Les sous-sols seront correctement ventilés (voir chapitre « Air »).

Une demande d'avis au SIAMU a été introduite.

En ce qui concerne le chantier, le volume de déblais sera moindre que celui du projet précédent mais il sera nécessaire de prévoir deux niveaux de sous-sol pour le bâtiment B alors qu'il n'y avait qu'un seul niveau dans le projet précédent. Comme dans le projet précédent, des mesures adéquates seront prises pour protéger les arbres à conserver. Pour le reste, le chantier sera similaire à celui du projet précédent.

oooooooooooo

5. ANNEXES

5.1. HYPOTHÈSES DE MOBILITÉ

Les données sont arrondies à l'unité.

Stationnement - Hypothèses pour approcher la demande en stationnement

33 ménages : 0 maisons et 33 appartements
--

Mobilité - Hypothèses : déplacements pendulaires domicile travail aux heures de pointe

80% des ménages font habituellement des mouvements pendulaires aux heures de pointe soit 26 ménages 20% des ménages ne font pas de mouvements pendulaires ou le font hors heures de pointe soit 7 ménages (retraités, horaires décalés, télétravail, travail à la maison, sans travail...)
95% des ménages effectuent le mouvement pendulaire aux heures de pointe (5% de vacances, maladie, congé...) soit 25 ménages Part des déplacements pendulaires (Iris 2 sc 3 "réaliste 2020" SANS adaptation vélo) : 35% - en véhicules particuliers (conducteur) 9% - en véhicules particuliers (passager) 56% - en transport en commun 0% - à vélo
En conclusion : 27% des ménages effectuent le mouvement pendulaire chaque jour en véhicule particulier soit 13 véhicules

Mobilité - Hypothèses : autres déplacements (domicile - école - domicile)

20% des ménages effectuent un déplacement entre 7h et 9h	7 véhicules
20% des ménages effectuent un déplacement entre 15h et 17h	7 véhicules

Mobilité - Hypothèses : autres déplacements en journée et en soirée

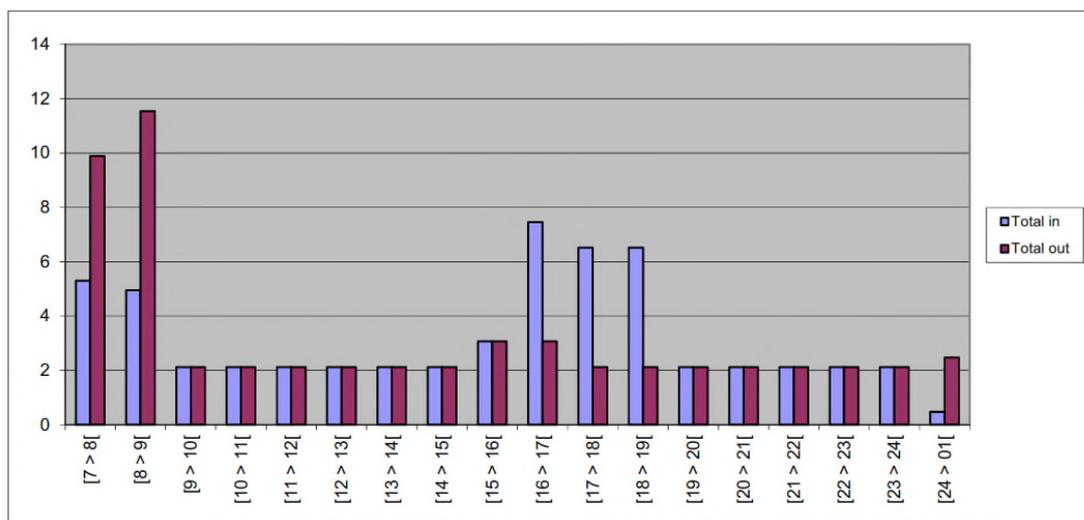
10% des ménages effectuent un déplacement entre 9h et 17h	3 véhicules
10% des ménages effectuent un déplacement entre 18h et 1h du matin	3 véhicules

Mobilité - Hypothèses : visiteurs

5% des ménages reçoivent un visiteur simultanément	soit 2 véhicules
--	------------------

Les données sont arrondies à l'unité.

Heure	Mouvement pendulaire out	Mouvement pendulaire in	Autre mouvement out	Autre mouvement in	Visiteurs out	Visiteurs in	Total out	Total in	Total
[7 > 8[	7		3	3	0	2	10	5	15
[8 > 9[	7		3	3	2	2	12	5	16
[9 > 10[			0	0	2	2	2	2	4
[10 > 11[			0	0	2	2	2	2	4
[11 > 12[			0	0	2	2	2	2	4
[12 > 13[			0	0	2	2	2	2	4
[13 > 14[			0	0	2	2	2	2	4
[14 > 15[			0	0	2	2	2	2	4
[15 > 16[			1	1	2	2	3	3	6
[16 > 17[		4	1	1	2	2	3	7	11
[17 > 18[		4	0	0	2	2	2	7	9
[18 > 19[		4	0	0	2	2	2	7	9
[19 > 20[			0	0	2	2	2	2	4
[20 > 21[			0	0	2	2	2	2	4
[21 > 22[			0	0	2	2	2	2	4
[22 > 23[			0	0	2	2	2	2	4
[23 > 24[			0	0	2	2	2	2	4
[24 > 01[			0	0	2	0	2	0	3
TOTAUX	13	13	16	16	28	28	58	58	115



5.2. DOCUMENTS PEB

5.3. ÉTUDE HYDROGÉOLOGIQUE

Ces documents sont joints aux dossiers de demande.